

# Sjølystveien 82

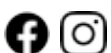
Kristiansand s - Kvadraturen/Kanalbyen



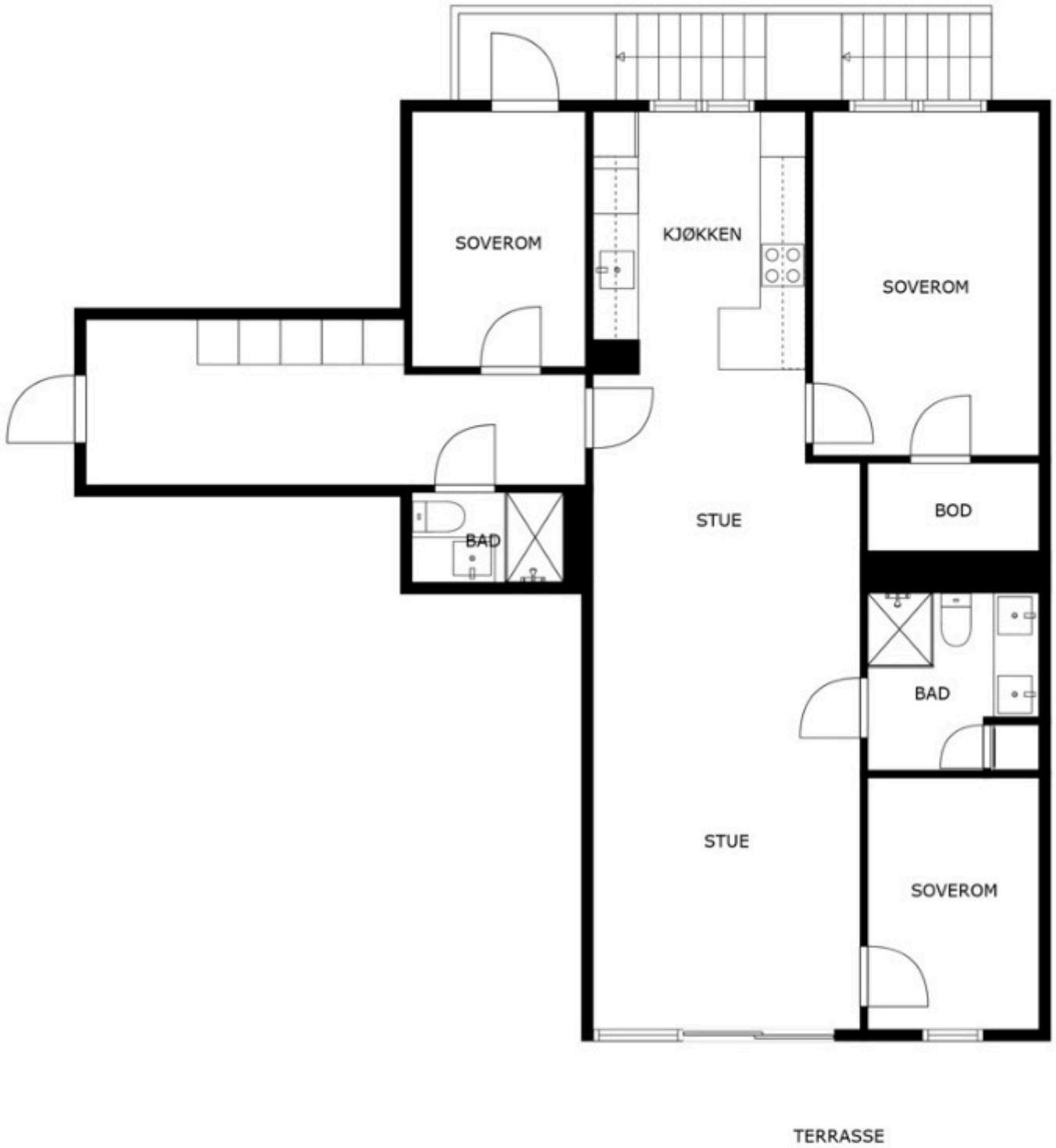
Prisantydning: kr 6 990 000,-



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Området  
**Kristiansand s**

Adresse  
**Sjølystveien 82**

Prisantydning  
**kr 6 990 000,-**

Omkostninger: **kr 187 120,-**  
Totalpris: **kr 7 177 120,-**  
Fellesutgifter: **kr 3 404,-**

---

Primærrom: 93 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 97 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2023  
Soverom: 3  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 3639 m<sup>2</sup>



**Sarah Skeimo**  
Eiendomsmegler

**97 07 89 13**  
**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS avd. Vågsbygd**  
Kirsten Flagstads vei 7  
38 02 22 22  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

## OM EIENDOMMEN

### STANDARD

Velkommen til en delikat/oppgradert leilighet med en flott beliggenhet i Kanalbyen. Flott og sjarmerende 4-roms leilighet med privat brygge beliggende i byggets 1.etasje.

Du kommer inn en en hyggelig romslig gang med oppbevaringsmuligheter. Dørcalling.

#### Stue/kjøkken:

Videre inn til en innbydende stue som har store vindusflater med sjøgløtt.

Romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende bord. Leiligheten har mye vindusflater som gir god med lys til rommet. I stue er det plass til et spisebord. Her kan deilige middager spises med venner og familie. Fra stue er det utgang til markterrasse med god plass til utemøbler. Her er det sol fra ettermiddagen til 20:00 tiden på midtsommers. Et steinkast unna er det badebrygge. Her kan fine sommerdager nytes.

Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Oppgradert Strai-kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer og lam/heltre benkeplate. Her ligger alt til rette for god matlaging. Kjøkkenet har blant annet blitt oppgradert med nedsenket vask, uttrekkbar kjøkkenkran, ekstra skap/opbevaring og benkeplate.

#### Soverom:

Leiligheten inneholder 3 gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Her kan du ligge å se utover kanalen. Det er også garderobe/bod tilknyttet hovedsoverommet.

Soverom 2 har utgang til egen privat liten brygge. Her kan du nyte morgenkaffen fra morgenen og utover formiddagen. Bade fra egen brygge. Det er også muligheter å ta imot besøk som kommer med båt.

Soverom 3 passer bra som barnerom eller gjesterom.

#### Bad:

Leiligheten har to flislagte bad.

Bad fra stuen inneholder servant m/speil, dusjhjørne, vegghengt wc og en vaskenisje med opplegg for vaskemaskin.

Bad fra gang inneholder servant m/speil, dusjhjørne og vegghengt wc.

Leiligheten disponerer bod i kjeller med heisadkomst.

Mulighet for kjøp av parkeringsplass i Fjellhallen.

Stor felles takterrasse.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 93 kvm, Bruksareal: 97 kvm Sekundærrom: 4 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 97m<sup>2</sup>

P-rom inkl: Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad v/soverom, Soverom 3, Bad v/gang.

S-rom inkl.: Bod.

Romarealer oppgitt i nettomål, det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evtnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 12 m<sup>2</sup>

Soverom v/gang: 7,5 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 38,6 m<sup>2</sup>

Soverom: 13,7 m<sup>2</sup>

Bod: 2,7 m<sup>2</sup>

Bad: 5,4 m<sup>2</sup>

Soverom: 7,4 m<sup>2</sup>

Bad: 2,4 m<sup>2</sup>

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2023 i følge Kristiansand kommune.

### OPPVARMING

Fjernvarme. Fjernvarme faktureres månedlig etter faktisk forbruk, og er ikke inkludert i felleskostnadene. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### DIVERSE

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



Det fremkommer av sameiets vedtekter at det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Kanalbyen. Dersom en slik velforening etableres har sameierne i Sameiet Kanalbyen - felt 2C plikt/sameiet plikt og rett til å være medlem av velforeningen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Vedtekter Sameiet Kanalbyen - felt 2C, gnr 150, bnr 1907 i Kristiansand. Den enkelte eiendom/sameie/sameier som er medlem av velforeningen er pliktig å betale årskontingent /driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

- Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og bod.
- Balansert ventilasjon/friskluftanlegg.
- Selveierleilighet uten andel fellesgjeld. Lave månedlige felleskostnader.
- Bod i felles bodareal.
- Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i fellesutgiftene.
- Telia leverer bredbånd/trådløst og tv-tuner.
- Calling anlegg.

Iht. avhendingsloven § 2-11 er det plikt for selger som er næringsdrivende å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder. Leiligheten er nyoppført, ferdigstilt og selges innen seks måneder, men selger definerer seg som forbruker (ikke som ledd i næringsvirksomhet). Leiligheten ble overlevert fra utbygger til selger 01.06.2023. Utbygger har stilt garanti på 5 % av opprinnelig kjøpesum (kr. 5 950 000,-) i 5 år etter at leiligheten ble overlevert fra utbygger til selger. Selger stiller ikke ny garanti.

#### **TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Arild Grundetjern den 05.10.23 12:39, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 begge bad. Hulltaking ble ikke utført på bad da det er baderomskabin montert. STRAI kjøkkeninnredning med induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert enkelte steder, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og begge bad. SYSTEMAIR Save 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.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

#### **ADKOMST**

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

#### **BELIGGENHET**

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

#### **TOMT**

Areal: 3 639 kvm, Eierform: Eiet tomt

#### **PARKERING**

Mulighet for kjøp av fast parkeringsplass i Fjellhallen.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2023. Ferdigattesten gjelder Sjølystveien 70, 72, 74, 80, 82 og 84 - 150/1907 - Kanalbyen 2C. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400 "Silokaia felt f\_1A m.fl. - detaljregulering", datert 16.09.2015. Plan under arbeid: Kvadraturen og vestre havn del 2, ved plankontakt Anne S. Lislevand, mob. 92 26 81 46. 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.

### VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1964/1698-1/93 Best. om vann/kloakkledn. 12.03.1964. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 4204-150/1907. Gjelder denne registerenheten med flere.

2016/17608-1/200 Erklæring/avtale. 08.01.2016. Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen. Overført fra: 4204-150/1907. Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/322323-1/200 Bestemmelse om nettstasjon. 15.01.2018. Rettighetshaver: GLITRE NETT AS. Org.nr: 982974011. Overført fra: 4204-150/1907. Gjelder denne registerenheten med flere.

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.

### 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. Det fremkommer av sameiets husordensregler at dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal det registres og styret skal orienteres. Utleier er forpliktet å gjøre leietaker kjent med husordensreglene.

### ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

### ODEL

Nei

### KONSESJON

Nei

## OM SAMEIET

### HUSDYRHOLD

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:  
- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres  
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.  
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

### RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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 vedtekstfeste ytterligere panterett 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

ervert 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.

## REGNSKAP OG VEDTEKTER

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

## FORRETNINGSFØRER

Sørlandet Boligbyggelag

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))

187 120,- (Omkostninger totalt)

7 177 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter (eiendomsskatt) er ikke utregnet p.t. Dette vil bli fakturert direkte til seksjonseier og betales ikke gjennom felleskostnader.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonen går på hver enkelt seksjonseier, man får egen faktura. Renovasjonsgebyret for 2023 er beregnet til kr. 1 962,38,-. I henhold til referat fra stiftelsesmøte i sameiet vil prisen på renovasjon fra Avfall Sør komme på ca. kr. 3900,- pr. år.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt for denne leiligheten/eiendommen.

Eiendomsskatten er ikke blitt utarbeidet av Kristiansand kommune enda, i og med at bygget er helt nytt. Eiendomsskatt vil faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selgers kostnader inkluderer strøm, innboforsikring, fjernvarme, varmtvann. Beløp kan variere ut fra forbruk og valgt abonnement. Øvrige spesifiserte kostnader, herunder fellesutgifter, renovasjon og eiendomsskatt vil komme i tillegg.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 404,- pr.mnd.

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader 2 910,-<br>Telia TV/Bredbånd 400,-<br>Heime App 94,-

Telia TV/bredbånd (kr. 400,-), Heime app (kr. 94,-), og driftskostnader (kr. 2910,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), felles forsikring, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, filterskifte ventilasjon i hver leilighet, strøm i fellesareal, brannalarm/tilsyn brannsystem, drift av heis, stell av beplantning, forretningsførsel og styrehonorar.

### ANDEL FELLESGJELD / FELLEIFORMUE

Ingen fellesgjeld. Ingen fellesformue

### FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## NØKKELINFORMASJON

# SJØLYSTVEIEN 82

## ADRESSE MED BETEGNELSE

Sjølystveien 82, Gnr. 150 Bnr. 1907 Snr. 39 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk: 97/7105

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## SELGER

Saima Yasser Mumtaz

Yasser Mumtaz

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: alle integrerte hvitvarer medfølger.

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.

### 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..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 97 07 89 13.

## OVERTAGELSE

Etter avtale.

## FINANSIERING

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

## BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

## **HVITVASKING**

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.

## **OPPGJØR**

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.

## **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

### **OPPDRAKSNUMMER**

12-23-0103

### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgå før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

# SJØLYSTVEIEN 82

på Sørmeglers hjemmeside  
www.sormeqleren.no/12-23-0103. Dokumentene kan  
også fås hos megler ved forespørsel.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige  
avgifter/gebyrer.

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Sarah Skeimo, tlf. 97 07 89 13

## **VEDERLAG**

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)  
Digital grunnpakke (Kr.6 950)  
Oppgjør (Kr.11 900)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 300 000,-) (Kr.65 700)  
Tilrettelegging (Kr.15 500)  
Totalt kr. (Kr.106 850)

## **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

## **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 30.10.2023

---





Velkommen til Sjølystveien 82!



En stor og flott leilighet med egen brygge.





Romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende bord.



Innbydende stue som har store vindusflater med sjøgløtt.

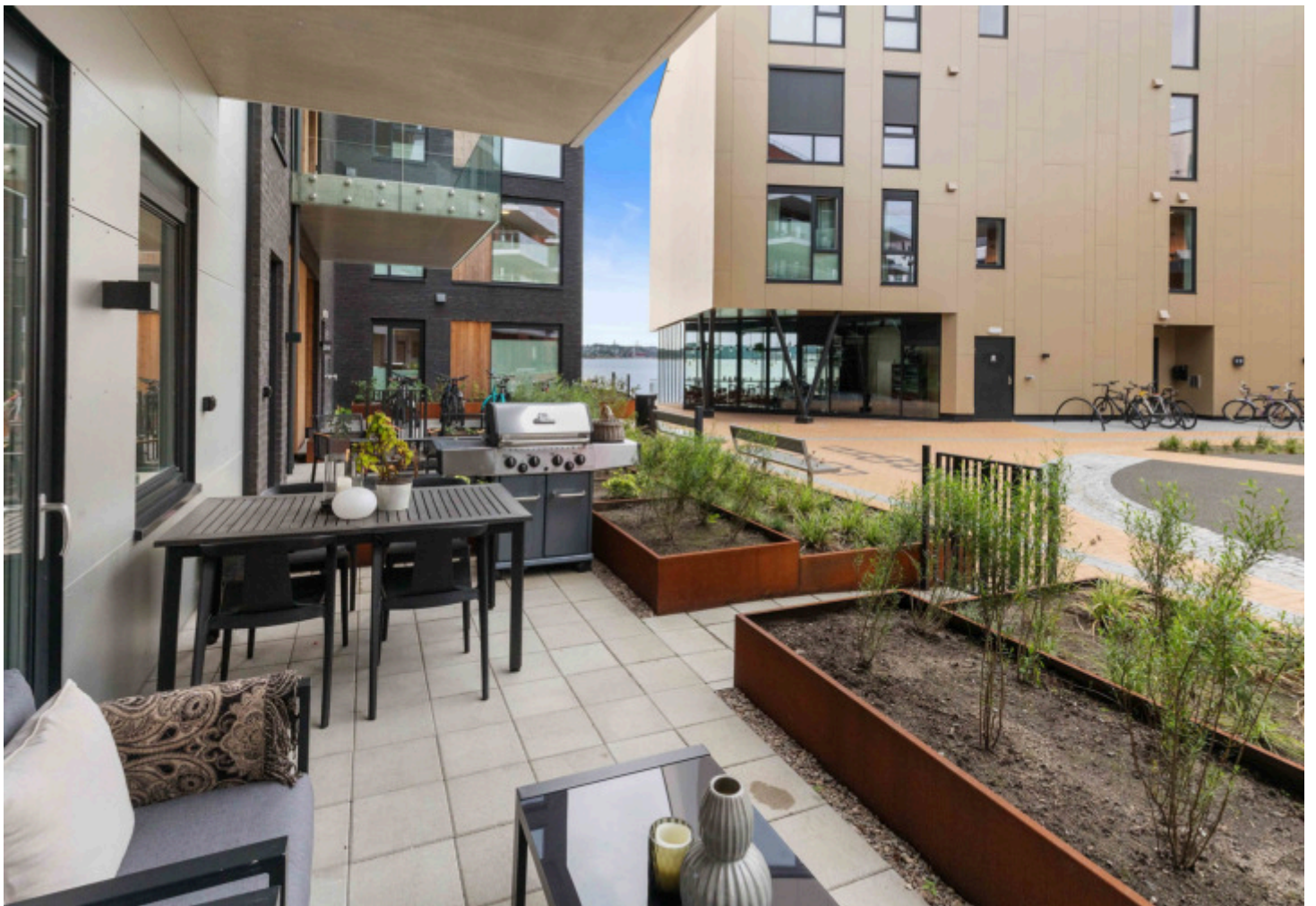


I stue er det god plass til et spisebord.



Fra stue er det utgang til markterrassen.





Her er det god plass til utemøbler og grill.



Her er det sol fra ettermiddagen til 20:00 tiden på midtsommers.





Flott utsyn.



Lekeplass like ved.





Markterrasse.



Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Oppgradert Strai-kjøkken.





Mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder alt man trenger av integrerte hvitevarer.



Her ligger alt til rette for god matlaging.



Kjøkken.





Leiligheten inneholder 3 gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderober.



Det er også garderobe/bod tilknyttet hovedsoverommet.





Her kan man ligge å se utover kanalen.



Bad.



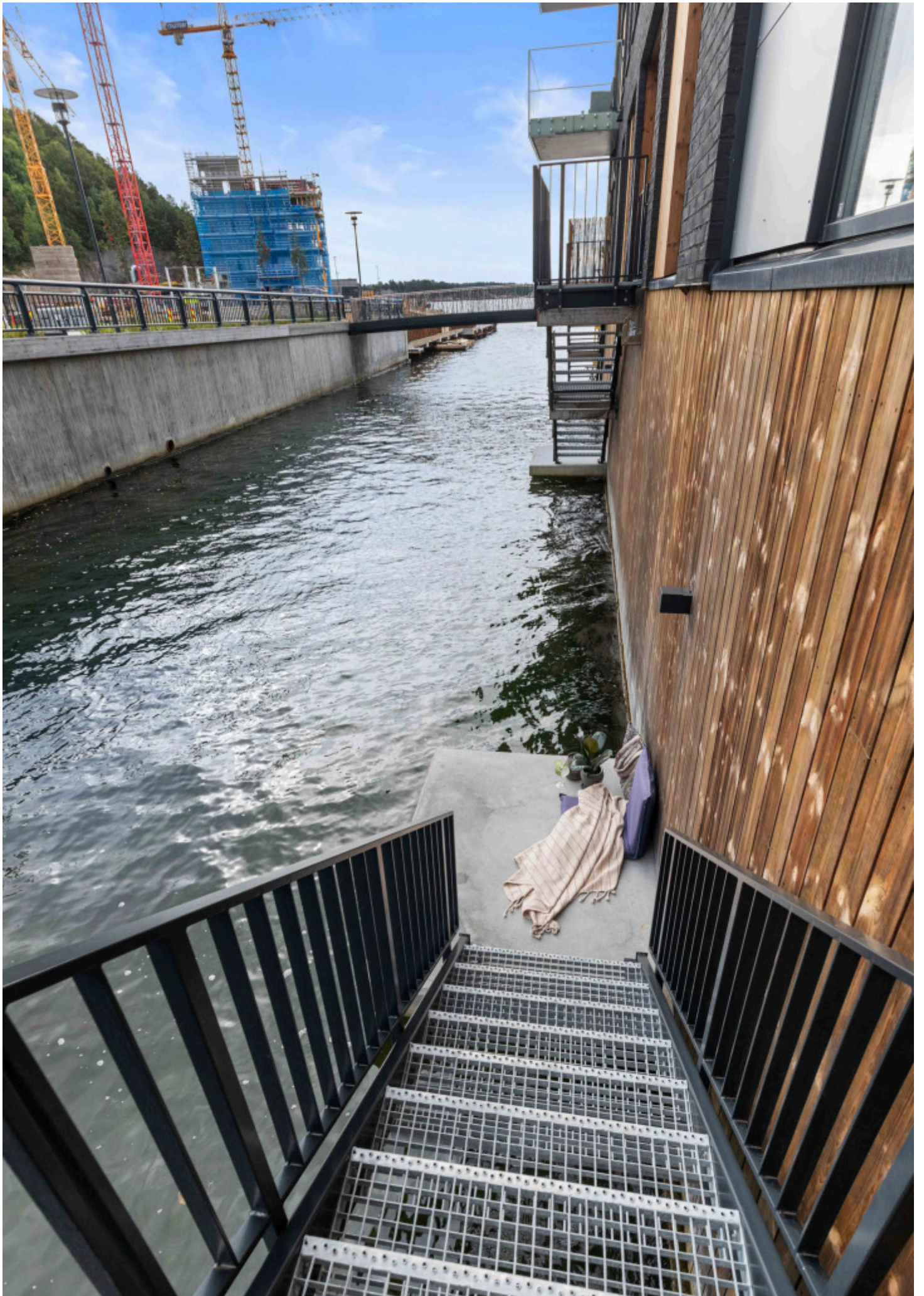


Bad fra stuen inneholder servant m/speil, dusjhjørne, vegghengt wc og en vaskenisje med opplegg for vaskemaskin.



Soverom 2 har utgang til egen privat liten brygge.









Her kan du nyte morgenkaffen fra morgenen og utover formiddagen.



Her kan man bade fra egen brygge.









Soverom 3 passer bra som barnerom eller gjesterom.



Bad fra gang inneholder servant m/speil, dusjhjørne og vegghengt wc.



Bad.



Hyggelig romslig gang med oppbevaringsmuligheter. Dørcalling.



Gang.





Heis.



Flott beliggenhet.











# Sjølystveien 82

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tollbodgata Totalt 25 ulike linjer	15 min	1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	18 min	1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	18 min	1.5 km
Kristiansand Kjevik	21 min	
Randøyane Linje 91		7.8 km

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 157 elever, 13 klasser	6 min	2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 439 elever, 22 klasser	7 min	3.4 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	8 min	3 km
Grim skole (8-10 kl.) 469 elever, 36 klasser	7 min	2.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 417 elever, 30 klasser	9 min	3.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	23 min	1.8 km
Tangen videregående skole 850 elever	24 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

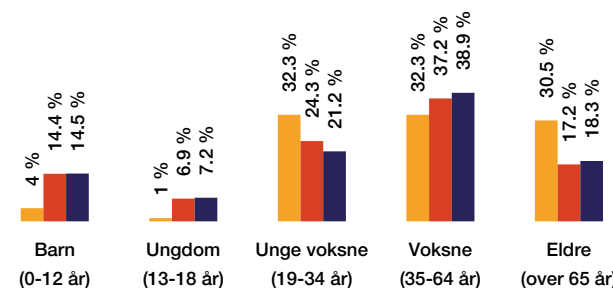
Bra 65/100



## 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 (0-5 år) 49 barn	9 min	0.7 km
Revehiet naturbarnehage (2-5 år) 17 barn	12 min	0.9 km
Kløvergården barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min	1.1 km

## Dagligvare

Meny Torvet	16 min
Kiwi Markens	17 min

## Primære transportmidler

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

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

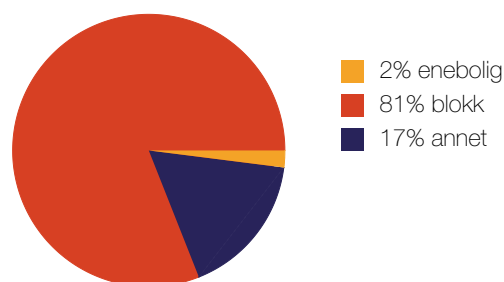
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 78/100

## Sport

- |   |  |        |
|---|--|--------|
|  Odderøya idrettshall<br>Aktivitetshall           | 9 min    | 0.7 km |
|  Tresse treningsfelt grus festplass<br>Ballspill | 17 min  | 1.3 km |
|  Sørlandets Fysikalske Institutt                 | 20 min  |        |
|  SATS Kristiansand Sentrum                       | 21 min  |        |

## Boligmasse



«Sentralt og nært alle  
fasiliteter.»

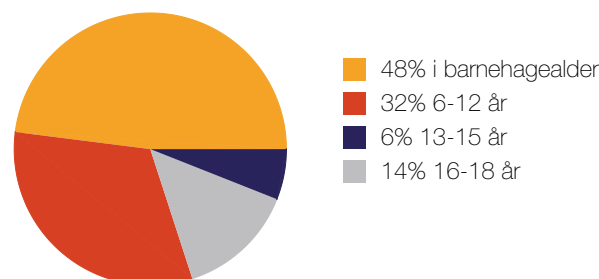
Sitat fra en lokalkjent



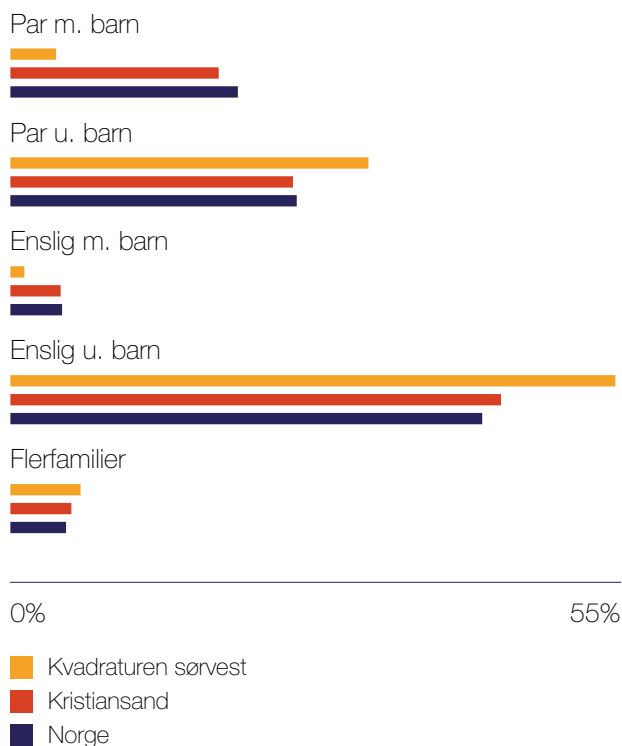
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Sandens Kjøpesenter       | 16 min  |
|  Boots apotek Kristiansand | 15 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



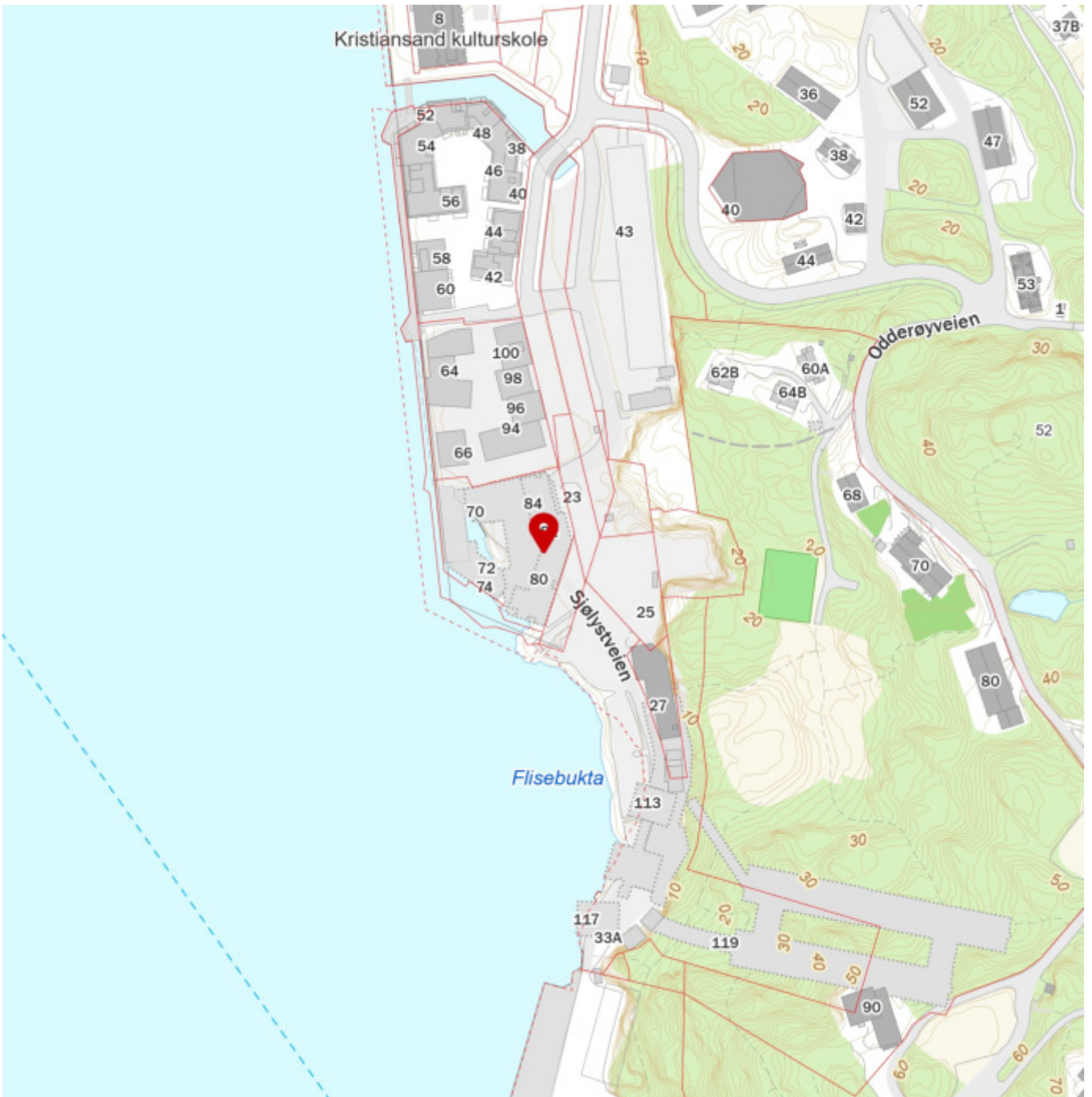
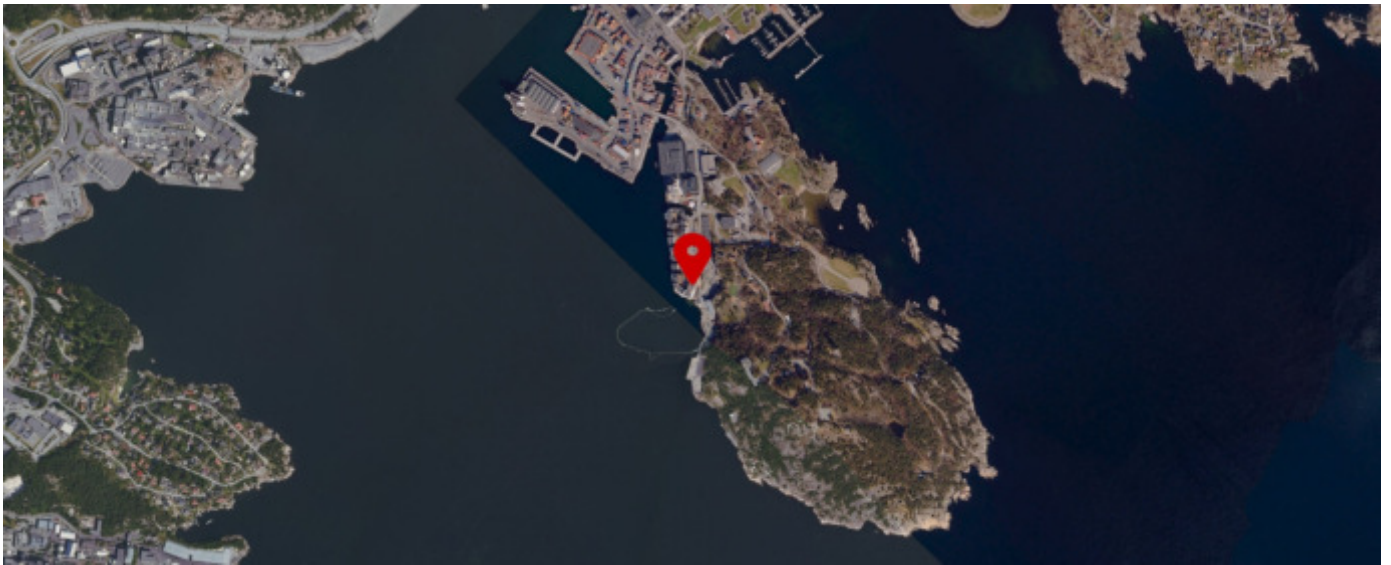
## Familiesammensetning



## 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 Sørmeglern Vest, avd. Vågsbygd 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 2023



# Egenerklæring

Sjølystveien 82, 4610 Kristiansand s

04 Oct 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjølystveien 82	Sjølystveien 82	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

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.

4 mnd per 04.10.23

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Mumtaz, Saima Yasser

Medselger

Mumtaz, Yasser

## 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 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk 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 leiligheten?  
 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

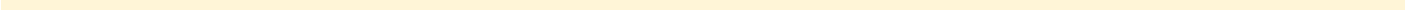
Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.





# Egenerklærings skjema

Name  
**Mumtaz, Saima Yasser**

Date  
**2023-10-04**

Name  
**Mumtaz, Yasser**

Date  
**2023-10-04**

Identification  
 Mumtaz, Saima Yasser

Identification  
 Mumtaz, Yasser



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Mumtaz, Saima Yasser  
Mumtaz, Yasser

04/10-2023  
20:34:32  
04/10-2023  
20:35:20

BANKID  
BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Sjølystveien 82, 4610 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 1907, snr. 39

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 97 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.09.2023

Rapportdato: 05.10.2023

Oppdragsnr.: 18128-1602

Referansenummer: YJ8493

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport  
05.10.2023

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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) er ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer helt siden 1995. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verditaksering
- Tilstandsrapport
- Skjønn

### Rapportansvarlig



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

BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 begge bad. Hulltaking ble ikke utført på bad da det er baderomskabin montert. STRAI kjøkkeninnredning med induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert enkelte steder, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og begge bad. SYSTEMAIR Save 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

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	97	93	4
<b>Sum</b>	<b>97</b>	<b>93</b>	<b>4</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

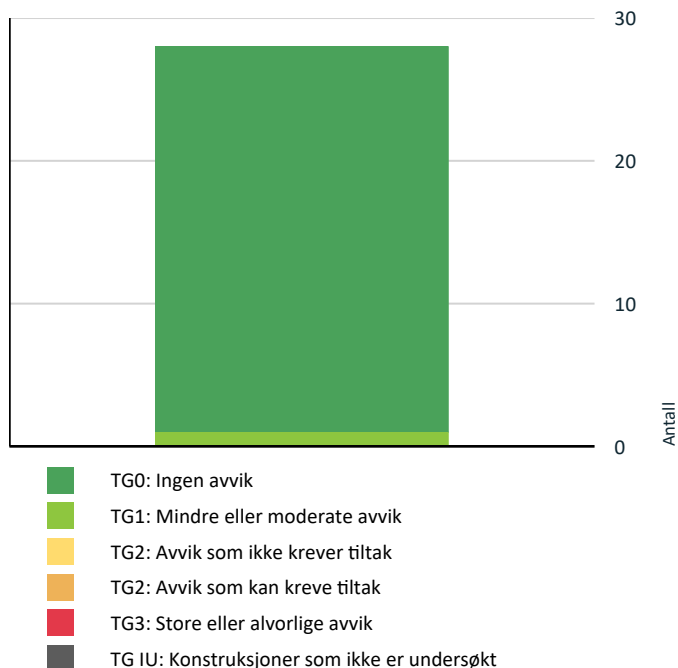
[Gå til side](#)

### 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.

## 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

2023

### Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 0

Vinduer er i god stand.

### Dører

TG 0

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

Balkongdør på soverom og i stua er i god stand.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Balkong er i god stand.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 0

Overflater gulv:

Samtlige rom har herdet tregulv, utenom bad x 2 hvor det er fliser.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 0 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 4 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

### Radon

TG 0

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### Overflater vegger og himling

TG 0

Malt tak og fliser på vegger.

#### Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulv.

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



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Rørskap bak veggengt toalett.

## Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

## 1. ETASJE > BAD V/GANG

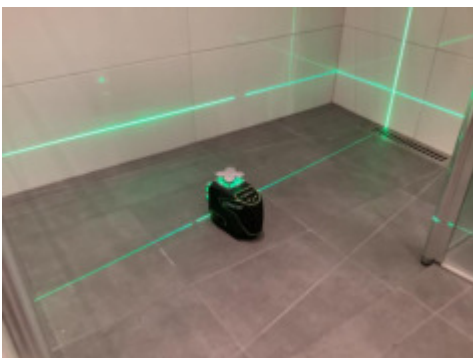
### Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

### Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

## Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.



Rørskap bak veggengt toalett.

## Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

## Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ventilator er i god stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 0

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



### Avløpsrør

TG 0

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

### Ventilasjon

TG 0

Systemair Save boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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

### Varmtvannstank

TG 0

Felles varmtvann i blokka.

### Andre installasjoner

TG 0

Dørtelefon er montert.



### Vannbåren varme

TG 0

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

### Elektrisk anlegg

TG 0

*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.*

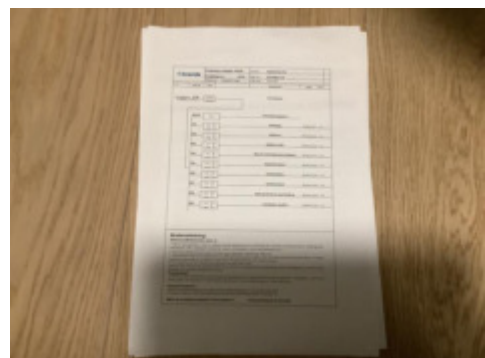
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt, samsvarserklæring og sluttkontroll ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Ja



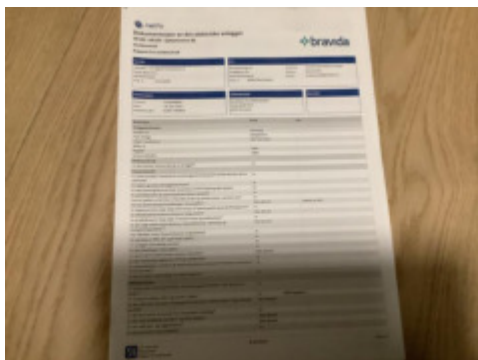
Kursoversikt.



# Tilstandsrapport



Samsvarserklæring for utførte el. arbeider.



Sluttkontroll for utførte el. arbeider.

## Branntekniske forhold



Brannvarslingsanlegg 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	97	93	4	Gang , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad v/soverom, Soverom 3, Bad v/gang	Bod
<b>Sum</b>	97	93	4		

### Kommentar

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

Gang: 12 m<sup>2</sup>  
Soverom v/gang: 7,5 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 38,6 m<sup>2</sup>  
Soverom: 13,7 m<sup>2</sup>  
Bod: 2,7 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,4 m<sup>2</sup>  
Soverom: 7,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 2,4 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny leilighet.

#### 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
11.9.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1907		39	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sjølystveien 82

### Hjemmelshaver

Mumtaz Saima Yasser, Mumtaz Yasser

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 950 000	2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.10.2023	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/YJ8493>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

Mandag 27.03.2023 Kl: 18:00  
Kilden, Sjølystveien 2

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Sven Erik Knoph ble valgt til referent.

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

### 1.4 Valg av tellekorps og opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Valg av styre

Forslag til kandidater kan sendes til Kanalbyen Eiendom v/ Sven Erik Knoph på e-post (sek@kanalbyen.no) innen 23.mars 2023. Det er også tilgang til å komme med benkeforslag.

### 2.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for seg.

### 2.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer (4 til 6 stk) (foreslå at halvparten velges for 1 år og halvparten for 2 år – ba blir det et godt grunnlag for kontinuitet i styrearbeidet)

### 2.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer (1 til 2 stk)

### 2.4 Valg av valgkomite

Valgkomite (2 stk)

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C mandag 27.03.2023 kl. 18:00 - Kilden, Sjølystveien 2.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Sven Erik Knoph ble valgt til referent.

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

**Vedtak:**

Olav Tore Breilid ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Valg av tellekorps og opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Trine Haugland og Dag Werner Langenes ble valgt som tellekorps.  
40 seksjoner tilstede

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent

## 2. Valg av styre

### 2.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**

Styreleder: Astri Arnesen (oppgang/leilighet 82\_602) valgt for 2 år

### 2.2 Valg av styremedlemmer

**Vedtak:**

Styremedlemmer:

Kjell Omland (oppgang/leilighet 80\_302) valgt for 2 år

Stein Knutsen (oppgang/leilighet 84\_502) valgt for 2 år  
Jorunn Thortveit (oppgang/leilighet 84\_401) valgt for 2 år  
Kaja Drangsholt (oppgang/leilighet 72\_101) valgt for 1 år  
Elin Krumm (oppgang/leilighet 84\_102) valgt for 1 år  
Lars Norheim (oppgang/leilighet 84\_501) valgt for 1 år

### **2.3 Valg av varamedlemmer**

**Vedtak:**

Varamedlemmer:

Lars Aglen (oppgang/leilighet 70\_501)  
Tron Swanstrøm (oppgang/leilighet 72\_102)

### **2.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgkomite:

Martin Olsen (oppgang/leilighet 72\_404) valgt for 1 år  
Jorunn Kruger (oppgang/leilighet 80\_301) valgt for 1 år



## Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Fritjof Godtfredsen (sign.)	26.05.2023
Protokollvitne	Olav Tore Breilid (sign.)	01.06.2023

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2C

(Vedtatt i stiftelsesmøte 01.03.2023)

## Sameiet og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå - Beboere

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

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

## Aktiviteter og støynivå – Næringslokal

Unntak ift punktet ovenfor:

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

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

## **Parkering**

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

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

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

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

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

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

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

## **Bruk av veranda.**

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



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

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

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

## **Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser**

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

Det er en felles 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. Retningslinjer for innfesting i fasaden fastsettes av styret i Sameiet.

## **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal det registres og styret skal orienteres. Utleier er forpliktet å gjøre leietaker kjent med husordensreglene.

## **Røyking**

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

## **Adgang og låsing**

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

## **Overholdelse av fastsatte husordensregler**

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

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

# VEDTEKTER

## for

### Sameiet Kanalbyen – Felt 2C i Kristiansand kommune

#### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2C, Sjølystveien 70-84 ("Sameiet Kanalbyen 2C"). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1907 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet skal sørge for at "konseptet" Kanalbyen, slik det er regulert og markedsført, ivaretas og videreføres. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 6 bygg som har 5 oppganger med til sammen 86 selveierleiligheter og 1 næringsseksjoner i 1. etasje for næringsdrift, til sammen 87 seksjoner fordelt på Bygg T til Y. Boligene har et ca. bruksareal på ca 7090,3 m<sup>2</sup>.

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

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

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



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

<b>X304</b>	<b>65</b>	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0302	67	89,3	<b>89</b>
<b>X401</b>	<b>66</b>	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0403	41	64,5	<b>65</b>
<b>X402</b>	<b>67</b>	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0404	43	47,6	<b>48</b>
<b>X403</b>	<b>68</b>	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0401	65	91,5	<b>92</b>
<b>X404</b>	<b>69</b>	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0402	56	89,3	<b>89</b>
<b>X501</b>	<b>70</b>	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0503	55	64,5	<b>65</b>
<b>X502</b>	<b>71</b>	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0504	64	47,6	<b>48</b>
<b>X503</b>	<b>72</b>	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0501	54	91,5	<b>92</b>
<b>X504</b>	<b>73</b>	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0502	60	89,3	<b>89</b>
<b>Y103</b>	<b>74</b>	1. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0101	52	83,0	<b>83</b>
<b>Y104</b>	<b>75</b>	1. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0102	51	109,6	<b>110</b>
<b>Y201</b>	<b>76</b>	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0201	46	107,7	<b>108</b>
<b>Y202</b>	<b>77</b>	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0202	40	53,5	<b>54</b>
<b>Y203</b>	<b>78</b>	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0203	44	83,0	<b>83</b>
<b>Y204</b>	<b>79</b>	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0204	45	109,6	<b>110</b>
<b>Y301</b>	<b>80</b>	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0301	47	107,7	<b>108</b>
<b>Y302</b>	<b>81</b>	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0302	37	53,5	<b>54</b>
<b>Y303</b>	<b>82</b>	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0303	42	73,2	<b>73</b>
<b>Y304</b>	<b>83</b>	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0304	38	123,5	<b>124</b>
<b>Y401</b>	<b>84</b>	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0401	48	107,7	<b>108</b>
<b>Y402</b>	<b>85</b>	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0402	35	53,5	<b>54</b>
<b>Y403</b>	<b>86</b>	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0403	39	73,2	<b>73</b>
<b>Y404</b>	<b>87</b>	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0404	36 og 26-2B	123,5	<b>124</b>
<b>SUM</b>	<b>87 stk</b>						<b>7090,3 m<sup>2</sup></b>	<b>7105</b>

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

## § 2 Parkering og boder

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

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

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

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

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det

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

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

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

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

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

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

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

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

### **Sportsboder og sykkelparkering**

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 sportsbod (ca. 5 m<sup>2</sup>). Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse. Fordeling av boder kan ikke endres uten samtykke fra de berørte.

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

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

## **§ 3**

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

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

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

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

Sameiet Kanalbyen 2C er regulert til boligformål. Ved utleie skal styret orienteres. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf. eierseksjonsloven § 33. Det presiseres at de leilighetene med takterrasse som grenser til felles tak i sameiet, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang via leilighet/takterrasen for inspeksjon/vedlikehold av felles takarealer. Tilsvarende gjelder for de bodene som har tekniske anlegg i taket for inspeksjon og/eller vedlikehold av dette. For boder i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B gjelder tilsvarende rettighet for styret i Sameiet Kanalbyen 2B.

#### **§ 4** **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet har 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. Det samme gjelder erverver av sameieandel i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B.

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

## **§ 7** **Styret**

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

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

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

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

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

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

## **§ 8** **Styrets kompetanse**

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

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

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

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

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

## **§ 9** **Årsmøtet**

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde 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.

## **§ 10**

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

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

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

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

## **§ 11**

### **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon.

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

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

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

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

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

## **§ 12** **Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13** **Mislighold**

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

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

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

## **§ 14** **Fravikelse**

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

## **§ 15** **Erstatning**

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

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

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



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

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

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

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

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

## **§ 18** **Havnepromenaden**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 20**

### **Bodarealer i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B**

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

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

## **§ 21**

### **Parkeringsplasser i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B**

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

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

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

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

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

## **§ 22**

### **Velforening**

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

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

## **§ 23**

### **Særskilte bestemmelser**

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

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 2A, 2B og 2C iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen - felt 2C, Sjølystveien 70-84 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

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

## **§ 24**

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 1907 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sjølystveien 82

Areal i m<sup>2</sup>: 3639,7

Anm.:

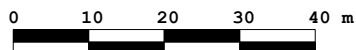
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

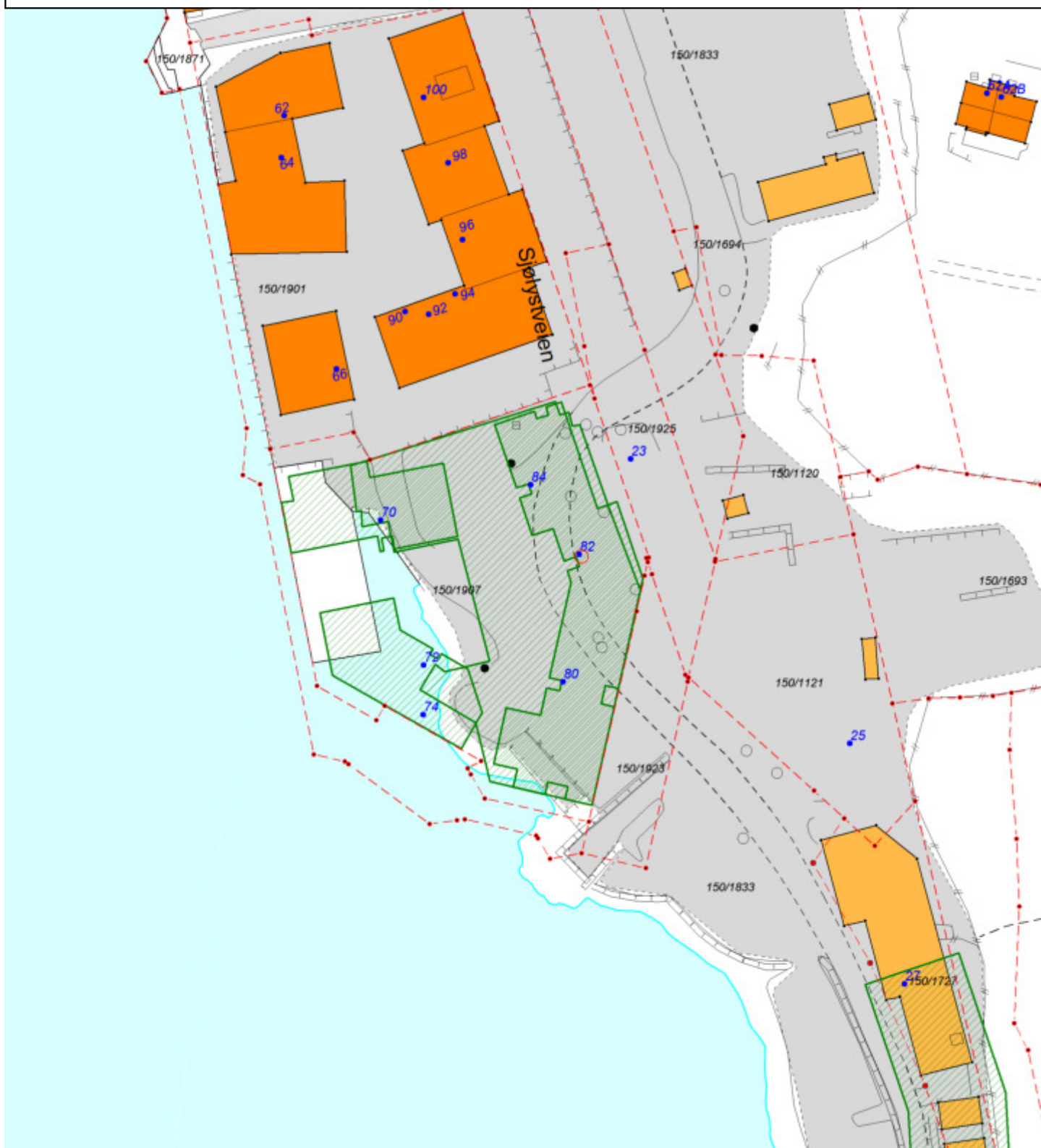
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.09.2023

Sign.: Anita Raustøl







Kristiansand  
kommune

A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/05917-25  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
28.04.2023

## **Sjølystveien 70, 72, 74, 80, 82 og 84 - 150/1907 - Kanalbyen 2C - vedtak - ferdigattest**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1833 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: A-LAB AS  
Tiltakshaver: KANALBYEN EIENDOM AS

### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 86 nye boenheter fordelt på 6 bygg (5 oppganger), næring mot torg, områder innenfor f\_2C (felt for bebyggelse og anlegg), tilstøtende del av f\_G1 (havnepromenaden), f\_T4 (torg), BG#2 (midtre gangbru), BG#3 (gangbru sør), BG#10 (vegbru), o\_H3 (fra BG#9 i nord til og med BG#3 i sør), o\_V2 (Sjølystveien) fra grense mot f\_2B og o\_GS1 (midlertidig opparbeidet), som vi mottok 30.03.2023.

Det er søkt dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav angitt i reguleringsbestemmelsene § 21.3.1, vedrørende parsell 2.

Et rekkefølgekrav anses oppfylt når tiltakene angitt i kravet er "tilstrekkelig etablert", jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Departementet har tidligere lagt til grunn at rekkefølgekrav kan oppfylles parallelt med et omsøkt byggetiltak, og at tiltak som angis i et rekkefølgekrav ikke alltid må være ferdigstilt før byggetillatelse gis. En avtale kan tre i stedet for faktisk oppfyllelse, dersom den sikrer at rekkefølgekravet i sin helhet opparbeides. Det vil imidlertid ikke være anledning til kun å oppfylle en andel av et rekkefølgekrav. Dersom det skal tillates bygging før hele rekkefølgekravet er sikret, kreves dispensasjon fra kravet.

I denne saken er det inngått utbyggingsavtale med tillegg der det er stilt garanti for gjennomføringen av rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet vurderes oppfylt gjennom utbyggingsavtalen og stilt garanti.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 86 nye boenheter fordelt på 6 bygg (5 oppganger), næring mot torg, områder innenfor f\_2C (felt for bebyggelse og anlegg), tilstøtende del av f\_G1

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
91770641

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

(havnepromenaden), f\_T4 (torg), BG#2 (midtre gangbru), BG#3 (gangbru sør), BG#10 (vegbru), o\_H3 (fra BG#9 i nord til og med BG#3 i sør), o\_V2 (Sjølystveien) fra grense mot f\_2B og o\_GS1 (midlertidig opparbeidet) slik det er beskrevet i rammetillatelse av 27.06.2019. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

### **Andre forhold**

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

### **Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Håkon André Arnesen  
Saksbehandler

Lise Grundeland  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

- D-01 Situasjonsplan
- E-01\_A-1U1\_Plan kjeller
- E-02\_A-101\_Plan 1. etg. med forenklet LARK utomhus
- E-03\_A-102\_Plan 2. etg.
- E-04\_A-103\_Plan 3. etg.
- E-05\_A-104\_Plan 4. etg.
- E-06\_A-105\_Plan 5. etg.
- E-07\_A-106\_Plan 6. etg.
- E-08\_A-107\_Takplan
- E-09\_A-210\_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt
- E-10\_A-220\_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt
- E-11\_A301\_Fasader VEST ytre - Fasaderekke bygg T-X ytre
- E-12\_A302\_Fasader NORD ytre - Fasaderekke bygg T-V ytre
- E-13\_A303\_Fasader NORDOEST ytre - Fasaderekke bygg V-X ytre
- E-14\_A304\_Fasader OEST ytre - Fasaderekke bygg V-X ytre
- E-15\_A305\_Fasader SOER ytre - Fasaderekke bygg X-Y ytre
- E-16\_A306\_Fasader SOERVEST indre - Fasaderekke bygg V-X indre
- E-17\_A307\_Fasader VEST indre - Fasaderekke bygg V-X indre
- E-18\_A308\_Fasader OEST indre - Fasaderekke bygg T-Y indre
- E-19\_A309\_Fasader NORDOEST indre - Fasaderekke bygg X-Y indre
- E-20\_A310\_Fasader SOER indre - Fasaderekke bygg T-V indre
- E-21\_Arealplaner BRA
- E-22\_Arealplaner BRA pr leilighet

Kopi til:  
KANALBYEN EIENDOM AS

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

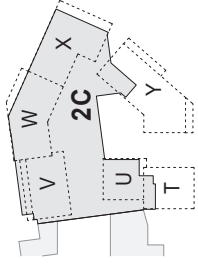
### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland



**Kjeller 2C:**

Antall p-plasser: 33  
(5% er HC plass)

Antall sportsboder: 47  
Bruksrett på 42 boder i Kjelleren felt 2B  
= 89 boder totalt

Antall sykkel-p: 138 stk på gulvplan  
+ 8 plasser til store sykler

**Tegnforklaring:**

- Tiltaksgrense
- Formålgrense
- Yttervegg overliggende bygg
- Rammegavli
- Sone for ferilger
- Eksisterende strandlinje / kai

3 03.03.2023 SOM BYGGET  
2 04.06.2021 OPPDATERT TEGNING  
1 10.05.2019 RAMMESØKNAD

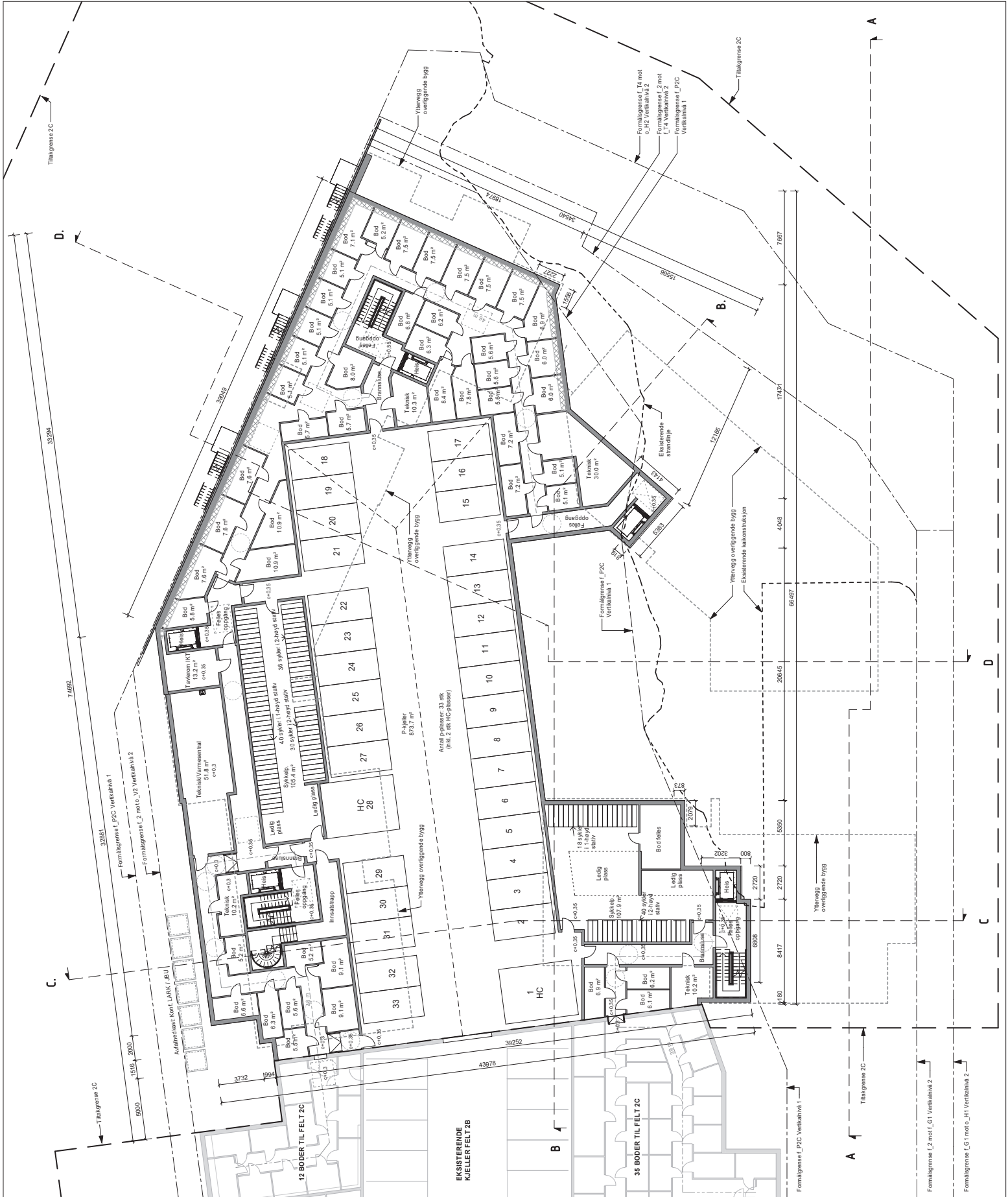
Prosjekt: **Siokaa, Kanalbyen felt 2C**  
Kommune: Kristiansand  
Gnr.: 150 Bnr.: 1833

Kontrakt: **Kanalbyen Eiendom AS**  
Prosjekt nr.: **50-16-1616**

**A-LA3**  
DRAMMENSEN 130 0377 OSLO  
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Formål: **Plan kjeller**

Plan nr.: **1:200/ A2**  
Egning nr.: **A-1U1**  
Skala: **1:200/ A2**  
Index: **3**



12 BODER TIL FELT 2C

EKSISTERENDE  
KJELLER FELT 2B

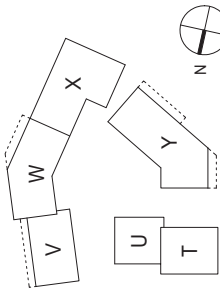
35 BODER TIL FELT 2C

Formålgrense L2 mot L01 Vertikalnivå 1

Formålgrense L2 mot L01 Vertikalnivå 2

Formålgrense L01 mot o. H1 Vertikalnivå 2



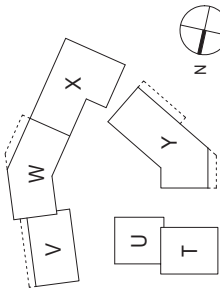


Gulv nivå 1. etg. = c+3.6 med mindre annet  
 fremkommer i planleggingen.  
 For utomhus, inkl. høyder utomhus:  
 Ref. LARK utomhusplan.

5	03.03.2023	SOM BYGGET
4	12.09.2022	TILFØRT SPISE-PAUSEROM I INVERING
3	08.06.2022	OPPDATERT TEGNING MED INNPREDNING NÆRING, VEDELEGG L-01_1 TIL ARBEIDSTILSYNET
2	04.06.2021	OPPDATERT TEGNING
1	10.05.2019	RAMMESØKNAD
Rev.	Date	Endring
Prosjekt: <b>Siokaba, Kanalbyen felt 2C</b> Egen: IAV 03.03.23 Kommune: Kristiansand Grn.: 100 Bmr:1833 Sidermål: TL 03.03.23		
Kontroll: <b>Kanalbyen Eiendom AS</b> Sign. Date: 50-16-1616		

<b>A-LA3</b> DRAMMENVEIEN 130, 0377 OSLO TLF. 23 13 12 00 FAX. 23 13 12 01	
Plan 1. etg. med forenklet LARK utomhus	
Følgende nr. <b>MYNDIGHETSØKNAD</b>	Skisse nr. <b>A-101</b>
Skisse nr. <b>1:200/ A2</b>	Indeks <b>5</b>





Gulnvå 2.etg. = c+7,1 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

- 3 03.03.2023 SOM BYGGET
- 2 04.06.2021 OPPDART TEGNING
- 1 10.05.2019 RAMMESØKNAD

Rev. Date Ending

Kontroll Sign. Dato  
 egen IAV 03.03.23  
 Kommun-Kristiansand sidemann TL 03.03.23  
 Gnr.: 150 Bnr.:1833

Prosjekt nr. 50-16-1616

Tilbehøret

Kanalbyen Eiendom AS

**A-LA3**  
 DRAMMENVEIEN 130 0377 OSLO  
 TLF. 23 13 12 00 FAX. 23 13 12 01

Fmhold

Plan 2. etg.

Skisse nr. E-03

MYNDIGHETSØKNAD

Skisse nr. A-102

1:200/ A2

Index

3



Mulig avstand fra sløyrende lukt fra lukke avfallsdunket iht. Avfall Sar

Avstand til balkong felt 2B fra balkong

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

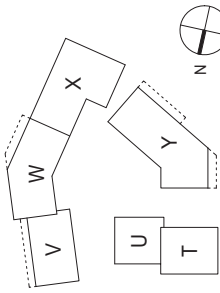
Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg

Avstand til fasedvegg felt 2B fra fasedvegg







Gulnvå 4 etg. = c+13.2 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

3 03.03.2023 SOM BYGGET  
2 04.06.2021 OPPDATERT TEGNING  
1 10.05.2019 RAMMESØKNAD

Rev. Date Ending

Prosjekt: **Sliokåa, Kanalbyen felt 2C**  
Kommune: Kristiansand  
Gnr.: 150 Bnr.: 1183

Kontroll: egen  
Sign.: IAV 03.03.23  
Date: sidemamm. TL 03.03.23

Endring: **50-16-1616**

Trakkehever: **Kanalbyen Eiendom AS**

**A-LA3**  
DRAMMENVEIEN 130 0377 OSLO  
T.L.F. 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

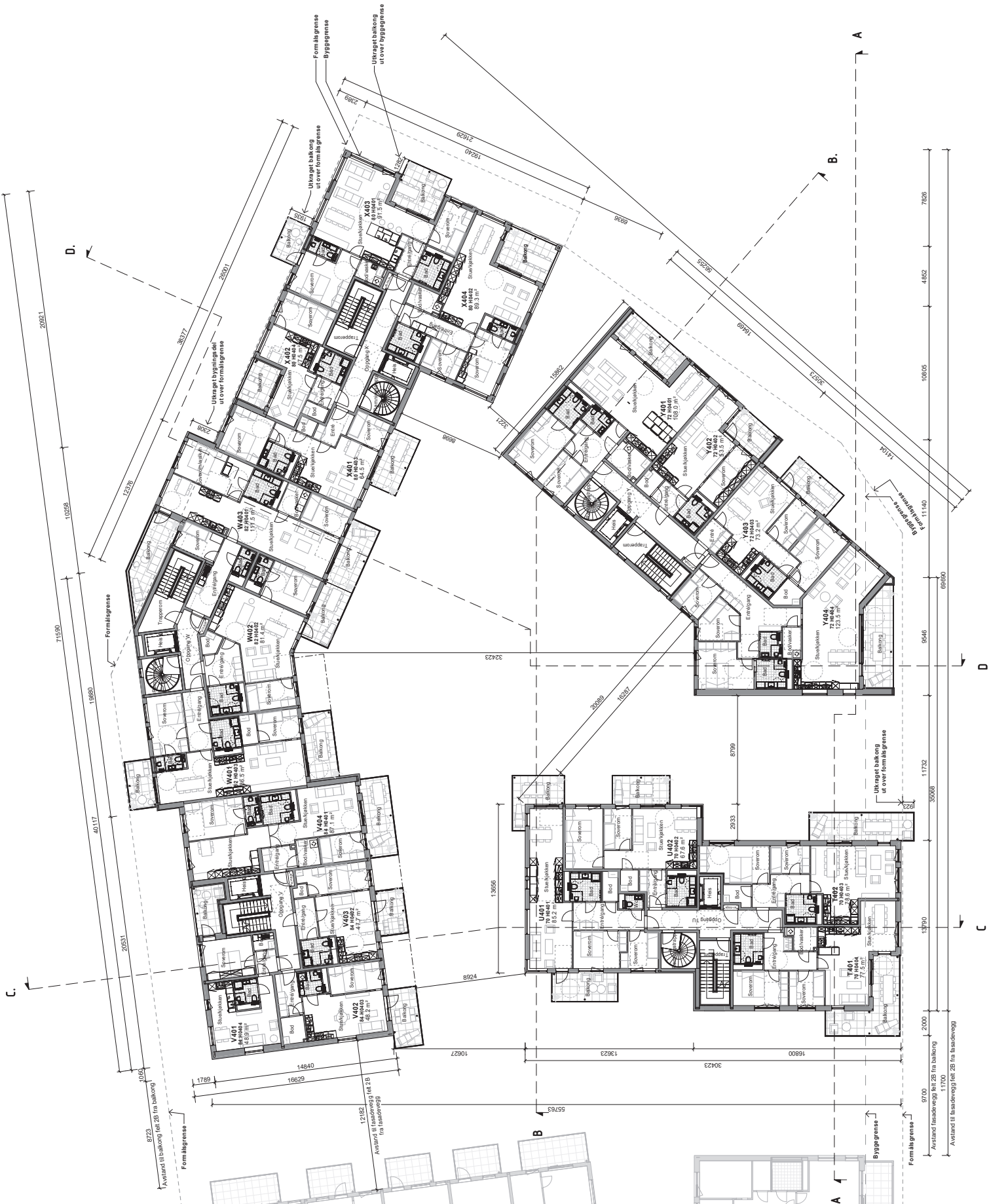
Plan 4. etg.

Skisse: **MYNDIGHETSØKNAD**

Skala: **1:200/ A2**

Egning nr: **A-104**

Index: **3**















# FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 1833, 187 Fnr.: Snr.:

Adresse:

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

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

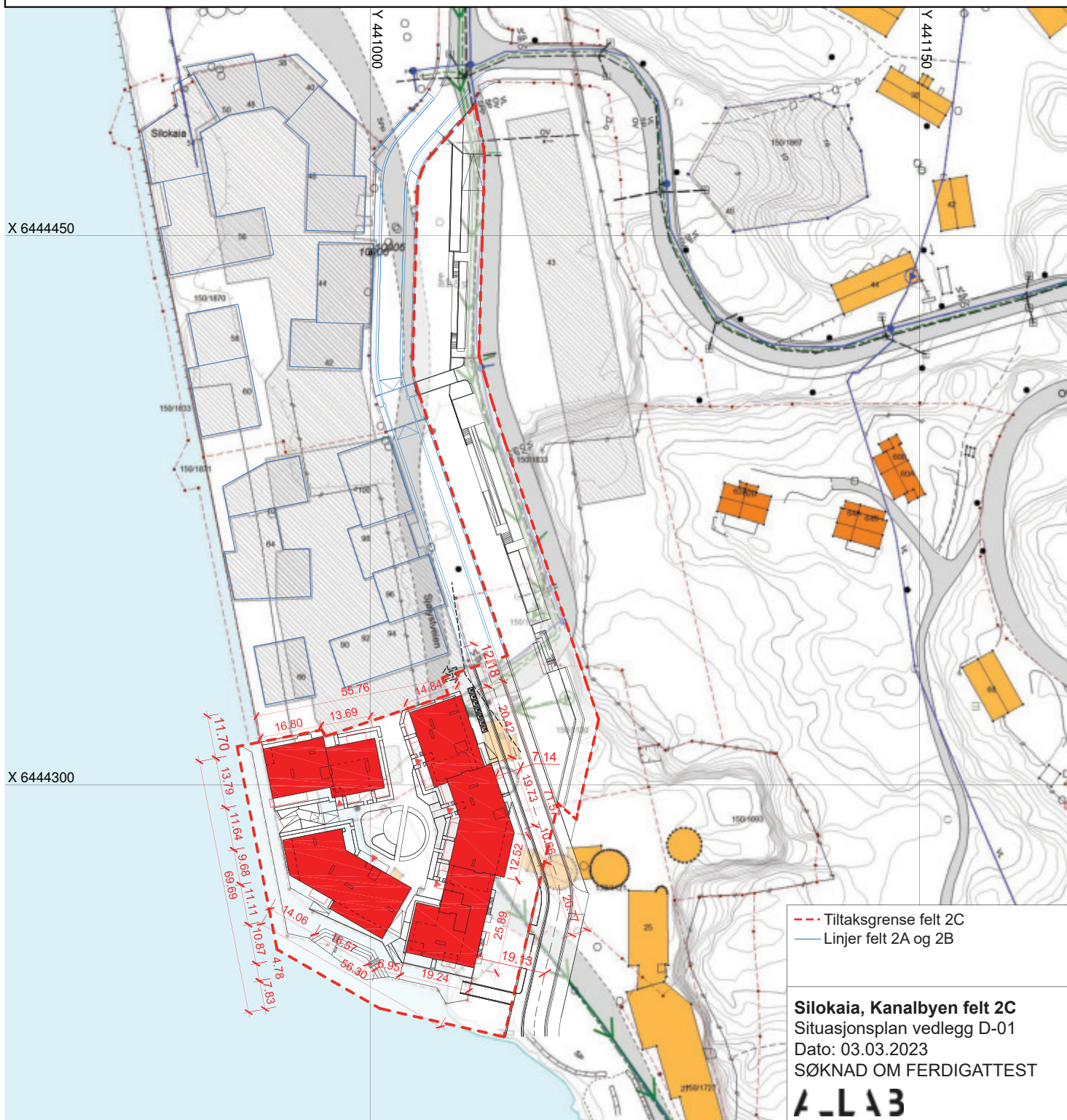
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1500



Dato: 05.04.2019

Sign.: EKO



- - - - - Tiltaksgrense felt 2C  
 — Linjer felt 2A og 2B

**Silokaia, Kanalbyen felt 2C**  
 Situasjonsplan vedlegg D-01  
 Dato: 03.03.2023  
 SØKNAD OM FERDIGATTEST  
**A-L13**





A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

Vår ref.:  
201907955-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 27.06.2019

### Sjølystveien 10 - 150/1833 - Godkjent rammetillatelse

---

Byggeplass:	Sjølystveien 33 A	Eiendom:	150/1833
Ansvarlig søker:	A-LAB AS	Adresse:	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
Tiltakshaver:	Kanalbyen Eiendom AS	Adresse:	Postboks 114 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

---

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 13.05.19 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av 86 nye boenheter fordelt på 6 bygg (5 oppganger), næring mot torg, på felt f\_2C. Denne bebyggelsen er tredje byggetrinn av byutviklingsprosjektet Kanalbyen på Silokaia, i henhold til reguleringsplan for Kanalbyen: Silokaia Plan ID 1400. Bebyggelsen utgjør siste delfelt av "Holmen". Tiltaket omfatter også tilstøtende del av Havnepromenaden f\_G1, "Soltorget" f\_T4, kjøreveg o\_V2, samt deler av o\_V3, resterende deler av kanalen o\_H3, resterende broer over kanalen, samt midlertidig opparbeidelse av o\_GS1.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens §3.4.3 vedrørende takoppbygg som ikke tillates over regulert kotehøyde innenfor bestemmelsesgrense BG#5. Det gis videre dispensasjon fra bestemmelse § 5.2 til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen og fra formålsgrenser for felt f\_P2C i plankart vertikalnivå 1.

Til sist innvilges det en midlertidig dispensasjon etter Pbl. § 19-3 for rekkefølgebestemmelse til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen §21.1.3 vedrørende krav til tidspunkt for når godkjenning fra kommunen skal foreligge av utomhusplan for den delen som omhandler offentlige arealer, herunder overflater og belegg. Se eget avsnitt under for detaljer.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Marius Raael  
**Telefon**  
+47 38 10 80 22

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke må innhentes og godkjennes før det søkes om igangsettingstillatelse for innredning eller bruk av næringsarealene i feltet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

---

### Søknaden:

Søknad om oppføring av 6 bygg med næring og 86 nye boenheter samt tilstøtende del av Havnepromenaden f\_G1, "Soltorget" f\_T4, kjøreveg o\_V2, samt deler av o\_V3, resterende deler av kanalen o\_H3, resterende broer over kanalen, samt midlertidig opparbeidelse av o\_GS1 er mottatt 13.05.19. BRA er oppgitt til 8558 m<sup>2</sup>. (Se egne vedlegg i søknaden for nøyaktig fordeling av BRA).

Utnyttelsesgrad og areal:

*«Første byggetrinn felt f\_2A, er så å si ferdig bygget og består av bygg A - K med et samlet bruksareal innenfor delfeltet på 12877 m<sup>2</sup>, iht arealer som skal medtas i utnyttelsen og innsendte «Som bygget» tegninger for 2A.*

*Andre byggetrinn felt f\_2B, som er under oppføring, består av bygg L - S og har et samlet bruksareal innenfor delfeltet på 8193 m<sup>2</sup> iht byggetegninger for 2B.*

*Tredje byggetrinn felt f\_2C, som denne søknaden omfatter, vil ha et samlet bruksareal innenfor delfeltet på 8558 m<sup>2</sup>, (ref. vedlegg E-21 Arealplaner BRA).*

*Samlet utgjør dette 29.628 m<sup>2</sup> BRA for alle tre delfeltene, hvilket utgjør en overskridelse på 28 m<sup>2</sup> BRA av totalt tillatt BRA for f\_2.*

*Det vises til søknad om dispensasjon fra §5.2 utnyttelse, i vedlegg B-02.*

*I tillegg skal det bygges parkeringskjeller for felt f\_2C under terreng som har et bruksareal på ca. 2040 m<sup>2</sup>, samt tilleggsdeler i 1.etg. som innsatsvei for brannvesenet, med bruksareal ca. 11 m<sup>2</sup> og takoppbygg for adkomst til felles takterrasser på ca. 39 m<sup>2</sup> BRA. Disse arealene, samt tekniske takoppbygg, er i henhold til §3.2.1 i reguleringsbestemmelsene, unntatt fra beregning av utnyttelse.»*

### Spesielle forhold:

Støy:

Kommunen viser til vedlagt rapport fra Sinus, og forutsetter at foreslåtte tiltak innarbeides i sin helhet i videre detaljprosjektering. Det vises i den forbindelse til følgende referat: *«Det er behov for moderate fasadetiltak for flere av leilighetene for at innendørsnivået skal tilfredsstillende dagens forskriftskrav. Tiltak er antydnet i rapporten. Generell anbefaling er at alle vinduer i boligene utføres med en lydisolasjon på minimum  $R_w + C_{tr} \geq 32$  dB. Fasadetiltak må dimensjoneres/kontrolleres når ferdige plan- og fasadetegninger foreligger.»*

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Avvik tillates under følgende forutsetninger: Krav knyttet alle felt samlet: For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider  $L_{den}=55$  dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn  $L_{den}=55$  dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side:

Unntak fra dette er hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side der dette ikke er mulig. For støyutsatte hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Ovennevnte krav tar utgangspunkt i støysituasjonen ved full utbygging av planområdet, da bebyggelsen er forutsatt å skjerme øvrig bebyggelse. Ved trinnvis utbygging av planområdet kan det derfor avvikes fra bestemmelsen, forutsatt at det gjennomføres tiltak for tilfredsstillende støynivå innendørs i henhold til TEK.

Tiltak i sjø:

Kommunen viser til ansvarlig søker sin redegjørelse:

«Denne søknaden om rammetillatelse krever uttalelse fra Fylkesmannen tilsvarende som for felt f\_2A og f\_2B, vedrørende aksept for tiltak i sjø. For felt f\_2C omfatter dette pelearbeider og åpning av kanal. Ref. vedlegg I-01, hvor Cowi, på vegne av tiltakshaver, har sendt forespørsel og grunnlag for uttalelse til Fylkesmannen, og hvor Fylkesmannen har svart at de vurderer at tiltaket kan utføres på samme måte for felt f\_2C som for felt f\_2A og f\_2B. Dette legges derfor til grunn for søknaden om rammetillatelse, og det forutsettes da at tiltakshaver følger opp pelearbeidet etter samme prosedyrer/rutiner som benyttet for felt f\_2A og f\_2B. Før arbeid med åpning av kanal igangsettes, skal det sendes egen søknad til Fylkesmannen på samme måte som gjort i forbindelse med åpning av kanal i forbindelse felt f\_2A.»

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av vedtatt detaljregulering for Silokaia Kanalbyen Plan ID 1400. Godkjent 16.09.2015 SAK 127/15. Formål sentrumsformål.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Konsekvensene av det aktuelle tiltak skal ses sammen med den belastning naturmangfoldet/økosystemet har vært og kan bli utsatt for.

Fylkesmannen har tidligere uttalt følgende i forbindelse med etablering av kanalen:

«Åpning av kanalen bør skjermes. Dette er lite areal og en siltgardin godt forankret bør gjøre påvirkning liten. Peling er jeg ikke sikker på, og Aust-Agder husket ikke helt hvordan dette gikk for seg ved Barbu. En vurdering etter naturmangfoldlovens kombinasjon av §8 og §9 vil muligens vise at siltgardin er nødvendig her også.»

Den 24 oktober uttalte Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder følgende: «Slik vi vurderer saken innebærer det ikke vesentlige endringer som vil tilsi at tiltaket må utføres på en annen måte ved delfelt 2B enn på delfelt 2A. Som dere beskriver selv, så skal det gjennomføres på samme måte, med samme vilkår. Vi har dermed ingen innvendinger til tiltaket i denne omgang, og aksepterer at pelingen gjennomføres som beskrevet tidligere.»

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det velges miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt den lokaliseringen som er til det beste for samfunnet.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Området er regulert. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Det er registrert observasjoner i artsdatabanken av fugler, og det er videre funnet noen karplanter i området. Disse observasjonene er ikke til hinder for tiltaket etter vår vurdering, da disse ikke er faste observasjoner, og det er heller ikke tale om rødlistede arter, men observasjoner av arter som er å anse som vanlige, slik som stokkand og kaie.

Disse basene er følgelig sjekket og det er ikke registrert vesentlige funn i tiltaksområdet.

Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i selve planområdet i liten grad berøres av tiltakene og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ,

kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens §3.4.3, § 5.2, og midlertidig dispensasjon fra §21.1.3 vedrørende at takoppbygg ikke tillates over regulert kotehøyde innenfor bestemmelsesgrense BG#5, og fra formålsgrenser for felt f\_P2C i plankart vertikalnivå 1 og 3, samt krav til tidspunkt for når godkjennelse fra kommunen skal foreligge av utomhusplan for den delen som omhandler offentlige arealer, herunder overflater og belegg.

Kommunen behandler det enkelte punkt:

1.1. Dispensasjon fra bestemmelse til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen §3.4.3 vedrørende at takoppbygg ikke tillates over regulert kotehøyde innenfor bestemmelsesgrense BG#5:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at: *«Planløsning for bygg T, som dette omfatter, er prosjektert for å oppnå best mulig planløsning og bokvalitet. Et takoppbygg over sjakt for avtrekk fra underliggende leiligheter, havner innenfor BG#5.*

*I henhold til reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt med takoppbygg over regulert kotehøyde innenfor BG#5. Det søkes derfor om dispensasjon fra dette punktet i reguleringsbestemmelsen.*

*Alle bygg i felt f\_2C har takflater lavere enn maks regulert kotehøyde innenfor delfeltet. Takflaten på bygg T ligger generelt 0,65 meter under regulert maks kotehøyde på c+24.*

*Det aktuelle takoppbygget stikker 0,4 meter over regulert kotehøyde for bygg T, er orientert parallelt med siktlinjen, og stikker maks 0,75 meter inn i BG#5.*

*Bestemmelse § 5.4 og § 5.5.2 om henholdsvis plassering av bebyggelse og avgrensning mellom delfelt 2B og 2C, samt tverrgående fysisk og visuell forbindelse innenfor BG#5, med min. avstand mellom bygg på 6 m, ivaretas. Det vises til vedlegg F-02 s. 8.*

*Det aktuelle takoppbygget på tak av bygg T som ligger innenfor BG#5 har en liten størrelse, er plassert i randen av bestemmelsesgrensen, er lang inne på takflaten og orientert parallelt med siktlinjen fra Odderøya, og setter derfor ikke til side intensjonen i bestemmelsen. Sikt og visuell kontakt mellom Odderøya og sjøen innenfor bestemmelsesgrensen blir tilstrekkelig ivaretatt. Det vises til vedlegg F-02 s. 8.»*

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å gi en øvre begrensning for bygningshøyde, sikrer enhetlig bebyggelse innenfor samme plan, sikrer samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning, og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde på ny bygning. Skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold (nabohensyn), fjernvirkning.

Kommunen har kommet til at vilkårene for å innvilge dispensasjon foreligger. Kommunen er i det vesentligste enig med ansvarlig søker i sin argumentasjon og viser til vedlagte illustrasjoner. Kommunen mener at disse illustrasjonene viser på en god måte at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, da siktlinjen fra Odderøye er ivaretatt på en god måte, samt at fjernvirkningen er liten. Til sist kan vi ikke se at forholdet til luft, lys eller brann blir berørt av takoppbygget. Kommunen vurderer at fordelene ved å innvilge en dispensasjon er klart større enn ulempene, da det vil gi bedre bokvalitet. Bedre bokvalitet vil være i tråd med formålsbestemmelsen i Pbl.. Kommunen er etter dette kommet til at de kumulative vilkår for å innvilge en dispensasjon er til stede.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1.2. Dispensasjon fra bestemmelse § 5.2 til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen og fra formålsgrenser for felt f\_P2C i plankart vertikalnivå 1.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at: *«Tomten f\_2C er en del av reguleringsfelt f\_2, med tillatt samlet bruksareal 29.600 m2 BRA (§ 5.2).*



*Felt f\_2A har et bruksareal ferdig bygget på 12877 m2 iht arealer som skal medtas i utnyttelsen og innsendte «Som bygget» tegninger for 2A.*

*Felt f\_2B har et samlet bruksareal innenfor delfeltet på 8193 m2 iht arealer som skal medtas i utnyttelsen og arbeidstegninger for 2B.*

*Felt f\_2C vil ha et samlet bruksareal innenfor delfeltet på 8558 m2 iht arealer som skal medtas i utnyttelsen og plantegninger til rammesøknad for 2C.*

*Samlet utgjør dette 29.628 m2 BRA for alle tre delfeltene, hvilket medfører en overskridelse på 28 m2 BRA av totalt tillatt BRA for f\_2. Det vises til redegjørelse i vedlegg F-02 s. 13.*

*Det vises også til avklaringer i forbindelse med forhåndskonferansen avholdt 31.01.2019, om at arealavviket som overskrider tillatt BRA, er såpass lite sett i sammenheng med planens størrelse, og formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.» Videre: «Parkeringsanlegg og bodarealer etc. i felles underetasje er plassert innenfor felt f\_P2C, iht plankart vertikalnivå 1 med kun mindre avvik og tilpasninger. Kjerneplasseringer er optimalisert for å få til gode planløsninger og god bokvalitet. Kjeller er utvidet marginalt ut over formålsgrenser enkelte steder for å næringsarealet. Overskridelser av formålsgrensen under terreng er kompensert med større reduksjon og tilbaketrekning fra formålsgrenser i andre deler av kjeller. Det vises til redegjørelse i vedlegg F-02 s.*

*14. Underjordisk kjeller er i tråd med reguleringsbestemmelse §11.4 som tillater etablering av underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg.*

*Det vises også til avklaringer i forbindelse med forhåndskonferansen avholdt 31.01.2019, om at arealet som overskrider formålsgrenser under terreng, er såpass lite sett i sammenheng med planens størrelse, og formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.»*

Hensynet bak bestemmelsen er å sette en øvre ramme for bygningers volum over og under terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes.

Kommunen har kommet til at vilkårene for å innvilge dispensasjon foreligger. Kommunen er i det vesentligste enig med ansvarlig søker i sin argumentasjon. Plan- og bygnings sjefen vurderer videre at dispensasjon i den nærværende sak er kurant å innvilge, gitt at det er tale om relativt liten innvirkning av total prosentmessig andel i forhold til utnyttelsesgrad og at overskridelsen av formålsgrensen er av mindre betydning og har små avvik. Det er avklart med planansvarlig at man i planprosessen lik gjerne kunne ha kommet til det omsøkte resultatet, og at dette ikke ville ha innvirkning på hensynet bak reguleringsplanens formål. Slik sett kan det ikke sies at hensynet blir vesentlig tilsidesatt. Videre er fordelene større enn ulempene, da vi ikke kan si at det foreligger noen ulempe som gjør seg gjeldende med styrke.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

- 1.3. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen §21.1.3 vedrørende krav til tidspunkt for når godkjennelse fra kommunen skal foreligge av utomhusplan for den delen som omhandler offentlige arealer, herunder overflater og belegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-3 er det søkt om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan § 21.1.3. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at både tiltakshaver og Kristiansand kommune erfarte i forrige byggetrinn at det er hensiktsmessig å ha god tid på å utarbeide løsninger i detaljert utomhusplan som kan godkjennes av kommunen for den delen som omhandler offentlige arealer tilstøtende omsøkte delfelt. Det søkes derfor om at ovennevnte punkt i reguleringsbestemmelsen skal være godkjent før det kan gis igangsettelsestillatelse for IG som omhandler offentlige arealer.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å sikre gjennomføring av bestemmelsene til angitt tid, slik at bruk arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer skjer i tråd med intensjonen i planen.

Plan- og bygnings sjefen innvilger dispensasjonen med følgende begrunnelse: Hensynet bak bestemmelsen vil åpenbart ikke bli tilsidesatt, gitt at tidsaspektet er ivaretatt ved at det blir gitt en tidsbegrenset dispensasjon, og at kravene følgelig må oppfylles før tiltak igangsettes. Videre vil en slik forskyving av rekkefølgebestemmelsen gi både kommunen og tiltakshaver bedre tid til å gjennomgå de tekniske og materielle løsninger på et mer detaljert nivå som vil sikre bedre løsninger. Etter dette er det vår vurdering at fordelene vil være klart større enn ulempene, gitt de samfunnsmessige betydningene av å få et godt resultat for de utomhus areal tilknyttet et prosjekt i

denne størrelsen. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper som gjør seg gjeldende med styrke tilknyttet til den nærværende dispensasjon.

Vilkår: Dispensasjon er tidsbegrenset og utomhusplan skal være godkjent før det kan gis igangsettelsestillatelse for den delen som omhandler offentlige arealer tilstøtende omsøkte delfelt.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt etter en samlet vurdering.

#### **Byggetomten:**

Dette er byggetrinn nr 3 av utbyggingen «Kanalbyen». Tiltakene ligger mot sjøen, og det skal etableres en kunstig kanal. Tomten er i dag et eksisterende kai anlegg, og rivnings tillatelse er innvilget i eget vedtak. Det skal gjøres omfattende inngrep i terrenget og planen/tiltakene er omfattende. Boligene i den nærværende sak skal kobles til fjernvarme. I tillegg skal det bygges parkeringskjeller for felt f\_2C under terreng. Tiltakene ligger utsatt til ved sjø, men sol og vind kommer i hovedsak fra samme retning på tomten. Innganger til leilighetene er via felles gårdsrom.

#### **Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 10.05.19 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

#### **Beliggenhet og høydeplassering:**

Byggene varierer i høyde mellom 4-6 etasjer. Bebyggelsens prosentvise høydefordeling er innenfor maksprosent angitt i plankart og bestemmelser for felt f\_2C.

Underjordisk kjeller er i tråd med reguleringsbestemmelse §11.4 som tillater etablering av underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg.

Gulv førsteetasje følger krav i kommuneplan om minimum ok c+3. Overkant ferdig gulv plan 1 er satt til c+3,6 for boligene slik som i felt f\_2A og f\_2B, mens innsatstrapp i bygg V med adkomst fra bygulv ved avfallsnedkast langs Sjølystveien, har gulv på c+3,5, og rømningstrapp i bygg W har gulv på c+3,4 tilpasset nivå på terrenget utenfor langs Sjølystveien. Gulvnivå for 1.etg. næring i bygg Y ligger på c+3,0. Kjeller ligger under terreng med høybrekk på c+0,35 som i felt f\_2A og f\_2B.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

#### **Gjennomføringsplan:**

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

#### **Erklæring om ansvarsrett:**

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

### **Bruk av underleverandører:**

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

### **Parkering og uteareal:**

Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene. 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.

25 % av p-plassene i området innenfor hvert delfelt skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk.

Det etableres felles parkeringsanlegg under terreng i felt f\_P2C iht plankart vertikalnivå 1, som en fortsettelse av parkeringskjeller i f\_P2A og f\_P2B.

Det er avsatt 33 biloppstillingsplasser i felles parkeringskjeller under felt f\_2C. Gjesteparkering, i alt 9 plasser i henhold til krav, er tenkt ivarettatt med nærliggende offentlig tilgjengelig parkeringshus ved Kilden. **Disse plassene kan kun tillates som midlertidig gjesteparkering, og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering for gjesteparkering. På permanent basis må gjesteparkering løses innenfor planområdet.**

Av de 33 avsatte biloppstillingsplassene i parkeringskjeller under felt f\_2C, er 2 av disse HC-plasser med bredde lik 4,5 m og dybde lik 6 m.

Tiltaket utløser krav om minimum 1 sykkel pr boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv.. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/lokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

Det tilrettelegges for oppstillingsplasser for sykler i kjeller, ut over minimumskravet på 88 sykkelparkeringsplasser for bolig og 2 for næring. Kjellerplanen i vedlegg E-01 viser to sykkelrom med 69 sykkelstativ på gulv og avsatt plass til 4 store transportsykler i hver av dem. Dette gir til sammen plass til 8 transportsykler og 138 sykkelparkeringsplasser. Sistnevnte kan eventuelt kan dobles med stativ med to høyder. Det er i tillegg avsatt plass til større transportsykler og el-sykler. Utomhusplanen viser sykkelstativer for sykkelparkering for besøkende nær innganger.

Det følger av reguleringsplanens pkt. 2.1: «*Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.*»

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4. Videre følger det av reguleringsplanens pkt. 2.2: «*Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.*»

Krav om sandlekeplasser for felt f\_2A og f\_2C, er løst med henholdsvis to sandlekeplasser i tilstøtende delfelt f\_2A og en i f\_2C. Uteoppholdsarealer på terreng er felles for felt 2A, 2B og 2C og inkluderer sandlek og harde, umøblerte flater som er egnet for ulike typer lek samtidig som de ivaretar manøvrering for brannbil og annet nyttekjøretøy.

### **Fjernvarme:**

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS [ae@ae.no](mailto:ae@ae.no) for å inngå avtale om tilknytning.

### **VA-tilkobling:**

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

**Overvann:**

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkesmannen har svart at de vurderer at tiltaket kan utføres på samme måte for felt f\_2C som for felt f\_2A og f\_2B.

Før arbeid med åpning av kanal igangsettes, skal det sendes egen søknad til Fylkesmannen på samme måte som gjort i forbindelse med åpning av kanal i forbindelse felt f\_2A:

*«Fylkesmannens vurdering og konklusjon*

*For byggetrinn 2A og 2B har Fylkesmannens miljøvernnavdeling tidligere vurdert at arbeider med peling i sjø faller inn under forurensningsloven § 8, første ledd, nr. 3. Så fremt pelingen i byggetrinn 2C utføres etter samme metode som i byggetrinn 2A og 2B, og tiltakshaver utfører kontroll med partikkelspredning (jf. søknaden s. 15), kreves det ikke en tillatelse etter forurensningsloven, § 11. Hvis deler av pelearbeidene foregår utenfor steinfyllingen, og det blir behov for peling i sjøbunn, forutsetter Fylkesmannen at tiltakshaver benytter siltgardin eller andre tilsvarende spredningsbegrensende tiltak under pelingen. Fylkesmannen skal informeres ved overskridelse av grenseverdien for turbiditet. Fylkesmannen skal også varsles hvis det blir behov for peling utenfor steinfylling.»*

**Aktsomhet**

I forbindelse med felt f\_2A ble det foretatt omfattende geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser. Disse undersøkelsene har vist at det finnes forurensning i massene på Silokaia, men at mye av massene også består av rene steinmasser. Betragtninger for felt f\_2C bygger på resultatet og vurderinger av disse. Det skal utarbeides en tiltaksplan for f\_2C basert på dette. Tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Når de beskrevne tiltak er gjennomført, så skal forurensningsmyndighetene som i dette tilfellet er Kristiansand kommune, ha en sluttrapport hvor gjennomføringen av tiltakene er dokumentert. En viktig på området er disponert, samt massebalanse i tiltaket, og hvor eventuelle overskuddsmasser skal deponeres.

Tomten ligger ikke i skredutsatt område. Tomten ligger i flomutsatt område og alle gulvnivåer på boligbebyggelsen ligger høyere enn påkrevde c+ 3 i kommuneplanen. Gulvnivå for 1.etg. næring i bygg Y ligger på c+3 i henhold til kommuneplanen, med tilstøtende uteareal på samme nivå og videre rampeforbindelse ned til torg f\_T4.

**Adresse:**

Eiendomsdataavdelingen har tildelt tiltaket adressen: Sjølystveien 70-84. Disse er vist i innsendt tegning for 1. etasje.

**Avfall:**

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#)

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

**Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.**

**Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:**

Tiltaket som er omsøkt, fremstår som et godt prosjekt, og i det vesentligste i tråd med planen. Det er vår vurdering at det kan innvilges en rammetillatelse med dispensasjon, og at de positive samfunnsmessige fordelene med et slikt prosjekt er store. Videre fremheves det at gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn er nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere og at dette er en samfunnsmessig viktig gode.



**Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:**

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Samtykke/godkjenning må foreligge fra Arbeidstilsynet før næringsareal kan tas i bruk.
3. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
5. Godkjent tiltaksplan må foreligge, og godkjennes av kommunen.

**Gyldighet:**

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr for bygg med en boenhet kr 26 000,- Tillegg per boenhet ( kr 9 500 \* 86 boenheter) = kr 843 000 + garasjeanlegg og annet (for de første 1000 m<sup>2</sup> \* 90 kr = 90 000) + (resterende 1037 m<sup>2</sup> \* kr 30 = kr 31 110,-) til sammen kr 121 110,- + 50 % reduksjon for parkeringskjeller kr 121 110 / 2 = kr 60 555 + dispensasjon kr 15 000 + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 949 555,- må innbetales. Gebyret reduseres til kr 800 000 jf. gebyrregulativets § 8. Totalt kr 800 000 må innbetales Faktura ettersendes til tiltakshaver

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Marius Raael  
Saksbehandler

Kopi: Kanalbyen Eiendom AS, Postboks 114, 4662 KRISTIANSAND S

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# ORIENTERING OM KLAGEADGANG

## Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

## Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

## Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand  
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

## Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

## Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

## Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

## Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Matrikelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato / klokkeslett: 11.09.2023 kl. 10:29

Gårdsnummer:

150

Produsert av: Anita Raustøl

Bruksnummer:

1907

Festenummer:

39

Seksjonsnummer:

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn: 14.02.2023  
Etableringsdato: 0  
Skyld: Ja  
Er tinglyst: 97 / 7105 i matrikkelenhet 150 / 1907  
Sameiebrøk: Boligseksjon  
Formål seksjon:

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Matrikkelenheten har andel (1 / 331) i realsameie: 150 / 1909 0 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130989	MUMTAZ SAIMA YASSER	H0102	Sjølystveien 82 4610 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		291282	MUMTAZ YASSER	H0102	Sjølystveien 82 4610 KRISTIANSAND S	1 / 2

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato



Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Seksjonering	18.01.2023	Tinglyst	16.02.2023	nysthann	08.02.2023
Seksjonering	2022039253	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	OPPM-22/03720	Etablert/Endret	4204 - 150/1907		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/1		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/2		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/3		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/4		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/5		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/6		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/7		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/8		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/9		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/10		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/11		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/12		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/13		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/14		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/15		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/16		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/17		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/18		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/19		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/20		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/21		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/22		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/23		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/24		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/25		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/26		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/27		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/28		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/29		
		Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/30		

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysning

Status

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/31	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/32	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/33	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/34	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/35	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/36	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/37	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/38	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/39	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/40	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/41	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/42	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/43	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/44	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/45	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/46	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/47	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/48	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/49	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/50	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/51	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/52	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/53	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/54	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/55	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/56	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/57	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/58	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/59	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/60	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/61	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/62	

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/63	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/64	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/65	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/66	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/67	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/68	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/69	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/70	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/71	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/72	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/73	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/74	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/75	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/76	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/77	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/78	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/79	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/80	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/81	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/82	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/83	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/84	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/85	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/86	
Etablert/Endret	4204 - 150/1907/0/87	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 300 751 026  
**Løpnr:** Bebygd areal: 54 Ant. boliger: 0 Ant. etasjer: 6  
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 5 037 Ant. etasjer: 6  
Nord: 6444299 Øst: 441028 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 27.06.2019  
Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 5 037 vannverk Tatt i bruk: 25.11.2020  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse:  
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Har heis: Ja  
Bygningsstatus: Ferdigattest Alternativt areal: 0 Alternativt areal 2: 0  
Energikilder: Elektrisitet Fjernvarme  
Oppvarming: Elektrisk  
Annen oppvarming

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H06	2	339	0	339	0	0	0	0	0
	H05	9	969	0	969	0	0	0	0	0
	H04	11	969	0	969	0	0	0	0	0
	H03	11	936	0	936	0	0	0	0	0
	H02	11	921	0	921	0	0	0	0	0
	H01	10	903	0	903	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
17350 Sjølystveien 82 H0102 Bolig 97 4 Kjøkken 2 2 150/1907/0/39

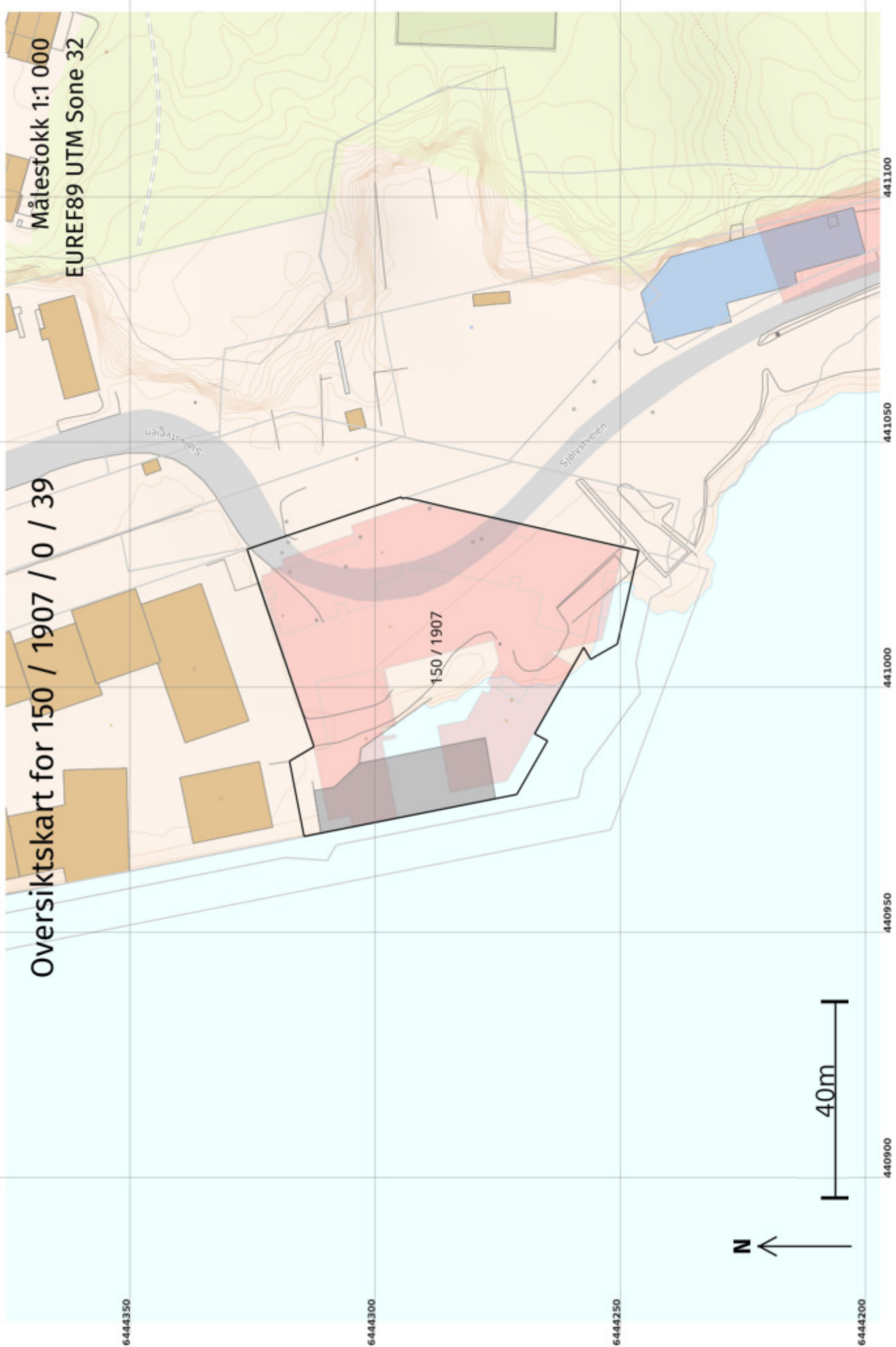
## Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
Tiltakshaver 911558688 KANALBYEN EIENDOM AS Postboks 114  
4662 KRISTIANSAND S



# Oversiktskart for 150 / 1907 / 0 / 39

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Sjølystveien 82

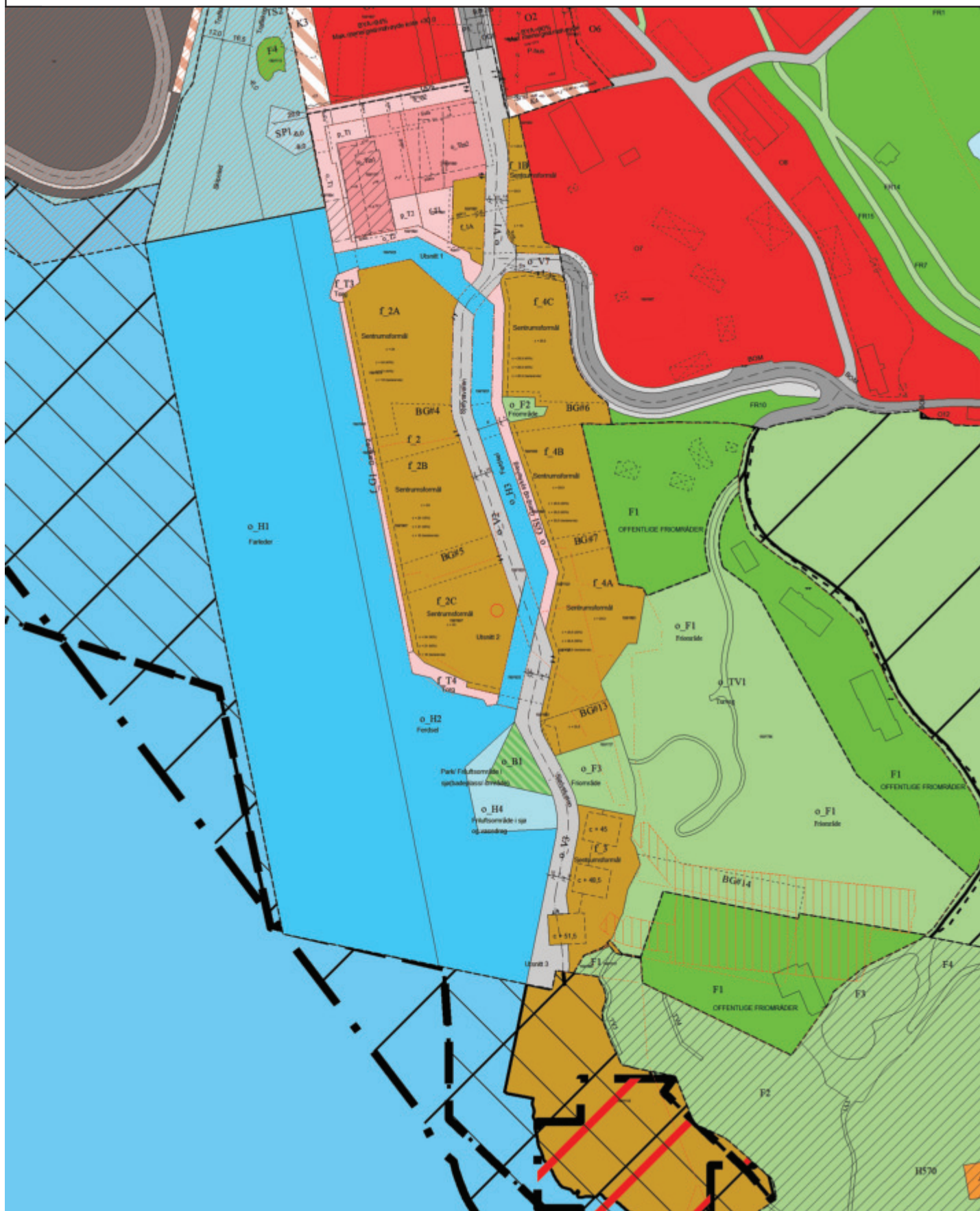
Dato: 11.09.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

## Reguleringsbestemmelser for SILOKAIA felt f\_1A m.fl. - detaljregulering

### 1 Arealformål

Området reguleres til:

#### Vertikalnivå 1 - under terreng

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom) p\_PTin1, f\_PTin-2, f\_P1A, f\_P2A, f\_P2B, f\_P2C, f\_P3, f\_P4A, f\_P4B, f\_P4C, f\_P5.

#### Vertikalnivå 2 - på terreng:

Områder for bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål f\_1A - f\_4C
- Offentlig tjenesteyting o\_Tin1 – o\_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg o\_V1- o\_V7
- Torg o\_T1, o\_T2, f\_T1, f\_T3, f\_T4, p\_T1, p\_T2
- Gang- og sykkelvei o\_GS1
- Gangvei f\_G1, o\_G2

Grønnstruktur

- Friområde o\_F1, o\_F2, o\_F3
- Turvei o\_TV1
- Badeplass/Friluftsområde i sjø o\_B1

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsl o\_H2, o\_H3
- Farled o\_H1
- Friluftsområde i sjø o\_H4

### 2 Fellesbestemmelser

#### 2.1 Utforming

Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder.

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing mot Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Bebyggelsen skal plasseres slik at anbefalinger i vindanalyse datert 01.10.2014 ivaretas.



## 2.2 Bruk

Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.

## 2.3 Utforming – offentlige arealer

Offentlige samferdsel/utomhusarealer skal gis en helhetlig og høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o\_Tin1, o\_Tin2 og f\_1A, med tilhørende samferdselsarealer. Arealene skal planlegges og utformes i samsvar med kommunens gjeldende normaler for utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Materialbruk skal være i samsvar med kommunens normaler for sentrumsarealer/Kvadraturen.

## 2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhusplan og teknisk plan for offentlige samferdsel - / utomhusarealer; felt o\_V1-o\_V7, o\_GS1, o\_H3, o\_H4, o\_B1, o\_T1, o\_T2, f\_T3, f\_T4, f\_G1, o\_G2, o\_TV1, o\_F1, o\_F2, o\_F3. Planen skal godkjennes av kommunen.

Teknisk plan skal vise løsninger for

- Samferdselsanlegg
- Teknisk infrastruktur.
- Overvannshåndtering.
- Belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Omlegging av hovedledning til renseanlegget i maks tre faser
- Veiadkomst opp til Odderøya

Overordnet utomhusplan skal vise:

- Gangarealer.
- Anlegg for aktivitet.
- Møblering.
- Belysning.
- Beplantning.
- Ev. forstøtningsmurer.
- Gammelt og nytt terreng.
- Sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.
- Utforming av kanalrommet, med snitt.
- Terrengtilpasningstiltak mot friområder.
- Redningsstiger fra sjø/kanal.

## 2.5 Utomhusplan for delfeltene f\_1A-f\_4C og o\_Tin1 – o\_Tin2

Det skal utarbeides utomhusplan for det enkelte delfelt og tilstøtende offentlig areal. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og overordnet utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Nøyaktig høydeplan.
- Vegetasjon/ enkelttrær, terreng og andre elementer.
- Overvannshåndtering.



- Gangforbindelser.
- Tykkelse på vekstlag.
- Terrengbearbeiding, høydesetting og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming av lokk i overgang mellom bygg og landskap.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Avfallshåndtering og renovasjon.
- Midlertidig trafikkmønster for kjørende og gående.
- Manøvreringsareal for brannbil.

Etappevis ferdigstilling av utomhusanlegg relatert til ferdigstilling av boliger angis på utomhusplan.

Utomhusplan for delfeltene o\_Tin1, o\_Tin2 og f\_1A skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddempende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i utomhusplan, utover det som fremgår av illustrasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjonsbruk mot Sjølystveien i o\_TIN2.

## 2.6 Teknisk infrastruktur.

- 2.6.1 Planområdet ligger innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- 2.6.2 Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min.16 m<sup>2</sup> med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan.
- 2.6.3 Det tillates etablert en midlertidig pumpestasjon i tilknytning til o\_H3. Endelig løsning skal primært integreres i bygg ved detaljprosjektering av felt f\_4.
- 2.6.4 Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av tekniske anlegg.
- 2.6.5 Det skal gjennomføres uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.

## 2.7 Midlertidig bruk av arealer

- 2.7.1 Felt f\_1A, f\_T1 og o\_Tin2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til aktiviteter og installasjoner som understøtter funksjonene i kvartalet.

# 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

## 3.1 Dokumentasjonskrav

- 3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det redegjøres for arealbruk i forhold til maks. BRA for det enkelte delfelt.

## 3.2 Beregning av utnyttelse

### 3.2.1 Følgende regnes ikke inn i BRA:

Parkeringsarealer under terreng/terrenglokk og andel 1. etasje som inneholder tilleggsdel (parkering inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, boder, lager, energianlegg, sykkelparkering og andre tekniske rom og anlegg). Takoppbygg, balkonger og annet overdekt uteareal medregnes ikke i BRA.

Mørke arealer under bygg inn mot terreng eller som eksponeres i fasade som følge av skrånende terreng, og som ikke kan benyttes til bolig eller næring, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse. Arealene kan benyttes til tilleggsfunksjoner som bod, sykkelparkering m.m.

Arealer til tilleggsfunksjoner under terreng/terrenglokk som eksponeres i fasade, som følge av tilstøtende avfallsstasjoner, trafostasjoner etc., og som derfor ikke kan benyttes til bolig- eller næringsformål, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse

## 3.3 Arealbruk

3.3.1 Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.600 m<sup>2</sup>.

3.3.2 Innenfor felt f\_2A-f\_4C skal det etableres min. 1.000 m<sup>2</sup> BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.

3.3.3 Innenfor felt f\_2A-f\_4C kan det etableres maks. 3.000 m<sup>2</sup> BRA kontor.

3.3.4 Innenfor felt f\_1B tillates ikke bolig. Innenfor felt f\_1A tillates bolig kun med orientering mot f\_T1 eller o\_T2, fra 2. etg. og opp.

## 3.4 Plassering, høyder og utforming

3.4.1 Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.

3.4.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra vegglinn innenfor en vinkel av 45°.

- 3.4.3 Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting. Innenfor f\_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på det enkelte bygg). Innenfor f\_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#13, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.
- 3.4.4 Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.
- 3.4.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.
- 3.4.6 Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.
- 3.4.7 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.
- 3.4.8 Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.
- 3.4.9 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- 3.4.10 Fasader og uterom innenfor delfelt o\_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

### 3.5 Terrengtilpasning

- 3.5.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. Sprengningskår i landskapet tillates ikke. Overgang mellom bygg og landskap skal løses med bygget lokk tilpasset landskapsform på Odderøya.

### 3.6 Leilighetsfordeling

- 3.6.1 Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Sammen med rammesøknad skal det redegjøres for planlagt leilighetsfordeling innenfor delfeltet. Det kan i det enkelte delfelt etableres minimum antall og maksimum antall boenheter i henhold til følgende:

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
1A-1	-	47
1B	-	-
2A	101	168
2B	71	119
2C	67	111
3	92	154
4A	62	104
4B	44	73
4C	56	93
Sum	521	869

### 3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

- 3.7.1 For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f\_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.
- 3.7.2 Krav til uteareal kan dekkes i tiliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adkomst for beboerne.
- 3.7.3 Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.
- 3.7.4 Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.
- 3.7.5 Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.
- 3.7.6 Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

### 3.8 Krav til sandlek



- 3.8.1 For felt f\_4A, f\_4B og f\_3 skal sandlek samlokaliseres innenfor felt o\_F1. For felt f\_4C skal sandlek etableres innenfor felt o\_F2.
- 3.8.2 For felt f\_1A kan sandlek løses i tilstøtende delfelt. For f\_2A-f\_2C skal sandlek løses innenfor hvert felt eller tilstøtende delfelt. For felt f\_2A-f\_2C skal det uavhengig av antall boenheter som etableres i disse tre delfeltene, etableres totalt tre sandlekeplasser. En av disse skal plasseres innenfor BG#4.
- 3.8.3 Sandlekeplassene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- 3.8.4 Hver sandlekeplass skal være minst 250 m<sup>2</sup> og utstyres i samsvar med kommunens normaler for utomhusanlegg gi plass for lekeapparater og oppholdssone for barn og voksne. Manøvreringsareal for brannbil skal hensyntas og kan inngå i beregningen av lekeareal.
- 3.8.5 Sandlekeplassene plasseres slik at lune- og vindavskjermede forhold oppnås. Kommuneplanens krav til sol for den enkelte sandlekeplass kan fravikes til fordel for god vindavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 % sol på min. to av plassene i hele planområdet 21. mars kl. 17. Frem til planområdet er fullt utbygget skal det etableres midlertidige sandlekeplasser med sol 21. mars kl. 15.

### 3.9 Krav til nærmiljøpark

- 3.9.1 Nærmiljøpark for hele utbyggingsområdet skal etableres innenfor feltene o\_F1, o\_F3 og o\_B1 og skal inneholde følgende elementer: kvartalslekeplass med 5'er bane, turveier, badeplass og parkmessige arealer med integrerte sandlekefunksjoner.

### 3.10 Avkjørsel

- 3.10.1 Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i BG#4 og BG#5 gjelder kun for varelevering og nyttekjøretøy på bakkeplan. Avkjørsel i BG#11 gjelder kun for inn og utkjøring fra Kildens internvei, samt av- og påstigningsplass.
- 3.10.2 Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og utforming i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Avkjørsel fra f\_4c skal ha siktkrav 2 x 20 m til fortau, øvrige felt skal ha siktkrav som i Kvadraturen. Maks. stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Innvendig rampe videre ned til parkeringskjeller skal utformes med maks. stigning 1:8, og med overgangskurve 1:16. I felt f\_1A tillates kun innvendig parkeringsheis som atkomst til p-kjeller.
- 3.10.3 I frisiktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå og høyder på gjerder, beplantning med mer skal ikke være høyere enn 50 cm.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- 3.12 Utrykningskjøretøy  
Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.
- 3.13 Renovasjon  
Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.

#### **4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f\_1A og f\_1B (sosi 1130)**

- 4.1 Uteareal  
Uteareal på bakkeplan i f\_1A og f\_1B er felles for alle delfelt.
- 4.2 Utnyttelse  
Samlet bruksareal for felt f\_1A og f\_1B skal ikke overstige 6300 m<sup>2</sup> BRA  
Bruksareal for delfelt f\_1A skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA  
Bruksareal for delfelt f\_1B skal ikke overstige 3300 m<sup>2</sup> BRA
- 4.3 Høyder  
Innenfor felt f\_1A og f\_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.
- 4.4 Parkering og atkomst
- 4.4.1 Nødatkomst til f\_T1 og p\_T2 skal sikres mellom byggene i felt f\_1A og o\_Tin2.

#### 4.5 Utforming

- 4.5.1 Innenfor felt f\_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrense fra 2. etasje og opp. Angitt byggegrense her gjelder kun 1. etasje. Fri høyde skal være min. 3,5 m. På søndre del av feltet tillates ikke utkrageringer over byggegrense.
- 4.5.2 Innenfor f\_1A tillates punktvis fritt utkragede balkonger på inntil 2 meter ut over BG#23 mot f\_T1. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Balkongposisjoner og design skal gi spill og variasjon i fasaden. I 1. etg. tillates det etablering av innglasset uteområde med tak frem til BG#23 der det ikke kommer i konflikt med nødtkomst for brannbil. Innenfor f\_1A skal bebyggelse utformes slik at nødtkomst for brannbil til f\_T1 sikres.
- 4.5.3 Innenfor BG#23 (utkragering) tillates utkragering av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.

### 5 **Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f\_2A, f\_2B og f\_2C (sosi 1130)**

#### 5.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f\_2A, f\_2B og f\_2C er felles for alle delfelt.

#### 5.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal for hele f\_2 skal ikke overstige 29.600 m<sup>2</sup> BRA.

#### 5.3 Høyder

Innenfor f\_2A, f\_2B og f\_2C skal bebyggelse for det enkelte delfelt etableres med maks byggehøyde som angitt under.

For felt f\_2A:

- Inntil 45 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f\_2B:

- Inntil 15 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 35 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f\_2C:

- Inntil 30 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

#### 5.4 Avgrensning

Delfeltenes innbyrdes avgrensning ligger innenfor BG#4 og BG#5 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#15 og BG#16 i vertikalnivå 1.

#### 5.5 Forbindelser

- 5.5.1 Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f\_2A og f\_2B skal være 10 m.
- 5.5.2 Innenfor BG#5 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse. Min. avstand mellom bygg i f\_2B og f\_2C skal være 6 m.
- 5.5.3 For å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med sjø, gangforbindelser og romsekvens mellom felt skal det i tillegg til BG#4 og BG#5 etableres minimum 1 vestvendt spalte (uten overdekning) per delfelt i tilknytning til felt f\_G1.
- 5.5.4 Det skal etableres en gangforbindelse fra torg f\_T3 til gårdsrom i f\_2A som kan overbygges med min. 3,5 m fri høyde og en gangforbindelse fra gårdsrom i f\_2C til torg f\_T4 som kan overbygges med min. 5,5 m fri høyde.
- 5.6 Atkomst til gårdsrom  
I gårdsrom tillates nyttetraffikk/varelevering via BG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.
- 5.7 Utkraginger
- 5.7.1 Innenfor delfelt, f\_2A og f\_2C tillates fritt utkragede bygningsdeler punktvis å stikke inntil 2,5 meter ut over formålsgrense for o\_H3, i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 6 m over c+0.
- 5.7.2 Det tillates ikke utkraging ut over f\_T4 og o\_V2.
- 5.7.3 Innenfor felt f\_2A-f\_2C tillates samlet maksimalt 40 % av bebyggelsens fasadelengde plassert inntil formålsgrense mot f\_G1. Maks. 20 % av bebyggelsens fasadelengde kan utkrages inntil formålsgrense f.o.m. 2.etasje og opp. Maks sammenhengende fasadelengde for utkrager er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014
- 5.7.4 Innenfor delfelt f\_2B tillates en fritt utkraget bygningsdel å stikke inntil 2 meter ut over formålsgrense for f\_G1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 5,5 m.
- 5.7.5 Innenfor f\_2A-f\_2C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4 m. Dette gjelder utover o\_T3, o\_H3 og f\_G1.
- 5.7.6 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 5.8 Forhager  
Innenfor felt f\_2A-f\_2C skal alle boliger i 1. etasje mot o\_V2, ha forhager på min. 2 m dybde i hele boligens lengde.. Mot f\_G1 skal bebyggelse som ikke er plassert inntil formålsgrensen f.o.m. 1. etasje ha forhager med min.



2,5 m dybde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrensnes mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedutgang til forhager mot o\_V2

## **6 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f\_3 (sosi 1130)**

### **6.1 Uteareal**

Uteareal i f\_3 er felles for alle delfelt.

### **6.2 Høyder**

Innenfor f\_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

### **6.3 Utnyttelse**

Samlet bruksareal for f\_3 skal ikke overstige 11.240 m<sup>2</sup> BRA.

### **6.4 Forbindelser**

- 6.4.1 Innenfor f\_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f\_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.

### **6.5 Utkraginger**

- 6.5.1 I f\_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o\_V3 begrenset i dybder iht ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o\_V3 til underkant balkong.

- 6.5.2 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.

- 6.5.3 For felt f\_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m<sup>2</sup> BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.

### **6.6 Forhager**

Innenfor felt f\_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o\_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrensnes mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

## 7 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 4; delfelt f\_4A, f\_4B og f\_4C (sosi 1130)

### 7.1 Uteareal

Uteareal i f\_4A, f\_4B og f\_4C er felles for alle delfelt.

### 7.2 Utnyttelse

For felt f\_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.460 m<sup>2</sup> BRA.

### 7.3 Høyder

Innenfor felt f\_4A, f\_4B og f\_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f\_4A:

- Inntil 25 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 55 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f\_4B:

- Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f\_4C:

- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5

### 7.4 Avgrensing

Delfeltens innbyrdes avgrensing ligger innenfor BG#6 og BG#7 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#17 og BG#18 i vertikalnivå 1.

### 7.5 Forbindelser

7.5.1 Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4 og BG#5. Avstand mellom bygg i f\_4A og f\_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f\_4B og f\_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.

7.5.2 Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltens gårdsrom på terrenglokk fra f\_4C til felt f\_3, via o\_F3 og BG#6. Ved felt f\_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gangforbindelsen mellom BG#6 og f\_3 skal være universelt utformet.

7.5.3 Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f\_4B og f\_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.

7.5.4 Delfelt f\_4A skal ha minimum 3 spalter (uten overdekning), og delfelt f\_4B og f\_4C skal ha minimum en spalte hver mot vest, for å sikre gårdsrommenes/byrommenes kontakt med kanalrommet, sjøen og gangforbindelser og romsekvenser mellom feltene.

## 7.6 Utkraginger

7.6.1 Innenfor felt f\_4A-f\_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o\_GS1 og o\_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 22 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f\_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o\_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 4,5 m.

7.6.2 Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.

7.6.3 Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrensener og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o\_GS1 og o\_V3.

7.6.4 Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.

7.6.5 Innenfor felt f\_4A-f\_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o\_GS1 og o\_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrensnes mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

## 7.7 Terrengtilpasninger

Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o\_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.

## **8 Samferdsel og teknisk infrastruktur – veg, Felt o\_V1- o\_V7 (sosi 2010)**

8.1 o\_V1 – o\_V7 skal være offentlig.

8.2 Felt o\_V1- o\_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.

8.3 Innenfor o\_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.

8.4 Adkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.

8.5 Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o\_F3 og o\_B1.

- 8.6 Boder, sykkelparkering, tekniske rom og energianlegg tillates etablert under offentlig fortau innenfor o\_V2 mot f\_2A-f\_2C, forutsatt at det etableres min. 0,9 m overdekning og god tilgjengelighet til VA.anlegg sikres, for eksempel ved kulvert.

## **9 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelvei, Felt o\_GS1 (sosi 2015)**

- 9.1 o\_GS1 skal være offentlig.
- 9.2 Innenfor felt o\_GS1 (Kanalpromenaden) skal det anlegges en kjørbær, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbær sone ut mot kanalrommet. Møblering tillates forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

## **10 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gangveg, Felt f\_G1, o\_G2 (sosi 2016)**

- 10.1 Felt f\_G1 (Havnepromenaden) skal etableres med en umøblert sone med minstebredde 3 m langs kaikanten. Det skal ikke etableres rekkverk langs kaikant.
- 10.2 Feltet skal ha et helhetlig uttrykk f.o.m. f\_T3 t.o.m. f\_T4, og kan ha interne variasjoner i høyde ned til vannflate.
- 10.3 Tilknyttet BG#4 skal det, og tilknyttet BG#5 kan det, etableres varierte overganger/nedtrappinger mot vannet, på inntil 5 meter ut over formålgrensen o\_H2. Disse skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner og gi variasjon i bredden på havnepromenaden samt gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 10.4 Havnepromenaden skal belyses
- 10.5 Innenfor felt o\_G2 skal det etableres gangvei. Gangveien tillates etablert med varierende bredde, og skal opparbeides iht. pkt. 2.3. Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o\_G2 skal det etableres av- og påstigning f jf. pkt. 22.3, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o\_Tin1, o\_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

## **11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p\_PTin1, f\_PTin-2, f\_P1A, f\_P2A- f-P2C, f\_P3, f\_P4A- f\_P4C, f\_P5 (sosi 2083)**

- 11.1 Felt p\_PTin1- f\_PTin-2, f\_P1A, f\_P2A- f-P2C, f\_P3, f\_P4A- f\_P4C, f\_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f\_P2, f\_P1A og f\_P3 kan dekkes innenfor f\_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o\_Tin1, o\_Tin2, f\_1A, og f\_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.
- 11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.



- 11.3 Innenfor felt f\_P5 og o\_F1 innenfor bestemmelsesgrense BG#14 tillates det etablert vertikal sjakt til det fri i fjell som del av røykkontrollanlegg. Denne skal være maks. 3 m høy, og gis en diskret utforming.
- 11.4 Underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, tillates etablert under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg og friområde o\_F3 og o\_F2 i vertikalnivå 1 og 2. Hensyn skal tas til teknisk infrastruktur og ledningstraséer.

## **12 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Torg, Felt o\_T1, o\_T2, f\_T1, f\_T3, f\_T4, p\_T1, p\_T2 (sosi 2013)**

- 12.1 Felt o\_T1, o\_T2 skal være offentlige. Felt f\_T3, f\_T4 er felles for alle delfelt og skal være allment tilgjengelige.
- 12.2 Det tillates etablert avgrensede serveringsområder innenfor felt p\_T1, p\_T2, f\_T1, f\_T3 og f\_T4, forutsatt at minimum gangpassasje på 3 meter sikres. Avgrensningen skal ha en transparent utforming.
- 12.3 Felt f\_T3 og f\_T4 skal utformes med nedtrapping til sjø, som oppholds- og aktivitetssoner og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 12.4 For felt f\_T3 og f\_T4 kan det tillates å gå 3 meter utover formålsgrense mot o\_H2.
- 12.5 Torg f\_T3 og f\_T4 skal sammen med f\_G1 ha et helhetlig uttrykk langs felt f\_2.
- 12.6 Felt f\_T1 er felles for felt f\_1A, o\_Tin1 og o\_Tin2, og skal være allment tilgjengelige. Utforming av uterommet i f\_T1 skal sikre at det avsettes minimum 3 meter fri gangbredde fra toppen av nedtrapping mot kanalen i o\_T2
- 12.7 Felt p\_T1 og p\_T2 er et privat uteområde for o\_Tin1. Torgområdene skal utformes som del av tilstøtende uteområder og skal gis et byromsmessig preg, samt understøtte bruken av byggene, herunder bl.a. kunstinstallasjoner, kafé og formidling. Det tillates etablert levegger innenfor p\_T1 og p\_T2. Disse skal ha en transparent utførelse og ikke hindre almen ferdsel i o\_T1 og o\_T2.
- 12.8 Innenfor BG#20 (Bro) i felt Torg o\_T1 tillates etablert landingspunkt for en evt. fremtidig broforbindelse mellom Lagmannsholmen og Odderøya.
- 12.9 Tilknyttet o\_T2 skal det etableres nedtrapping mot kanalen, Nedtrappingen skal utformes som oppholds- og aktivitetssone og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten, samt av og påstigning med småbåter.

## **13 Felles bestemmelser for grønnstruktur**

- 13.1 Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, jf. Punkt 2.4 og 2.5. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt, og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

- 13.2 Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.
- 13.3 Eksisterende vegetasjon og markflater i o\_F1 skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.
- 13.4 Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- 13.5 o\_F1, o\_F2, o\_F3, o\_TV1 og o\_B1 skal være offentlige.

#### **14 Grønnstruktur – Friområde, felt o\_F1, o\_F2, o\_F3 (sosi 3040)**

- 14.1 Innenfor o\_F1 skal det etableres nærmiljøpark med anlegg for kvartalslek, 5'er bane, sandlekeplasser og andre aktiviteter tilknyttet naturlek. Funksjonene skal integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet.
- 14.2 Innenfor o\_F2 skal det etableres sandlekeplass jf § 3.8. Det skal være min. 0,9 m overdekning over parkeringskjeller.
- 14.3 Innenfor o\_F3 skal det etableres trappeløp og turvei med minimumsbredde 2 m som forbinder o\_F1 med o\_B1. Gangforbindelsen skal ha maks. stigning 1:12. Det skal være min. 1,5 m overdekning over parkeringskjeller. Under gangsone for turvei og trappeløp skal overdekningen være min. 1 m. Trappeløpet skal ligge i tilknytning til f\_4A og inneha trappeamfi.

#### **15 Grønnstruktur – Turvei, felt o\_TV1, (sosi 3031)**

- 15.1 Trasé for o\_TV1 kan justeres i utomhusplanen. Historiske stier som skal oppgraderes, skal ikke justeres.

#### **16 Grønnstruktur – Park/Friluftsområde i sjø (Badeplass/-område), o\_B1 (sosi 3900)**

- 16.1 Innenfor felt o\_B1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass i tråd med intensjonen i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og stupemuligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholdssone på c+1,7 m eller lavere skal ha maks. stigning 1:

#### **17 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Farled, felt o\_H1 (sosi 6200)**

- 17.1 o\_H1 skal være offentlig.
- 17.2 Innenfor felt o\_H1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttrafikk i hovedledet. I formåls grensen mellom o\_H1 (farled) og o\_H2 (ferdsel) kan det vurderes etablert markeringsbøyer. Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.

## **18 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Ferdsl, felt o\_H2, o\_H3 (sosi 6100)**

- 18.1 o\_H2 og o\_H3 skal være offentlig.
- 18.2 Innenfor felt o\_H3 (Kanal) skal det i siden mot o\_GS1 og o\_T2 skapes varierte overganger/nedtrappinger mot vannet og mulighet for opphold/lek og fysisk kontakt med vannflaten. Sonen skal inneholde beplantning og trær. Det skal tilrettelegges for min. én rampe hvor man kommer ned og får kontakt med vannflaten med maks. stigning 1:20. Denne skal ligge i tilknytning til BG#2 og BG#6.  
Mot f\_2A kan det etableres 3 langsgående brygger med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Mot f\_2C kan det etableres én langsgående brygge pr boenhet i 1. etg\_med fasade mot kanal, med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Bryggene kan være flytende, eller fastmontert i kanalvegg. For å sikre tilkomst fra leilighet og ned til brygge, tillates det etablert enkle adkomstløsninger som stige og/eller trappekonstruksjoner i kombinasjon med repos.
- 18.3 Vannspeilet i o\_H3 skal ha en varierende bredde, som hensyntar en god overgang mot o\_GS1, o\_T2 og o\_T1. Det tillates en minimumsbredde på 6 meter over korte strekk. I tilknytning til o\_T2 skal det etableres nedtrapping med mulighet for opphold og sikt til sjø og kanalrommet. Det skal tilrettelegges for av- og påstigning for mindre båter. Permanent fortøyning tillates ikke.
- 18.4 Det skal etableres gangbroer med en minimumsbredde på 3 meter innenfor BG#1, BG#2 og BG#3.
- 18.5 BG#1 og BG#3 skal være felles. BG#2 skal være offentlig.

## **19 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø, felt o\_H4 (sosi 6710)**

- 19.1 o\_H4 skal være offentlig
- 19.2 Badebøyer skal plasseres i formålsgrænse mellom o\_H4 og o\_H2. Badebøyer skal i henhold til havne- og farvannsloven godkjennes av Kystverket.

## **20 Støy**

- 20.1 Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik tillates under følgende forutsetninger:

Krav knyttet alle felt samlet:

For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider  $L_{den}=55$  dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn  $L_{den}=55$  dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Unntak fra dette er hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side der dette ikke er mulig. For støyutsatte hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Ovennevnte krav tar utgangspunkt i støysituasjonen ved full utbygging av planområdet, da bebyggelsen er forutsatt å skjerme øvrig bebyggelse. Ved trinnvis utbygging av planområdet kan det derfor avvikes fra bestemmelsen, forutsatt at det gjennomføres tiltak for tilfredsstillende støynivå innendørs i henhold til TEK.

- 20.2 For alle felter gjelder følgende: Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2012 er tilfredsstillt.

## **21 Rekkefølgebestemmelser**

Området skal bygges ut i henhold til rekkefølge som angitt i planbeskrivelsen datert 11.12.2014. Dersom det bygges ut i en annen rekkefølge enn den som er angitt i planbeskrivelsen, skal dette avklares med kommunen.

### **21.1 Før det kan gis rammetillatelse**

- 21.1.1 til det enkelte delfelt skal eventuell søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (som tildekning av forurensede masser) forelegges fiskerimyndighetene, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.
- 21.1.2 til første delfelt, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 være godkjent av kommunen.
- 21.1.3 til hvert delfelt, skal utomhusplan for delfeltet og tilstøtende offentlig areal jf. § 2.5 være godkjent av kommunen.
- 21.1.4 til første delfelt skal utomhusplan for o\_F1 og plan for midlertidig atkomst til o\_F1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.5 til felt f\_1A, o\_TIN1 og o\_TIN2, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 og 2.5 samt teknisk plan og utomhusplan for felt OG4 i plan 1030 være godkjent
- 21.1.5 til bebyggelse innenfor f\_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o\_H3 og o\_GS1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.6 til bebyggelse i f\_3 eller f\_4A, skal utomhusplan for o\_F3 og o\_B1 være godkjent av kommunen.



- 21.1.7 til bebyggelse innenfor f\_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o\_F2.
- 21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.
- 21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter.

21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:

- 21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.
- 21.2.2 til bebyggelse i f\_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o\_F1 og turvei o\_TV1 være opparbeidet.
- 21.2.3 til bebyggelse i f\_2B skal 5'er bane innenfor felt o\_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.4 til bebyggelse i felt f\_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o\_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.5 til bebyggelse i f\_3 eller f\_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o\_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.6 til tiltak i o\_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H\_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.
- 21.2.7 til tiltak i f\_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

- 21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.
- 21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole:
- Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012.
  - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012.
  - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014.  
Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

- 21.3.4 skal veger og annen kommunalteknisk infrastruktur som er nødvendig for den delen av delfeltet som bygges ut, være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- 21.3.5 til bebyggelse innenfor det enkelte delfelt, skal eventuelle nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.
- 21.3.6 skal nødvendige terrengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinn og tilstøtende friområder være gjennomført.
- 21.3.7 til bebyggelse i f\_2A, skal følgende være opparbeidet:
- Nordre del av kanalen i o\_H3 fram til (men ikke inkludert) kjørebro o\_V4.
  - Gangbro innenfor BG#1
  - Midlertidig opparbeidelse av o\_V1
- 21.3.8 til bebyggelse i felt f\_2C skal følgende være ferdig opparbeidet:  
Resterende del av felt o\_H3 (kanalen) og gangbroer innenfor BG#2 og BG#3, samt midlertidig opparbeidelse av o\_GS1.
- 21.3.9 til bebyggelse innenfor f\_3 skal følgende være opparbeidet:
- Anlegg for bading innenfor felt o\_B1.
- 21.3.10 til bebyggelse innenfor f\_4A skal følgende være opparbeidet:
- Permanent sti/trappeatkomst i o\_F3 fram til o\_F1 jf. § 14.3.
- 21.3.11 til bebyggelse innenfor f\_4C, skal o\_F2 være ferdig opparbeidet.
- 21.3.12 til boenhet nr. 250, men senest 5 år etter byggestart i planområdet, skal vei opp til Odderøya være etablert.
- 21.3.13 til bebyggelse innenfor o\_Tin1, o\_Tin2 og f\_1A, skal o\_G2, o\_T1, o\_T2 være ferdig opparbeidet
- 21.3.14 til bebyggelse innenfor o\_Tin1 skal p\_T1 og p\_T2 være ferdig opparbeidet
- 21.3.15 til bebyggelse innenfor f\_1A og o\_Tin2 skal f\_T1 være ferdig opparbeidet
- 21.3.16 til bebyggelse innenfor o\_Tin1 og o\_Tin2, men senest 2 år etter igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak utenfor planområdet være opparbeidet eller sikret gjennomført:
- O\_G4 i plan id 1030 med av- og påstigningsplass for buss og fortau fra Kildens verkstedbygg nord til nytt fortau på bro mot Lagmannsholmen jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer.
  - Definerede krysningspunkter over Sjølystveien jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer

## **22 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting - kulturinstitusjon, Felt 1; delfelt o\_Tin1 og o\_Tin2 (sosi 1163)**

### 22.1 Utnyttelse

Bruksareal for delfelt o\_Tin1 skal ikke overstige 10.500m<sup>2</sup> BRA  
Bruksareal for delfelt o\_Tin2 skal ikke overstige 6500 m<sup>2</sup> BRA

For delfelt o\_Tin1 og o\_Tin2 skal bruksareal under terreng ikke regnes med i grad av utnytting. Bruksareal for delfeltene skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

## 22.2 Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.

Over laveste bygningsvolum i o\_Tin1 (c+25) mot p\_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°.

Ved etablering av bygningsmasse under kote +3 skal det ved rammesøknad redegjøres for hvordan bygningene utformes slik at bygg og inventar kan tåle springflo og bølgepåvirkning.

22.3 Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o\_Tin2 skal det etableres av- og påstigning jf. pkt. 10.5, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o\_Tin1, o\_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

22.4 Innenfor BG#21 tillates det etablert rømningstrapp fra gatenivå til 2. etg..

## 22.5 Utkraginger og forbindelser

22.5.1 For felt o\_Tin1 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p\_T1 med fri høyde minimum 4 meter.

22.5.2 Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse med maks 1 etg. høyde mellom o\_Tin1 og Kilden. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

22.5.3 Innenfor BG#22 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse over 1 etg. mellom o\_Tin1 og o\_Tin2. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

22.5.4 Forbindelser skal være utformet slik at de passer til byggene de binder sammen, som lette, transparente volum.

22.5.5 Innenfor BG#24 (Utkraging) og BG#25 (Utkraging) tillates utkraging av bygg. Min. fri høyde i BG#25 skal være 4,5 m.

## 22.6 Nabovarslingsfritak

Byggearbeider innenfor o\_Tin1 er fritatt for nabovarslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.

## 22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

22.7.1 Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området i tråd med intensjonen i vinnerforslaget for nytt kunstmuseum i siloen «Silosamlingen». Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor delfeltet, tillates ikke revet.

- 22.7.2 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.
- 22.7.3 Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installasjoner som må etableres på utsiden av byggegrense innenfor p\_T1. Slike installasjoner må tilpasses bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.
- 22.7.4 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 22.7.5 Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H\_570-1 i o\_T1. Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.
- 22.7.6 Kranskinnene til lastekranen skal ligge som markering i bakken i felt o\_T1 og p\_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.

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 bygningsjefen.

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. Mindre endring, vedtak 03.03.2021





**TEGNFORKLARING**

- AREALFORVAL PBL § 12-6)
- Z. Samfunnsbærlig og teknisk infrastruktur
- Planlagt utbygging
- Formålsplass
- Pareringsareal (20%)
- Grense for bestemmelse
- Øvrige bestemmelse
- 1:500 bestemmelse område

Revisjon	Dato	Erført av	Kontrollert av
<b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b> Planlagt utbygging for: <b>SILOKAIJA</b> Parkering Nivå 1 Utarbeidet for:  KANALBYEN EIENDOM AS			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Vedtak i kommunestyret 16.09.2015		Dato 16.09.2015	
Utarbeidet av:  P&S AS 20.02.15 til 10.04.15		Saksbehandler 11.12.2014	
Informasjon for saksbehandler: Planområdet er:		Dato 11.12.2014	





## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613709172  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn  
 KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse  
 Postboks 4, 4685 NODELAND

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn  
 KANALBYEN EIENDOM AS

Bruksenhe Adresse  
 Postboks 114, 4662 KRISTIANSAND S

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr  
 4204 150 1907

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	1907	0	1	136 / 7105	Næringsseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	2	78 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	3	78 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	4	86 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	5	49 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	6	78 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	7	78 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	8	85 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	9	68 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	10	78 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	11	78 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	12	85 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	13	68 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	14	78 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	15	78 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	16	85 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	17	68 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	18	168 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	19	168 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei



## Melding til tinglysing




Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	150	1907	0	20	70 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	21	30 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	22	75 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	23	44 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	24	32 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	25	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	26	75 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	27	44 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	28	32 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	29	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	30	75 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	31	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	32	49 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	33	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	34	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	35	137 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	36	107 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	37	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	38	62 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	39	97 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	40	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	41	81 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	42	97 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	43	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	44	81 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	45	112 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	46	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	47	81 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	48	112 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	49	87 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	50	82 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	51	112 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	52	155 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	1907	0	53	133 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	54	33 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	55	67 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	56	95 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	57	89 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	58	65 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	59	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	60	92 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	61	89 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	62	65 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	63	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	64	92 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	65	89 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	66	65 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	67	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	68	92 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	69	89 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	70	65 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	71	48 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	72	92 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	73	89 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	74	83 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	75	110 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	76	108 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	77	54 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	78	83 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	79	110 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	80	108 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	81	54 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	150	1907	0	82	73 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	83	124 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	84	108 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	85	54 / 7105	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
4204	150	1907	0	86	73 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1907	0	87	124 / 7105	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph		sek@kanalbyen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gravane 4, Postboks 114	4662	Kristiansand	900 62 750

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
4204	Kristiansand kommune	150	1907
Festnr.			

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Kristiansand kommune	1/1
(Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS,		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	N	136		19	B	168	B	37	B	87		55	B	67		
2	B	78		20	B	70		38	B	62		56	B	95	B	
3	B	78		21	B	30		39	B	97		57	B	89	B	
4	B	86		22	B	75		40	B	87		58	B	65		
5	B	49		23	B	44		41	B	81		59	B	48		
6	B	78		24	B	32		42	B	97		60	B	92	B	
7	B	78		25	B	48		43	B	87		61	B	89	B	
8	B	85		26	B	75		44	B	81		62	B	65		
9	B	68		27	B	44		45	B	112	B	63	B	48		
10	B	78	B	28	B	32		46	B	87		64	B	92	B	
11	B	78		29	B	48		47	B	81		65	B	89	B	
12	B	85		30	B	75		48	B	112	B	66	B	65		
13	B	68		31	B	48		49	B	87		67	B	48		
14	B	78	B	32	B	49		50	B	82		68	B	92	B	
15	B	78	B	33	B	48		51	B	112	B	69	B	89	B	
16	B	85		34	B	87		52	B	155	B	70	B	65		
17	B	68		35	B	137	B	53	B	133	B	71	B	48		
18	B	168		36	B	107	B	54	B	33		72	B	92	B	
Sum tellere:		7 105		Nevner =		7 105										

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 22/12 - 2022	<i>Sven Erik Knoph</i>
for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph	

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

RETT KOPI  
  
 Kristiansand kommune  
 Plan og bygg

Side 1 av 2

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller


alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift  
**Kristiansand 22/12 - 2022** *Sven Erik Knoph* **for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph**





8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.


9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <span style="float: right;">Gjenta navn med blokkbokstaver</span>
Kristiansand 22/12 - 2022	<b>Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688 for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt og firmaattest</b>  <b>og</b> <b>Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, samtykker til seksjonering iht tinglyst urådighet på eiendommen. for Kanalbyen Eiendom AS, iht firmaattest</b>   <b>Sven Erik Knoph</b>

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4204	Kommunens navn KRISTIANSSAND	Gårdsnr. 130	Bruksnr. 1907	Festenr.
Dato 18/1-23	Underskrift  	Stempel <b>Kristiansand kommune Plan og bygg</b>		

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til: <b>Eivind Hübert Skajaa   eiendomsmegler MNEF  </b> <b>Eiendomsforvaltning Sør AS   Org nr. 980 225 216   Østerveien 22, 4631 Kristiansand</b> <b>mob. +47 91 32 46 77   Mail: ervind@skajaa.no</b>
--

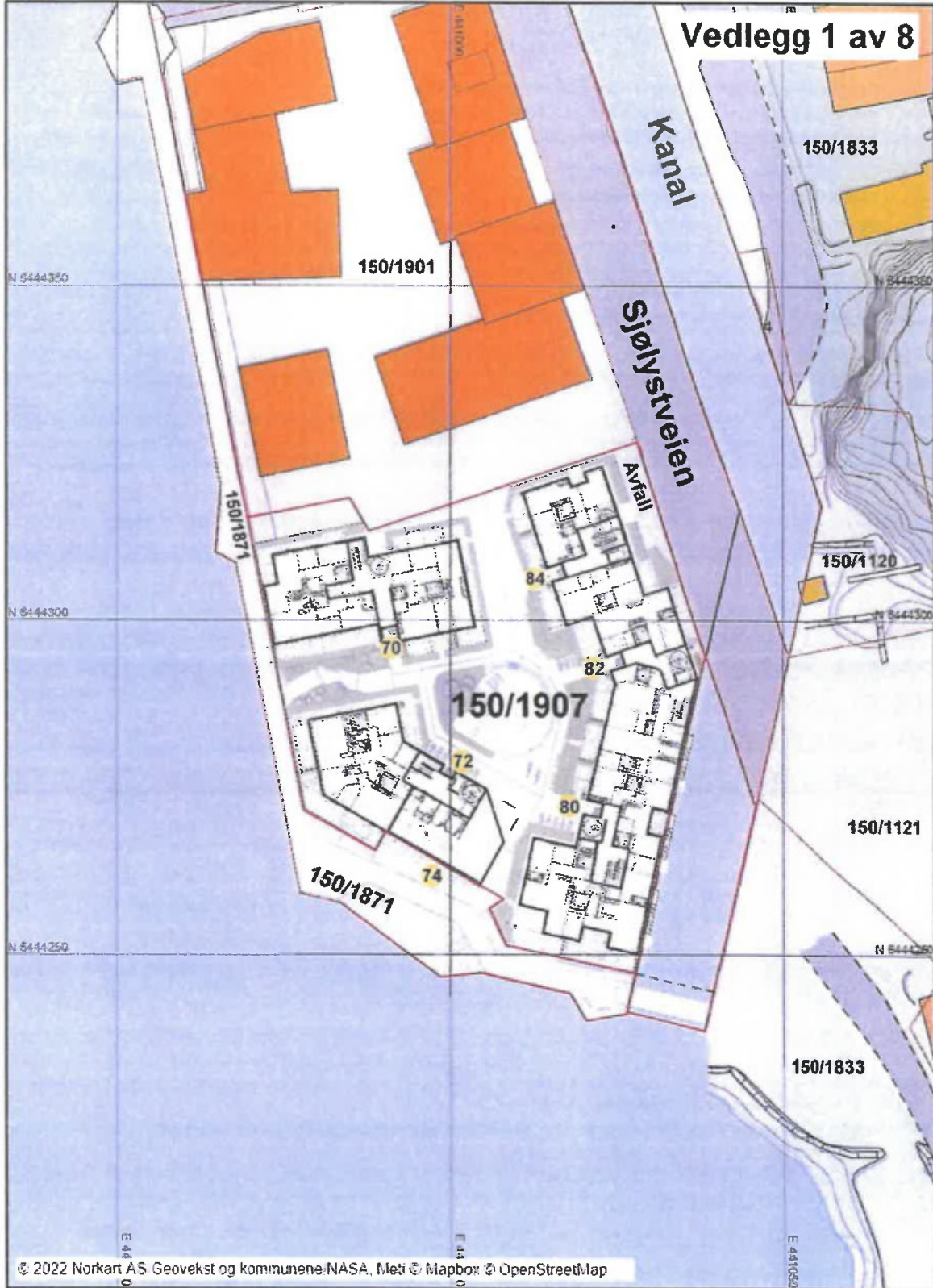
Dato Kristiansand 22/12 - 2022	Innsenderens underskrift 	for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph
-----------------------------------	---	---



**Situasjonskart ved seksjonering av Sjølystveien 70-84,  
Gnr 150, bnr 1907 i Kristiansand kommune.  
87 seksjoner i sameie.**

Dato: 14.12.2022

Målestokk: 1:750

















Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/162595/200  
Uthentet 2023-09-13 09:44

Side 13 av 15

Plan over 4. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 70-84,  
Gnr 150, bnr 1907 i Kristiansand kommune.  
87 seksjoner i sameie.



### Vedlegg 6 av 8



TEKNISSKEMER KUN ORIENTERTERENDE  
DET SKAL LESERES I SAMMENHANG MED  
PROSJEKTERINGSGRUNNLAGET  
VITAREGULERINGSPLAN OG  
SE FOR DETALLESTE MALSTESKISMASJONER  
SE UTEFOR ENKELT TILBUD TIL R. 13.1.19.5

Prosjekt	Sjølystveien, Kanabyen leil. 2C	Utsend	16.12.2022
Oppdragsleder	Georg Jørgensen	Oppgave	16.12.2022
Byggherre	Kanabyen Eiendom AS	Byggherre	16.12.2022
Prosjektleder	Kanabyen Eiendom AS	Prosjektleder	16.12.2022
Prosjekt	Sjølystveien, Kanabyen leil. 2C	Utsend	16.12.2022
Oppdragsleder	Georg Jørgensen	Oppgave	16.12.2022
Byggherre	Kanabyen Eiendom AS	Byggherre	16.12.2022
Prosjektleder	Kanabyen Eiendom AS	Prosjektleder	16.12.2022

Plan 4. etg.	1:200: 42
Prosjekteringsgrunnlag	A-11-04-00

02.06.22











# 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!**



**Karina Holte**

Avdelingsleder  
Tlf.: 38 17 04 87  
Mob.: 958 17 823  
karina.holte@sor.no



**Eirik Kjær**

Finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 08 52  
Mob.: 950 08 888  
eirik.kjaer@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 rabattert 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 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

**Sjølystveien 82, 4610 Kristiansand s**

Gnr. 150 Bnr. 1907 Snr. 39 i Kristiansand kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

 Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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.

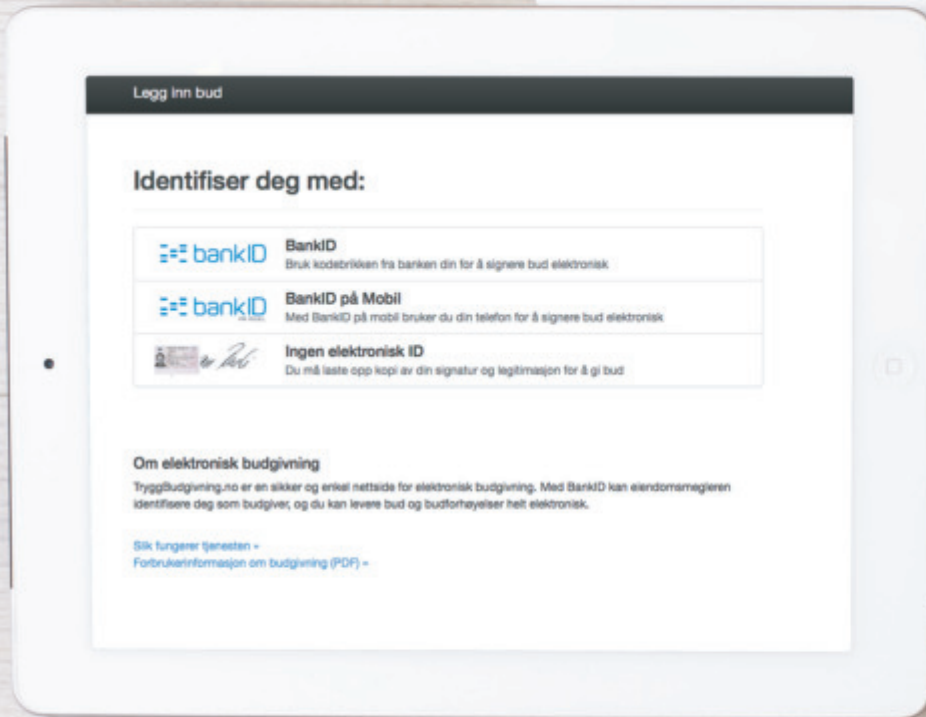
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!









sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **97 07 89 13** | [sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)  
| **KRISTIANSAND S** | Kirsten Flagstads vei 7 | 38 02 22 22