

# Sjølystveien 82

Kanalbyen



Prisantydning: **kr 6 790 000,-**





# Nyere (2023) og strøken 4-roms leilighet med solrik markterrasse og privat brygge | To bad | Attraktiv beliggenhet

OMRÅDE  
**Kanalbyen**

ADRESSE  
**Sjølystveien 82, 4610  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 6 790 000,-**

Omkostninger: **kr 180 740,-**  
Totalpris: **kr 6 970 740,-**  
Formuesverdi: **kr 1 253 828,-**  
Eiendomskatt: **kr 8 270,-**  
Fellesutgifter: **kr 3 527,-**

---

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

BRA Total: 104 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2023  
Soverom: 3  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 3639.7 m<sup>2</sup>



**Sarah Skeimo**  
Eiendomsmegler

**970 78 913**  
**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**  
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# SJØLYSTVEIEN 82

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 1907, snr. 39, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bod , Bad v/soverom, Soverom 3, Bad v/gang

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjellerbod: 7 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): Terrasse m/beleggningsstein: 15 m<sup>2</sup>

Brygge: 3,4 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

3639.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Areal: 3 639 kvm, Eierform: Eiet tomt

**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 fising. I Bendiksbukta kan barna leke på gressplener og sandstrender. Hele øya er dessuten et joggeparadis med stier på kryss og tvers. Kanalbyen har tre helt klare og umiddelbare kvaliteter: Byfjorden, det vakre skogsterrenget på Odderøya og kanalen i midten.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

Leiligheten er beliggende i 1. etasje, og har følgende innhold:

Vindfang/gang, tre soverom, bod, to bad/wc, kjøkken og stue med utgang til markterrasse.

Bod i kjeller.

**Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 05.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen

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

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger boligen: alle integrerte hvitvarer medfølger.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Mulighet for kjøp av fast parkeringsplass i Fjellhallen, konferer megler.

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP0004809311

### **Diverse**

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid har i det vesentligste vært å bli kjent med bygningsmassen, tekniske installasjoner, overtakelse av sameiets bygninger osv. Styret har avholdt en rekke møter, og en rekke oppgaver har vært fordelt på styrets medlemmer.

Styrets viktigste oppgave har vært å få på plass alle driftsavtaler for sameiet, og behandle ventende og dels uventede forhold etter vår overtagelse av bygningene. Det har vært arbeid med brannvarslere/tilknytning til brannvesen, etablere tilstrekkelige brannrutiner, div. brannvarslere - ømfintlighet, merking av ventiler kjeller, feil/uferdige arbeider/tekniske problemer fra overlevering, vannlekkasjer osv.

Styrets vurdering er at mye er på plass i sameiet vårt pr 31.12.2023, det har vært en hektisk periode fra innflytting, men at vi alle har en flott plass å bo og et godt bofellesskap. Det har medgått ekstra kostnader til vanning forsommeren/sommeren 2023, deretter var det slutt på vanningsbehov - naturen fikset det aldeles gratis. Vinteren 2023 har vært snørik, som har medført betydelige kostnader til måking, strøing osv. Sameierne har på eget initiativ startet ulike aktivitetsgrupper som flere oppfordres til å delta på. Det er gjort endringer i avtalen med Heime, som gir sameierne større innflytelse på bruk av midler.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Ingen vesentlige da våre bygninger er relativt nye. Styret har dannet seg et bilde over forhold/tekniske løsninger dom må ha oppmerksomhet framover.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikeholdskostnader.

Styret vil evaluere dagens avtaleverk med ulike "fag" ifm løpende vedlikehold - med sikte på å vinne mer effektive løsninger mhp vanning, vaktmestertjenester, snømåking og løpende forefallende vedlikehold for å opprettholde byggenes kvalitet og funksjonalitet, til sameiets felles beste.

## **ENERGI**

### **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.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

---

**Info energiklasse**

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

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

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**

Kr 8 270

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 1 253 828

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 015 311

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN****Eierbrøk**

97/7105

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 527

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Kanalbyen-Felt 2C

**Organisasjonsnummer**

931017659

**Om sameiet**

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. 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.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte 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 takterrasse eller annet fellesareal.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6570

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og 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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.04.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400 "Silokaia felt f\_1A m.fl. - detaljregulering", datert 16.09.2015, mindre endring datert 05.09.2024.

Plan under arbeid i nærområdet: Plan 1644 Lagmannsholmen v/Plankontakt: Jøran Syversen.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

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.

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 6 790 000

---

**Totalpris**

Kr 6 970 740

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 790 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

169 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
170 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

180 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
6 960 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

6 970 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre

---

oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers 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)

### **Selger**

Yasser Mumtaz  
Saima Yasser Mumtaz

### **Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)  
Tlf: 970 78 913

### **Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)  
Tlf: 970 78 913

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22  
4632 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---





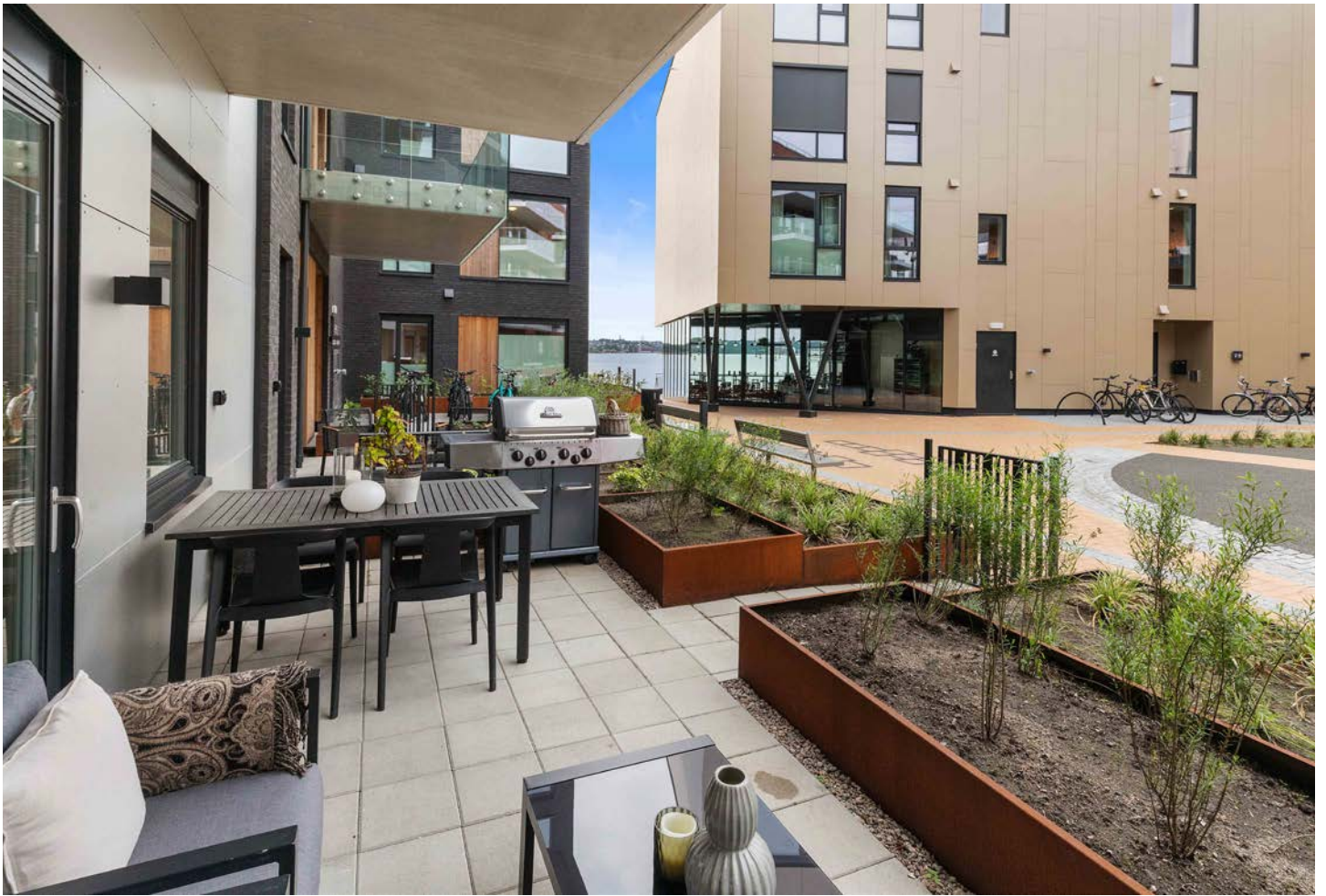












På markterrassen er det god plass til utemøbler og grill



og fint utsyn



TERRASSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Sjølystveien 82

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tollbodgata	16 min
Totalt 25 ulike linjer	
1.2 km	
Kristiansand rutebilstasjon	19 min
Buss, tog	
1.4 km	
Kristiansand stasjon	20 min
Linje F5	
1.5 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
7.8 km	
Randøyane	7.8 km
Linje 91	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	6 min
157 elever, 13 klasser	
2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	7 min
439 elever, 22 klasser	
3.4 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	8 min
225 elever, 14 klasser	
3 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
469 elever, 36 klasser	
2.8 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	9 min
417 elever, 30 klasser	
3.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	25 min
180 elever	
1.8 km	
Tangen videregående skole	26 min
850 elever	
1.9 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

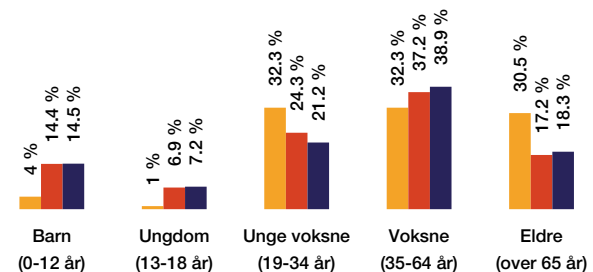
Bra 65/100



## Naboskapet

Høflige 51/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Odderøya barnehage (0-5 år)	9 min
49 barn	
0.7 km	
Revehiet naturbarnehage (2-5 år)	13 min
17 barn	
0.9 km	
Kløvergården barnehage (0-5 år)	15 min
52 barn	
1.1 km	

## Dagligvare

Meny Torvet	18 min
Kiwi Markens	18 min

## Primære transportmidler

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

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

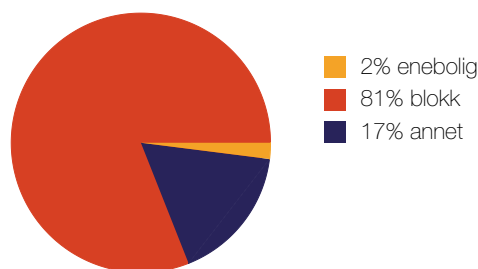
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 78/100

## Sport

-  Odderøya idrettshall 10 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 18 min   
Ballspill 1.3 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 21 min 
-  SATS Kristiansand Sentrum 23 min 

## Boligmasse



«Sentralt og nært alle  
fasiliteter.»

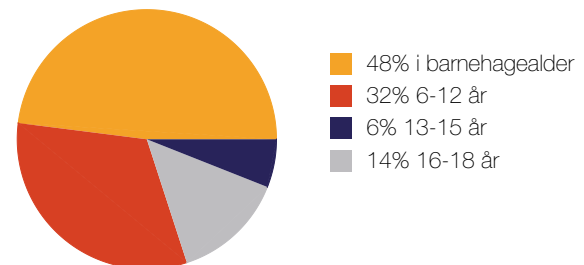
Sitat fra en lokalkjent



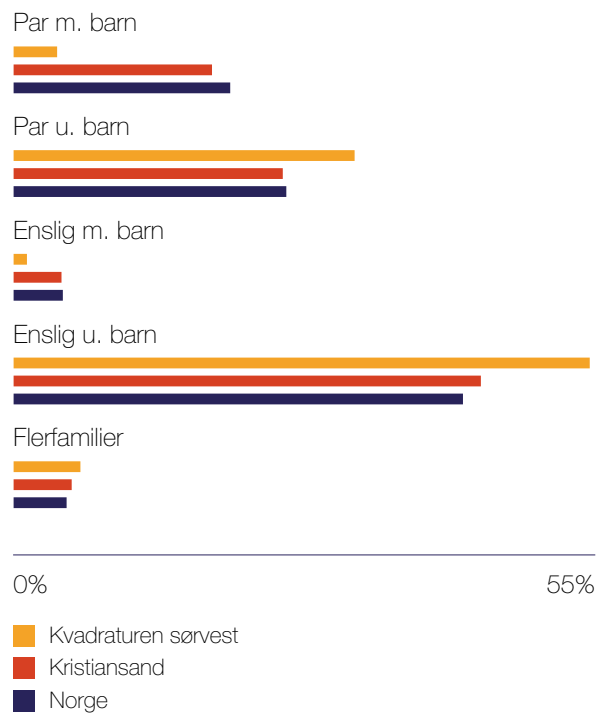
## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 17 min 
-  Boots apotek Kristiansand 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

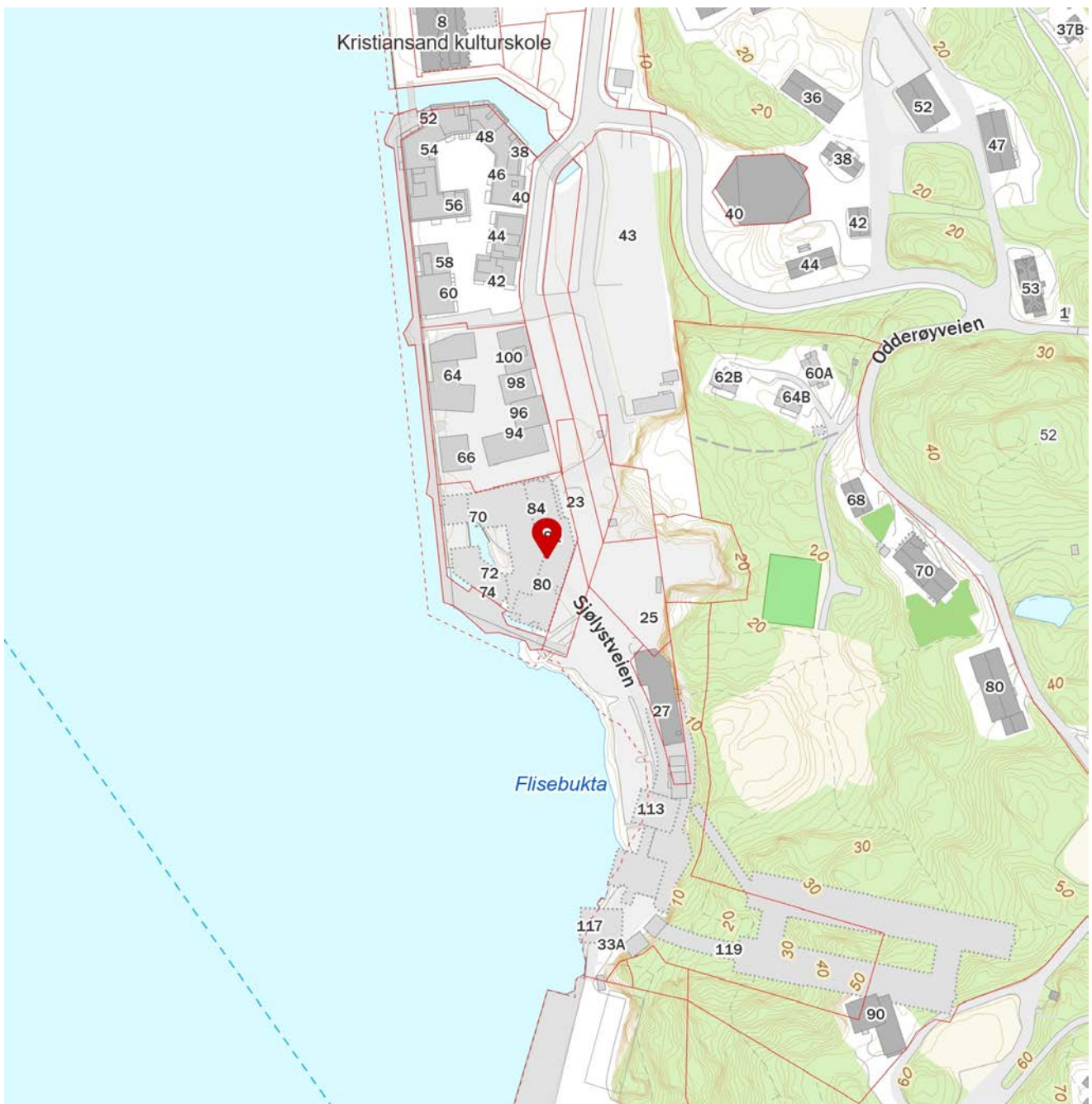
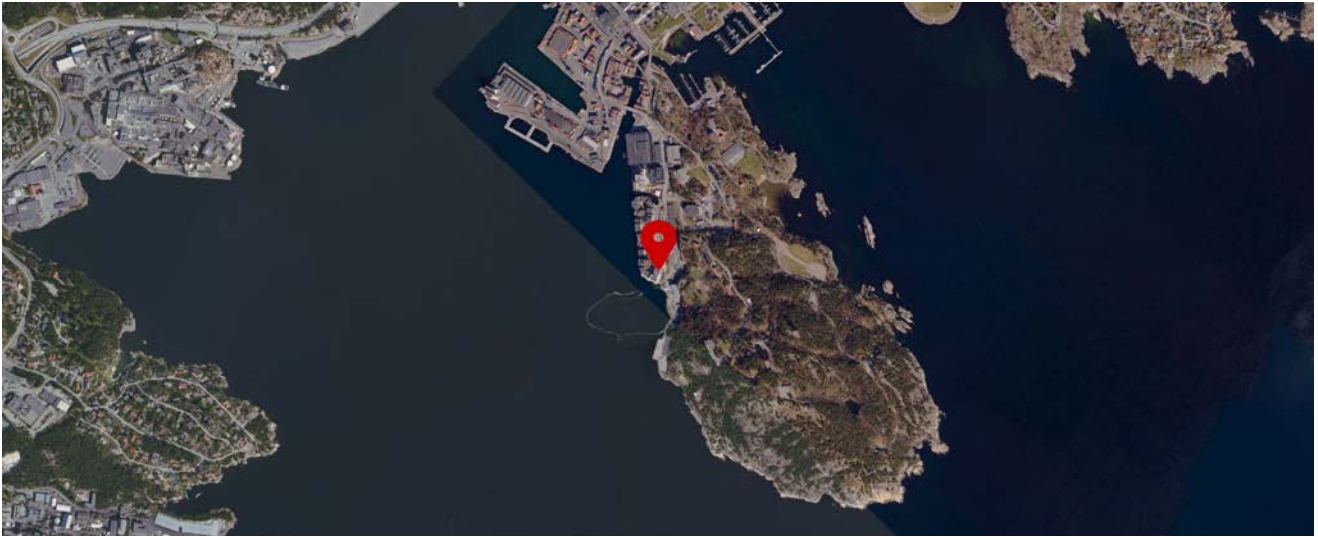


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere 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



# Tilstandsrapport

📍 Sjølystveien 82, 4610 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

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

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 18128-1602

Referansenummer: GG1171

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på 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

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

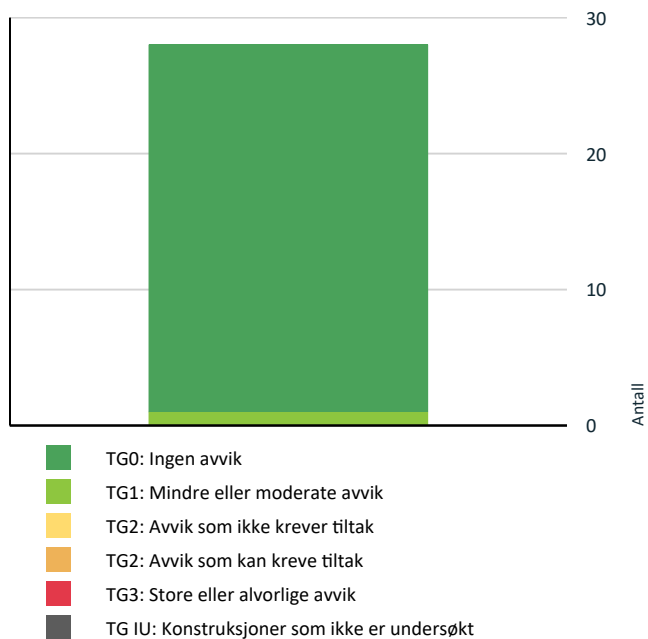
[Gå til side](#)

## 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.

Rapporten er oppdatert den 05.11.2024 med ny arealstandard.

## 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**

Vinduer er i god stand.

#### **Dører**

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**

Balkong er i god stand.

### INNSENDIG

#### **Overflater**

Overflater gulv:

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

#### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

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

#### **Radon**

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

##### **Overflater vegger og himling**

Malt tak og fliser på vegger.

#### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

##### **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.

#### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

##### **Sluk, membran og tettesjikt**

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

#### 1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

##### **Sanitærutstyr og innredning**

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Rørskap bak vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

## TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

1. ETASJE > BAD V/GANG

## TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD V/GANG

## TG 0 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.

1. ETASJE > BAD V/GANG

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD V/GANG

## TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.



Rørskap bak vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD V/GANG

## TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

1. ETASJE > BAD V/GANG



# Tilstandsrapport

## 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.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Ventilator er i god stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Rørproppet ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

#### Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

#### Ventilasjon

Systemair Save boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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

#### Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



#### Vannbåren varme

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



#### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

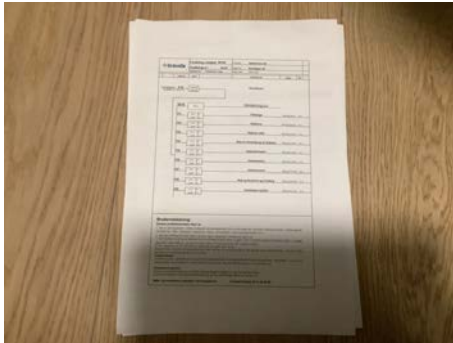
Kursoversikt, samsvarserklæring og sluttkontroll ligger oppbevart i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

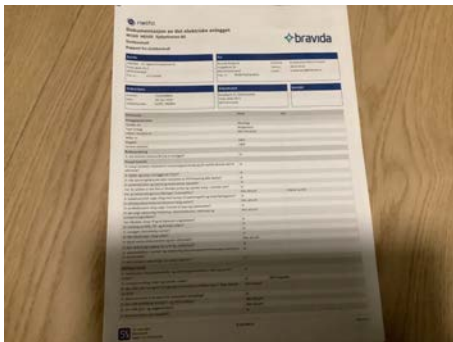
Ja



Kursoversikt.



Samsvarserklæring for utførte el. arbeid.



Sluttkontroll for utførte el. arbeid.

🔍 0 **Branntekniske forhold**

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

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

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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

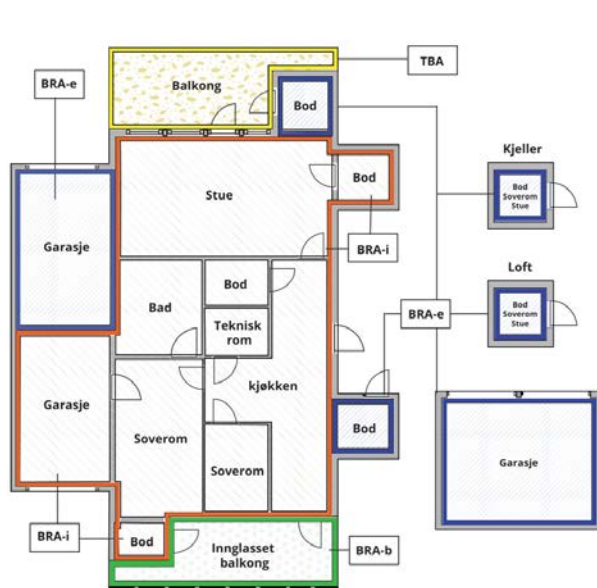
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	18
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>97</b>	<b>7</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bod , Bad v/soverom, Soverom 3, Bad v/gang		
Kjeller		Bod	

### 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>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 7 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Terrasse m/belegningsstein: 15 m<sup>2</sup>

Brygge: 3,4 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 byggeteknisk 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Saima Yasser Mumtaz	Kunde

## 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.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG1171>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Kristiansand  
kommune

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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 82

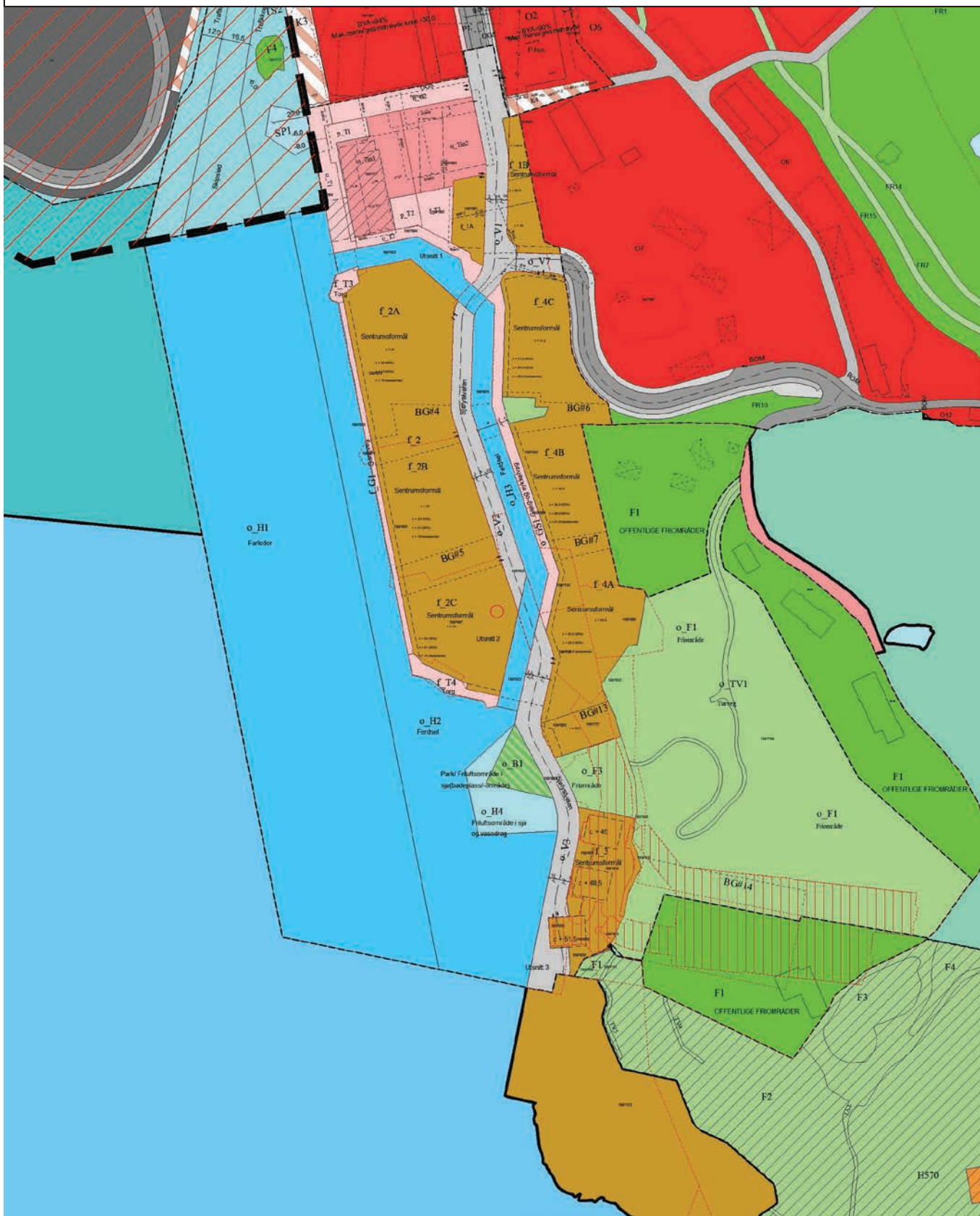
Målestokk: 1:3000

Dato: 16.12.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

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

Mindre endring E4; 05.09.24

### 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

- Ferdsel 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 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. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018

gjelder for felt f\_1A og oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024  
gjelder for felt f\_4 (4A-4C). 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 tilliggende 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= 84.950 m<sup>2</sup>.

3.3.2 Innenfor felt f\_2A-f\_4C skal det etableres min. 600 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, unntatt i felt f\_4A for bebyggelsen lokalisert mellom spaltene. 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 BG#13 tillates etablert

nødvendig takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til samlet maks 9,5 m2 BYA, herunder maks 2,5 m2 BYA per oppbygg), ut over dette tillates røykluke og heistak inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, 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 Terrengetilpasning

- 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 terrengetilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. I overganger til friområder skal terreng fylles tilbake og vegetasjonsdekke etableres, mot bygninger og base-/kjellerkonstruksjoner, slik at åpne sjakter mellom landskap og bebyggelse unngås. Utforming skal tilpasses 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
<b>1A-1</b>	-	<b>47</b>
<b>1B</b>	-	-
<b>2A</b>	<b>101</b>	<b>168</b>
<b>2B</b>	<b>71</b>	<b>119</b>
<b>2C</b>	<b>67</b>	<b>111</b>
<b>3</b>	<b>92</b>	<b>154</b>
<b>4A</b>	<b>62</b>	<b>104</b>
<b>4B</b>	<b>44</b>	<b>73</b>
<b>4C</b>	<b>56</b>	<b>93</b>
<b>Sum</b>	<b>521</b>	<b>869</b>

### 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 tilliggende 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. Oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f\_4 (4A-4C).
- 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 vindavskjærmede 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 veiens 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

Delfeltens 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 byggegrensener 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 byggegrensener, 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 avgrenses 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 avgrenses 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 20.810 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. Bygning rett nord for BG#13 begrenses til samme maks byggehøyde som for BG#13 i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f\_4A:

- Inntil 28 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 62 % 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 + 30,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28,0
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21,0

For felt f\_4C:

- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 31,0
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 27,0
- 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. I BG#7 er det tilstrekkelig med trappeforbindelse fra bygulv opp til gårdsrom. 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\_4A, 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 kanalommet, 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 24 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 oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.24. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Innenfor BG#13 tillates søyler under utkraging utenfor byggegrense, som en integrert del av det arkitektoniske fasadeuttrykket.

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 byggegrenser 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 avgrenses 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 Atkomst 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 formålsgrensen 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 røykkrollanlegg. 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 leegger 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 gangsoner 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 nyttetraffikk i hovedledet. I formålsgrensen 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 formålsgrense 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 byggetrinnene 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 bygnings sjefen.

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

Mindre endring av § 2.1, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 3.7.4, 7.3, 7.5.1, 7.5.3 og 7.6.1 godkjent av Areal- og miljøutvalget den 26.09.2024







**TEGNFORKLARING**

AREALFØRTELSE (FBL 8 1-2)

2. Særligbestemmelser og teknisk infrastruktur

Parkeringssymboler (2015)

Område bestemmelser


Bygningsregulering

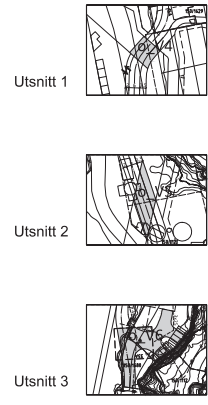
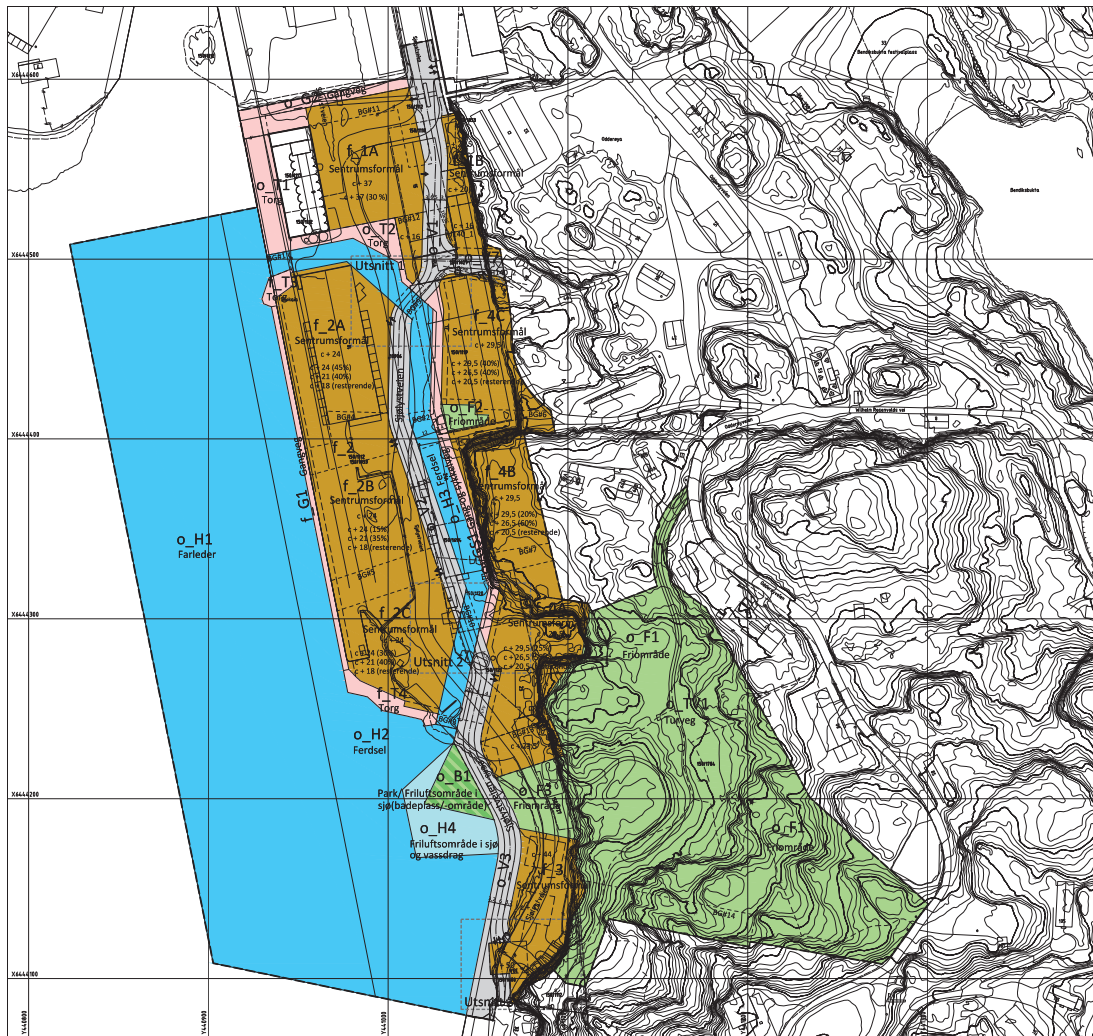
Bygningsregulering

Bygningsregulering

Bygningsregulering

Bygningsregulering

Revisjon	Dato	Endret av	Endrebutler av
KRISTIANSAND KOMMUNE			
Dokumentnummer for:		Helsestak 1500 (A)	
SILOKAIA Parkering		EUREP 01, NN 2000	
Plan ID 1400			
Nivå 1			
Eiendomsrett:		KANALBYEN EIENDOM AS	
Saksbehandling i følge plan- og byggesaker			
Verdigranslag		16.03.2015	
Saksbehandling i plan- og byggesaker		20.02.15 til 10.04.15	
Kommisjonens utvalg		11.12.2014	
Plan utvalget		11.12.2014	



**TEGNFORKLARING**

AREALFORMÅL (PBL § 12-2)	Overlappende bestemmelser
1. Boligformål og tilhørende	o_H1 Boligformål
2. Sentrumformål og teknisk infrastruktur	o_F1 Sentrumformål
3. Sentrumformål	o_B1 Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde
4. Sentrumformål	o_H2 Ferdseil
5. Sentrumformål	o_H4 Rekruttsområde i sjø og vassdrag
6. Bukt og vassdrag	o_F1 Erjvnråde
7. Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde	o_B1 Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde
8. Bukt og vassdrag	o_H2 Ferdseil
9. Rekruttsområde i sjø og vassdrag	o_H4 Rekruttsområde i sjø og vassdrag

**Legende**

o_H1 Farleder	o_F1 Sentrumformål	o_B1 Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde	o_H2 Ferdseil	o_H4 Rekruttsområde i sjø og vassdrag
o_F1 Erjvnråde	o_B1 Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde	o_H2 Ferdseil	o_H4 Rekruttsområde i sjø og vassdrag	o_F1 Erjvnråde

**Symboler**

- o\_H1 Farleder
- o\_F1 Erjvnråde
- o\_B1 Park/Rekreasjonsområde i sjø/badedeplassområde
- o\_H2 Ferdseil
- o\_H4 Rekruttsområde i sjø og vassdrag

8. Endret Malis 3 endel trykt	15.06.2015	EM
9. Endret Malis 3 endel trykt	12.02.2015	EM
Revisjon	Dato	Endret av
<b>KRISTIANSTAD KOMMUNE</b>		
Delegert utvalget for:		
SILOKAIA Plan ID 1400 Nivå 2		
Utskjøtt fra: KANALBYEN EHMOM AS		
Saksbehandler i høye plan- og byggesaker		
Vedtatt i kommunestyret		
Sjette utvalget i plankomiteen		
Utvalg 16 offentlig ettersyn i plankomiteen		
Komiteen er sammensatt av utvalgte medlemmer		
Sammensatt av medlemmer		
Plan utarbeidet av:		
11.12.2014 B		



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000910  
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.09.2024	169/24

### **1400 E4 MINDRE REGULERINGSENDRING SILOKAIA - DELFELT F\_4 - VEDTAK**

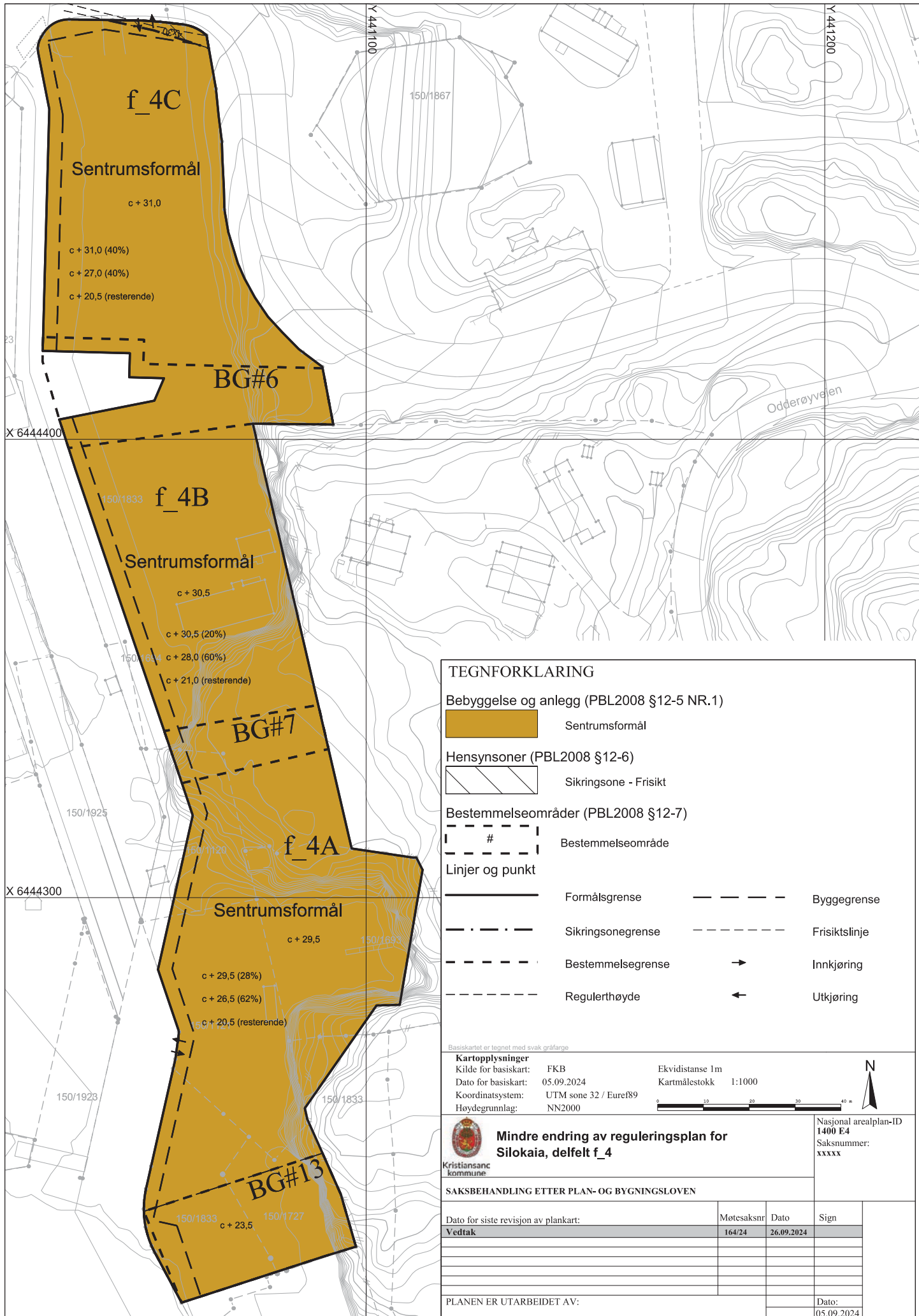
---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.09.2024 SAK  
169/24**

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Silokaia planID 1400 med plankart sist datert 05.09.24 og bestemmelser sist datert 05.09.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.  
(Enst)

30.09.2024




**TEGNFORKLARING**


**Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**

 Sentrumsformål








**Hensynsoner (PBL2008 §12-6)**

 Sikringsone - Frisikt

**Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)**

 Bestemmelseområde

**Linjer og punkt**

-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Sikringsonegrense
-  Frisiktslinje
-  Bestemmelsegrense
-  Innkjøring
-  Regulerthøyde
-  Utkjøring

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: FKB Ekvidistanse 1m  
 Dato for basiskart: 05.09.2024 Kartmålestokk 1:1000  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN2000



**Mindre endring av reguleringsplan for Silokaia, delfelt f\_4**

Nasjonal arealplan-ID 1400 E4  
 Saksnummer: xxxxx

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Dato for siste revisjon av plankart:	Motesaksnr	Dato	Sign
<b>Vedtatt</b>	164/24	26.09.2024	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			Dato: 05.09.2024



# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.





Eiendom:

Sjølystveien 82, 4610 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22