



Velkommen til

Sjølystveien 94  
4610 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Sjølystveien 94**  
**4610 Kristiansand S**

# Moderne og lekker 2-roms fra 2020 | Solrik balkong med sjøgløtt | P-plass m/ lader | Populært boområde

EiendomsMegler 1 v/ Asgeir Odden ønsker velkommen til Sjølystveien 94!

Dette er en lekker og moderne 2-roms selveiet leilighet med populær beliggenhet i Kanalbyen. Fra leiligheten er det gangavstand til alle tenkelige sentrumsfasiliteter, flotte turområder på Odderøya og en rekke badeplasser.

Leiligheten er fra 2020 og holder således en god standard. Her er det blant annet et lekkert parkettgulv, helfliset bad, kjøkken med integrerte hvitevarer levert av Strai og en romslig balkong på 9 kvm. med gode solforhold. Det er en gjennomgående god plan- og romløsning med følgende innhold.

2. etasje: entré, helfliset bad, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og innv. bod. Utgang til balkong fra stuen.

Stor og solrik takterrasse tilhørende sameiet.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000
Omkostninger*	kr	104 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 220
BRA/BRA-I		54/49 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2020
Etasje		2
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Asgeir Odden**  
Eiendomsmegler

413 48 480  
asgeir.oddn@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 150 000
Omkostninger*	kr	104 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 220

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 103 750  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 104 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.  
Boligkjøperforsikring kr 11 500 til 14 300 (valgfritt tillegg)

## \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 220 pr. mnd.

Felleskostnader dekker, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 25.03.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Beløpet gjelder fra 01.04.26 og fremkommer som følger:

Felleskostnader kr 1 631,-

Vedlikeholdsfond kr 78,-

Tilleggsytelser:

Telia TV/Bredbånd kr 367,-

Heime App kr 94,-

Bod kr 50,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 927 pr. år for 2025

Oppgitt beløp utgjør eiendomsskatt og renovasjon.

## Velforening

Det er ikke gitt opplysninger om aktiv velforening.

## Registerbetegnelse

Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 75 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Om sameiet

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Foruten reparasjon av lekkasje på tak i Sjølystveien 94 er det ikke foretatt ytterligere vedlikehold på bygningsmassen.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Sameiet passerte 5 år i mai 2025, og til nå har det ikke vært behov for større vedlikeholdsprosjekter ei heller oppgraderinger. Det har gjennom disse 5 årene vært noen saker spesielt knyttet til vanninntrengning fra overvann på tak. Dette er reparasjoner som er dekket

gjennom sameiets forsikring.

5 års klagefrist i henhold til "Bustadoppføringslova" utløper mai 2025.  
Det er ikke registrert avvik som kan dekkes av "5-års garantien".

Teknisk sjef i SØBO har laget en tilstandsrapport hvor fokus har vært utvendig bygningsmasse.

Fra og med 2025 vil sameiet måtte dekke alt vedlikehold / reparasjoner / skader som ikke dekkes av forsikring.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikeholdskostnader.  
Det er derfor innført vedlikeholdsfond (ref regnskap / budsjett) til fremtidig vedlikehold.

### **Forretningsfører**

Bosør Bbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

Leilighet:

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA total: 54 m<sup>2</sup>

Kjeller

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

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>.  
TBA: 9 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).  
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. 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.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Boligtype**

Eierseksjon

#### **Etasje**

2

#### **Parkering**

Privat parkeringsplass i "Fjellhallen" medfølger. Det er montert ladepunkt (type 2) for elbil ved plassen. Eget abonnement for lading tegnes. Fastpris kr. 89,- pr mnd. og kr. 1,50 pr. kWh.

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Kanalbyen Felt 2b. Sameiets org.nr.: 925080101.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 4 167.80 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

#### **Tomtebeskrivelse**

Meget pent og opparbeidet felles uteareal for sameiet.

Trivelige gangstier med frodig vegetasjon og belysning med solide og robuste armaturer på stier/veier, inngangspartier og gårdsrom.

Lekeplasser for de minste og to felles takterrasser med utemøbler. Her er det herlig utsikts- og solforhold.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Følger vedlagt i prospektet

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller 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.

- Hunder/katter har ikke adgang til felles takterrasse

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

#### **Regnskap/budsjett**

Følger vedlagt i prospektet.

#### **Sameiets forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0002630307

#### **Sameiebrøk**

49/7127

#### **Byggeår**

Ca. 2020 i følge byggesaksdokumenter levert av Kristiansand kommune.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har følgende innhold:

2. etasje BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang og bod.

I tillegg er det en bod i kjeller.

#### **Standard**

Velkommen til Sjølystveien 94. En lys og innbydende 2-roms leilighet med balkong. Her får du en kombinasjon av moderne løsninger og høy bokvalitet.

#### **Entré:**

Leiligheten gir et flott førsteinntrykk allerede fra entréen. Her er det godt med plass til både oppheng av yttertøy og sko. Det medfølgende garderobeskapet gir rikelig med lagringsmuligheter. Spotter i taket og vannbåren varme i gulvet skaper en lun og behagelig atmosfære som passer perfekt for kalde høst- og vinterdager. Callinganlegg med lys og bilde er praktisk plassert ved inngangsdøren.

#### **Stue:**

Stuen er lys og romslig med elegante detaljer som spotter i taket, slette vegger og en flott enstavs parkett som gir et moderne og stilrent preg. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, noe som skaper en god og luftig følelse. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet gjør det enkelt å kombinere sosialt samvær med matlaging. Fra stuen har du også direkte utgang til en sørvendt balkong som egner seg like godt for morgenkaffen som for avslappende sommerkvelder. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for frisk luft og høy komfort året rundt.

#### **Soverom:**

Soverommet er romslig og funksjonelt med plass til en stor dobbeltseng og garderobeløsninger etter eget ønske. Skyvedører gir smidig tilgang og utnytter plassen på en effektiv måte.

#### **Bad:**

Badet er moderne og delikat med fliser på vegger og gulv. Spotter i taket og vannbåren gulvvarme gir en behagelig opplevelse. Baderommet er innredet med en dusjnise med plassbesparende glassvegger, et vegghengt toalett og et servantskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er også opplegg for vaskemaskin, diskret plassert i et innebygd skap.

**Bod:**

Leiligheten har en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg medfølger en sportsbod i kjelleren som måler cirka 5 kvadratmeter.

**Balkong:**

Den sørvendte balkongen gir et flott uterom med plass til både møbler og grill. Det flislagte underlaget gir et moderne og stilrent uttrykk og det er god plass for å samle familie og venner. Sameiet har også to møblerte takterrasser i nabobyggene som egner seg både for sosiale sammenkomster og avslappende kvelder med en fantastisk utsikt over sjøen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

**TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

**Beliggenhet**

Leiligheten er beliggende i Kanalbyen, en nyere og spennende bydel sentralt i Kristiansand. Det er ei frodig øy i Kristiansands byfjord, tett forbundet til fastlandet og bykjernen med fire små broer.

Sørvest på øya ligger Odderøya fyr, og det høyeste punktet i området befinner seg 92 moh. På kryss og tvers av Odderøya snor det seg veier og stier; mange med spektakulære utsiktsforhold mot "Østergabet", innseilingen og fyrene Grønningen, Oksøy og Odderøya fyr. På Odderøya finner du også den nyoppførte "Peisestuen", et populært uteområde/lekepark.

Kanalbyen har flere unike kvaliteter. På den ene siden er det den umiddelbare nærheten til sjøen og kanalen; med brygger, promenader, sandstrender og svaberg. Videre ligger bydelen i gåavstand til Kvadraturen med sitt store tilbud på bl.a. butikker, kulturaktiviteter, restauranter, domkirken og kommunale funksjoner. Nærmeste nabo er konsert/teater/operahus Kilden, nyoppførte Kunstsilo, og kulturskole Knuden.

I få minutters gangavstand finner du også den populære Fiskebrygga med mange restauranter, samt utsalg med Norges beste utvalg av ferske kvalitetsprodukter fra havet. 'Fabriken' håndtverksbakeri og pizzarestaurant etablerer seg like i nærheten, samt populære Gevino vinbar som også ligger få meter unna.

**Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Skolekrets: Kontakt skolekontoret i Kristiansand kommune.

**Bebyggelse**

Området består i all hovedsak av boligbebyggelse. Noe næringsvirksomhet i området.

**Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Malt lydisolert hovedytterdør.

Balkong på ca. 9m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Balkongen har fliser på gulv og rekkverk av lakkert stål.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 03.05.23. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Fjernvarme via vannbåren oppvarming.

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

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er leverandør av TV og internett, og prisen inngår i felleskostnadene. Man kan velge mellom ulike pakker innenfor prisen som inngår i felleskostnadene:

- Internett 750 Mbps (valgt for leiligheten)
- Internett 500 Mbps + 15 TV-poeng
- Internett 250 Mbps + 40 TV-poeng
- Internett 100 Mbps + 60 TV-poeng
- Internett 20 Mbps + 120 TV-poeng

#### **Adgang til utleie**

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjenning påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til Sentrumsformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Plan under arbeid i nærområdet: Lagmannsholmen, Syversen 95997992.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 923 260 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Sameiets fellesgjeld**

Veldrevet boligsameie uten fellesgjeld.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i boligsameie.

### **Eier**

Thomas Leirfall

### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/1901/75:

12.03.1964 - Dokumentnr: 1698 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 322323 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1833

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:25



Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:89  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:90  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:91  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:92  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:93  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:94  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:95  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:96  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:97  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:98  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:99  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:100  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:101  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:102  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:103  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:104  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:105  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:106  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:107  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:108  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:109  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:110  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:111  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:112  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:113  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:114  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:115  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:116  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:117  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:118  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:119  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:120  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:121  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:122  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:123  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:124  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:125  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:126  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:127  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:128  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375351 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 75

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/7127

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:10



Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:74  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:76  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:77  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:78  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:79  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:80  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:81  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:82  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:83  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:84  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:85  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:86  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:87  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:88  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:89  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:90  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:91  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:92  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:93  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:94  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:95  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:96  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:97  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:98  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:99  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:100  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:101  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:102  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:103  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:104  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:105  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:106  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:107  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:108  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:109  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:110  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:111  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:112  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:113  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:114  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:116  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:117  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:118  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:119  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:120  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:121  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:122  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:124  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:125  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1930

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte

panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\*, kr 30 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 13 900

Oppgjørshonorar\*\*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 10 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 375

Eierskiftegebyr\*, kr 6 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Helvig Takst v/ Tore Helvig den 30.03.2026.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til en grundig gjennomgang.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp

dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

## **Betalingsbetingelser**

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

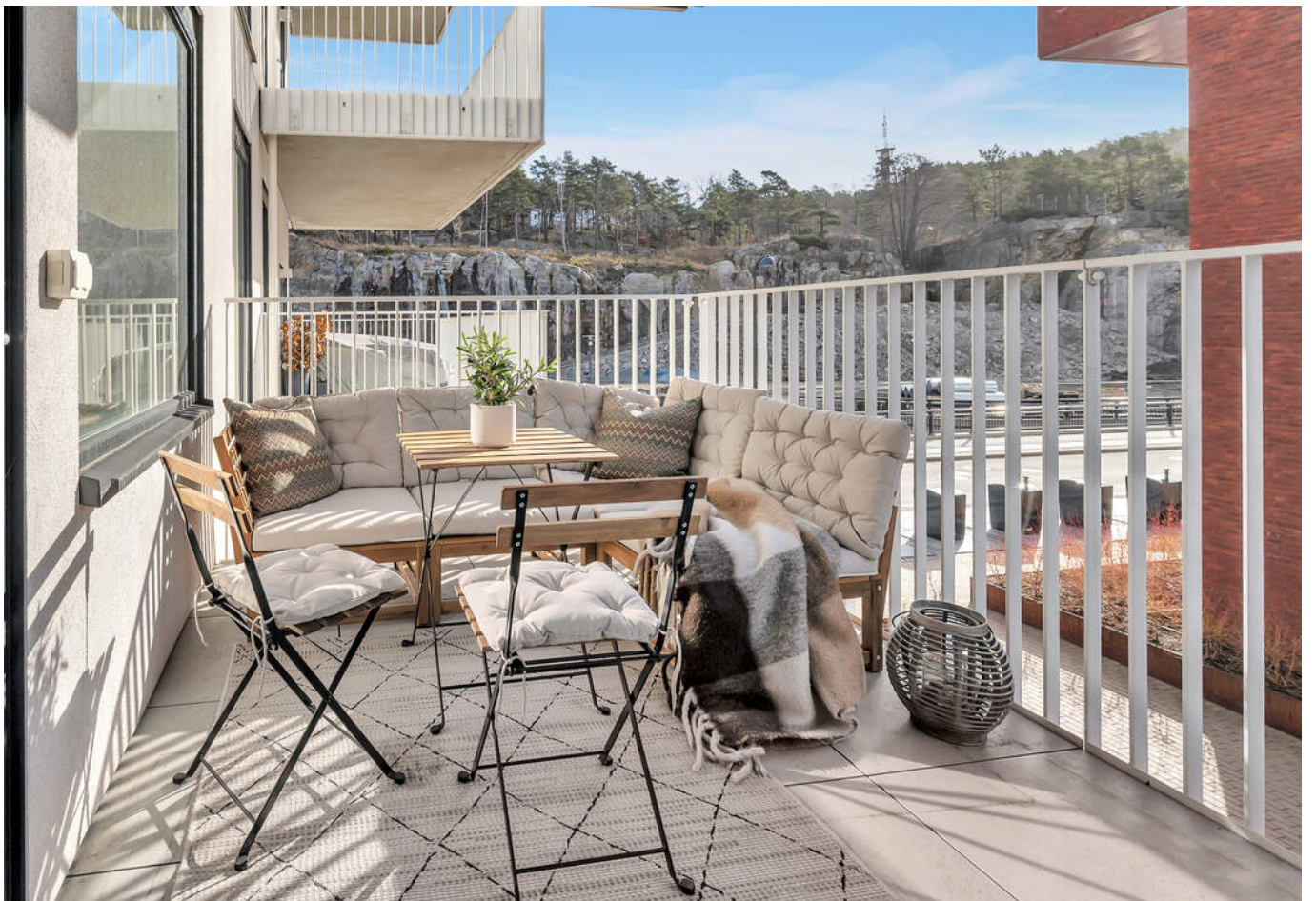
### **Ansvarlig megler**

Asgeir Odden  
Eiendomsmegler  
Telefon: 413 48 480  
E-post: asgeir.oddem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























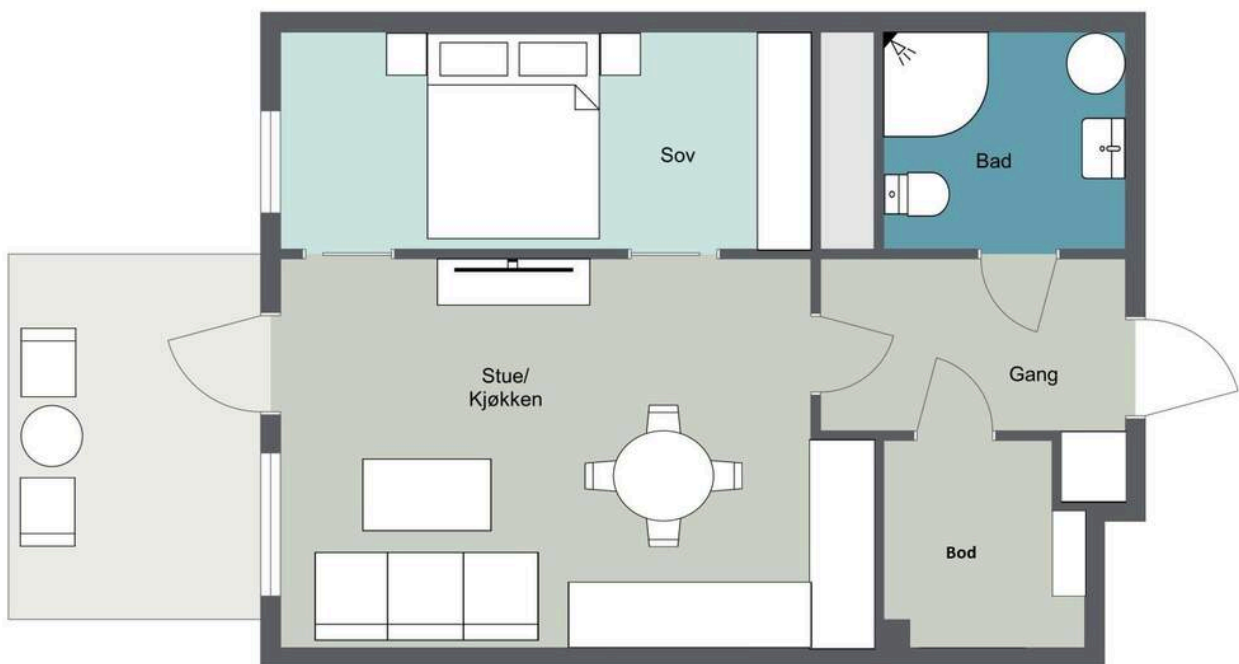








# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*





















# SJØLYSTVEIEN 94

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## OFFENTLIG TRANSPORT

Tollbodgata	13 min
Totalt 26 ulike linjer 1.1 km	
Kristiansand stasjon	16 min
Linje F5 1.4 km	
Kristiansand Kjevik	21 min

## SKOLER

<b>Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)</b>	23 min
144 elever, 11 klasser 1.9 km	
<b>Lovisenlund skole (1-7 kl.)</b>	6 min
422 elever, 24 klasser 2.9 km	
<b>Solholmen skole (1-7 kl.)</b>	7 min
213 elever, 14 klasser 2.9 km	
<b>Grim skole (8-10 kl.)</b>	6 min
459 elever, 36 klasser 2.8 km	
<b>Oddemarka skole (8-10 kl.)</b>	7 min
466 elever, 31 klasser 3.2 km	
<b>Akademiet vgs Kristiansand</b>	20 min
180 elever 1.7 km	
<b>Tangen videregående skole</b>	20 min
850 elever 1.8 km	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lading Kilden P-hus - 3029	5 min
Caledonien - Kristiansand Kommune	10 min



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

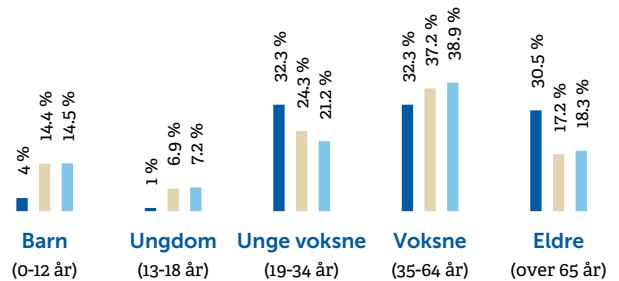
Bra 67/100



## NABOSKAPET

Høflige 52/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Kvadraturen sørvest
Kristiansand
Norge

### Personer

1 334
79 810
5 425 412

### Husholdninger

979
39 213
2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Odderøya barnehage (1-5 år)</b>	8 min
56 barn 0.6 km	
<b>Lund barnehage (1-5 år)</b>	5 min
38 barn 2.5 km	
<b>Møllestua barnehage (1-5 år)</b>	7 min
91 barn 2.7 km	

## DAGLIGVARE

<b>Meny Torvet</b>	14 min
<b>Kiwi Torvet</b>	15 min



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

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

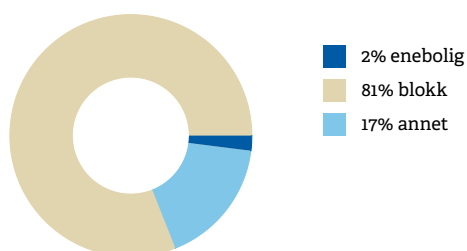
 **VEDLIKEHOLD VEIER**  
Godt velholdt 85/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 79/100

## SPORT

-  **Odderøya idrettshall** **8 min**   
Aktivitetshall 0.7 km
-  **Tresse treningsfelt grus festplass** **16 min**   
Ballspill 1.4 km
-  **Sørlandets Fysikalske Institutt** **18 min** 
-  **Fresh Fitness Kristiansand sentrum** **19 min** 

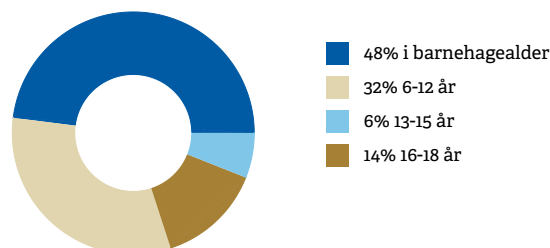
## BOLIGMASSE



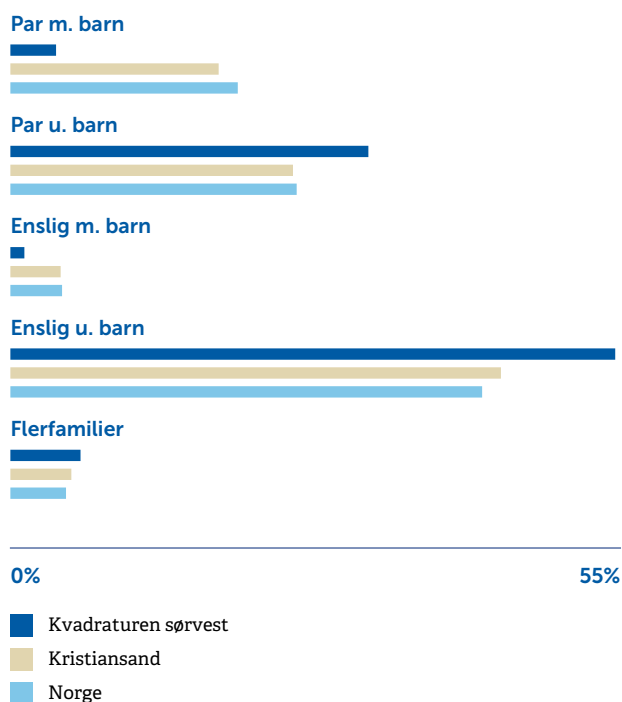
## VARER/TJENESTER

-  **Sandens Kjøpesenter** **13 min** 
-  **Boots apotek Kristiansand** **13 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

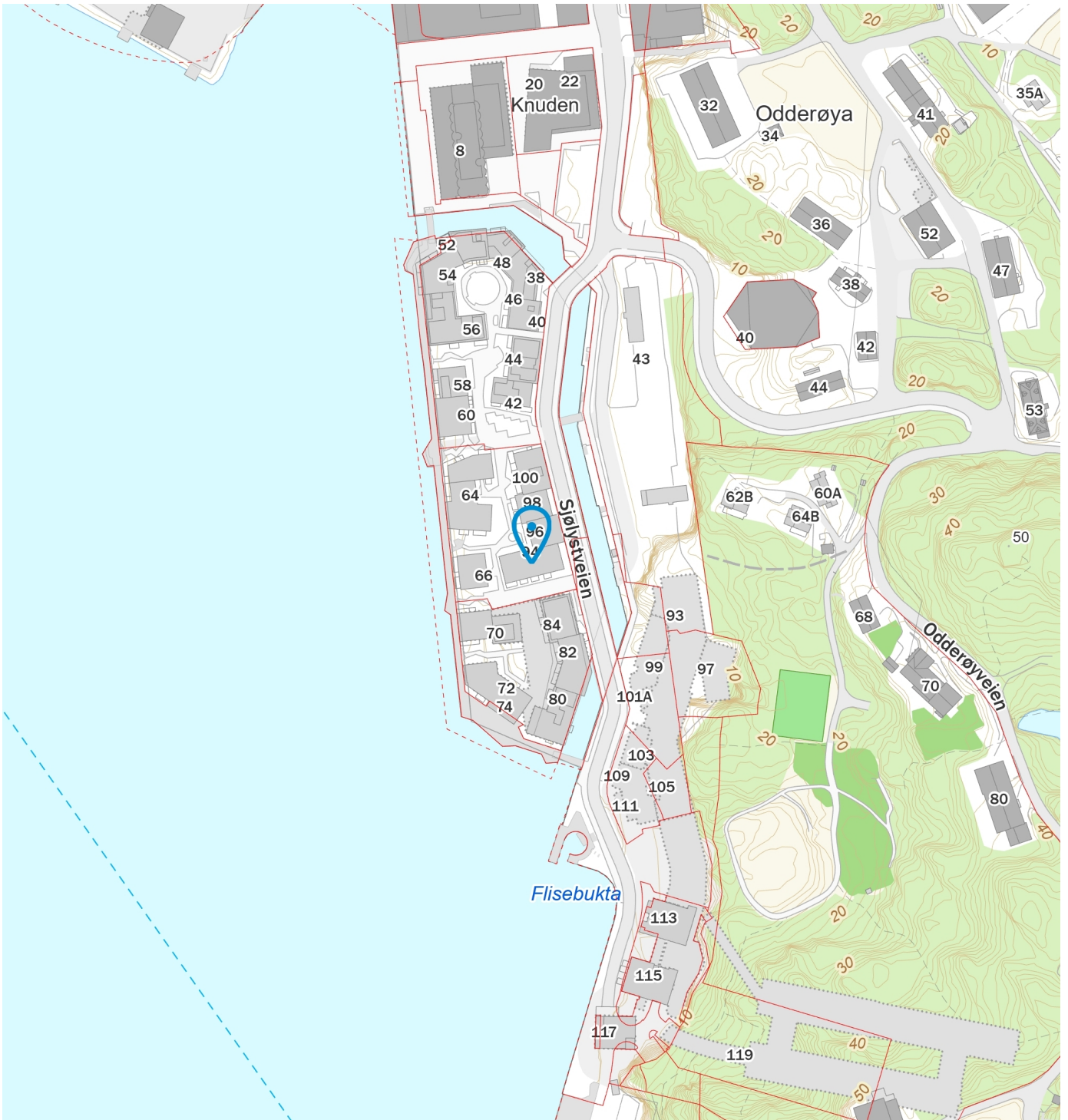
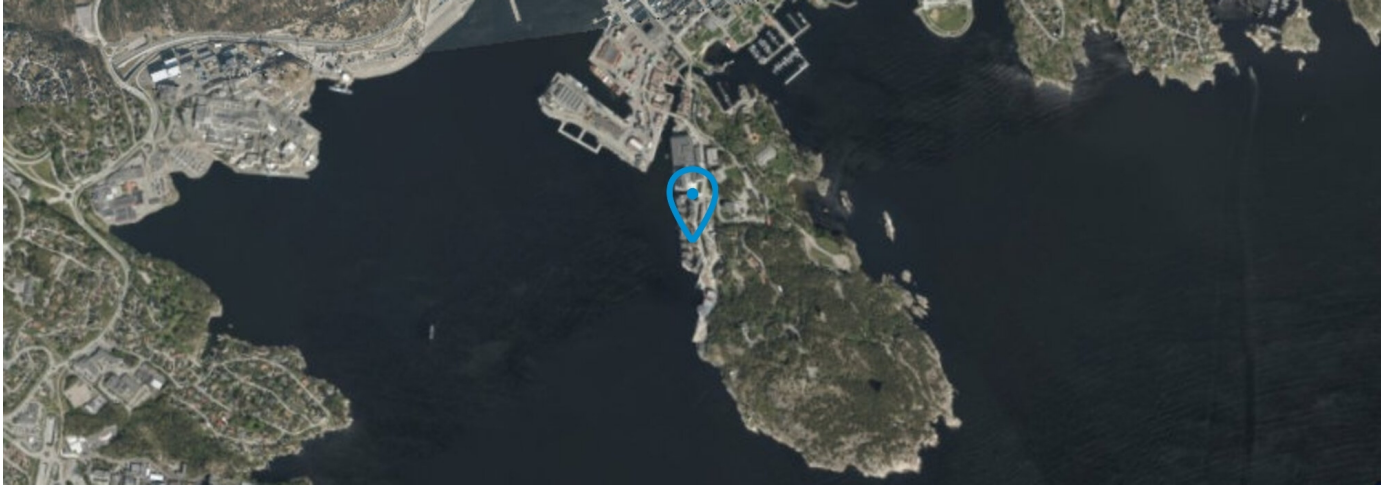


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

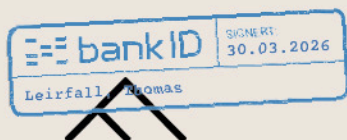
## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Thomas Leirfall

---

### Boligen

Sjølystveien 94

4610 Kristiansand S

4204-150/1901/0/75

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Videre utvikling av kanalbyen

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjølystveien 94 , 4610 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 150, bnr. 1901, snr. 75

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



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22413-1198

Referansenummer: KD2331

Autorisert foretak: HELVIG TAKST AS

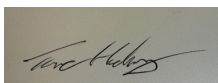


*HELVIG TAKST AS*

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

# Vedlegg: Takstrapport

## Rapportansvarlig



Tore Helvig  
Uavhengig Takstingeniør  
helvigtakst@gmail.com  
470 28 470

*HELVIG TAKST 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i god stand og som forventet av en leilighet fra 2020.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.  
Malt lydisolert hovedytterdør.  
Balkong på ca. 9m2 med tilkomst fra stue.  
Balkongen har fliser på gulv og rekkverk av lakkert stål.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater og malt betong.  
Innwendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innwendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.  
Det er nedsenk og fall mot sluk på gulv i dusj er målt til ca. 1:100.  
Fall mot sluk på resten av gulv målt til ca. 1:100.  
Stålsluk av rustfri kvalitet og banemembran med ukjent utførelse .  
Sluk i gulv er av type med dyp klemring, membran er ikke mulig å identifisere.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dørblad.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til fuktmåling via veggluke i gang.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.  
Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Leiligheten har vannbåren varme i entrè/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.  
400/230 Volts TN anlegg med jordfeilautomater og

overspenningsvern.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

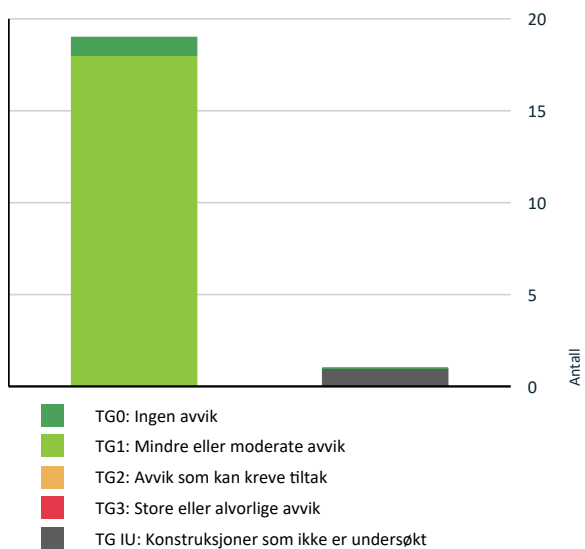
[Gå til side](#)

#### 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.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2020

**Kommentar****Anvendelse**

Helårsbolig

**Standard**

Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er en del av et sameie og er jevnlig vedlikeholdt.

Normalt er det sameiet v/styret som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameiet. Sameieavtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold. Omfanget kan variere fra sameie til sameie.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, rom under terreng, takkonstruksjon og takteking m/renner.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt lydisolert hovedytterdør.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Leiligheten har en balkong på ca. 9m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Balkongen har fliser på gulv og rekkverk av lakkert stål.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater og malt betong.  
Innvendige tak har malte plater.

De interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

## Tilstandsrapport

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført stikkprøvekontroller av planhet på etasjeskillerne.

Det er ikke registrert vesentlige avvik eller nivåforskjeller som overstiger toleransegrensene for konstruksjoner fra dette byggeåret.

### 📍 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

Det er nedsenk og fall mot sluk på gulv i dusj er målt til ca. 1:100.

Fall mot sluk på resten av gulv målt til ca. 1:100.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Stålsluk av rustfri kvalitet og banemembran med ukjent utførelse .

Sluk i gulv er av type med dyp klemring, membran er ikke mulig å identifisere.

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

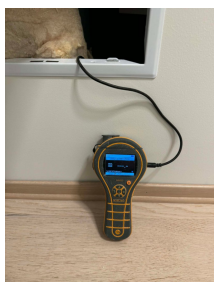
Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dørrblad.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til fuktmåling via veggluke i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Fordelerskapet er plassert over vegghengt toalett på bad/vaskerom.



Stoppekraner for varmt/kaldt vann i fordelerskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1U Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i entrè/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Anlegget er vurdert ut fra visuell befaring av synlige komponenter som samleskap, pumper og varmekilde.

Da rørføringer i hovedsak ligger skjult i gulvkonstruksjonen, kan ikke tilstanden til disse fastslås med sikkerhet.

Funksjonstesting er begrenset til kontroll av at anlegget er i drift på befaringstidspunktet.

## Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannbåren varme plassert over vegghengt toalett på bad/vaskerom.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

400/230 Volts TN anlegg med jordfeilautomater og overspenningsvern.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg fra Bravida Norge As signert og datert 10.01.2020.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## 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

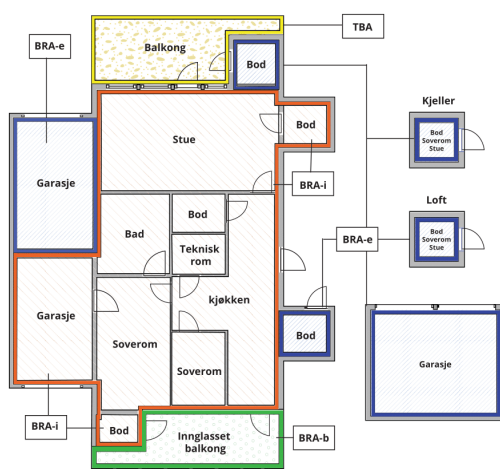
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

# Vedlegg: Takstrapport

Sjølystveien 94 , 4610 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1901  
4204 KRISTIANSAND

HELVIG TAKST AS  
Skudeviga 31  
4625 FLEKKERØY

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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	45	9

Sjølystveien 94 , 4610 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1901  
4204 KRISTIANSAND

HELVIG TAKST AS  
Skudeviga 31  
4625 FLEKKERØY

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tore Helvig	Takstingeniør
	Thomas Leirfall	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		75	4167.8 m <sup>2</sup>	Areal for matrikkel er hentet ut i fra Kartverket.no	Ikke relevant

#### Adresse

Sjølystveien 94

#### Hjemmelshaver

Leirfall Thomas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Odderøya i Kristiansand kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med belegningsstein, asfalt, plen og diverse beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2023.

Sjølystveien 94 , 4610 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1901  
4204 KRISTIANSAND

HELVIG TAKST AS  
Skudeviga 31  
4625 FLEKKERØY

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Kristiansand  
kommune

A-LAB AS  
Drammensveien 130 Inngang B12  
0277 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/02461-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
03.05.2023

## **Sjølystveien 62, 64, 66, 90, 92, 94, 96, 98 og 100 - Kanalbyen 2B - 150/1901 - leilighetsbygg -vedtak - ferdigattest**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1901 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: A-LAB AS  
Tiltakshaver: KANALBYEN EIENDOM AS

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest som vi mottok 30.03.2023.

Dette vedtaket erstatter ferdigattest gitt i vedtak datert 28.04.2023. Ferdigattest for næringslokaler i 1. etg er tatt ut av vedtaket da det ikke er opparbeidet næringslokaler i dette byggetrinn. Det vises til søknad om igangsettingstillatelse del 1 mottatt 06.03.2018 (sak 201714045).

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 rekkefølgekravet. Rekkefølgekrav 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 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f\_2B i gjeldende reguleringsplan, slik det er beskrevet i rammetillatelse av 12.12.2017, med korreksjon i søknad om igangsettingstillatelse del 1. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Sikker digital 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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

## **Andre forhold**

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

## **Du kan klage på vedtaket**

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

Med hilsen

Håkon André Arnesen  
Saksbehandler

Lise Grundeland  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

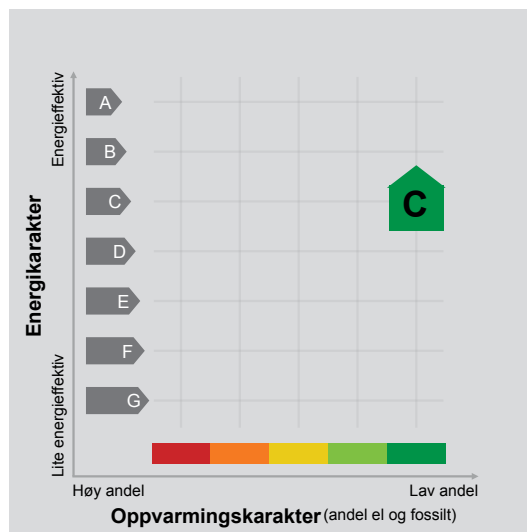
Vedlegg:

E-22\_L20\_001\_Utomhusplan\_Felt2B.pdf  
E-23\_L20\_002\_Universell utforming\_Felt2B.pdf  
E-24\_L20\_003\_Brannadkomst\_Felt2B.pdf  
E-01\_A-1U1\_Plan kjeller.pdf  
E-02\_A-101\_Plan 1. etg.med forenklet LARK utomhus.pdf  
E-03\_A-102\_Plan 2.etg.pdf  
E-04\_A-103\_Plan 3.etg.pdf  
E-05\_A-104\_Plan 4.etg.pdf  
E-06\_A-105\_Plan 5.etg.pdf  
E-07\_A-106\_Plan 6.etg.pdf  
E-08\_A-107\_Plan 7. etg.felles takterrasse bygg P.pdf  
E-09\_A-108\_Takplan.pdf  
E-10\_A-210\_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt.pdf  
E-11\_A-220\_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt.pdf  
E-12\_A-301\_Fasader VEST ytre - Fasaderække bygg L-O ytre.pdf  
E-13\_A-302\_Fasader NORD ytre - Fasaderække bygg O+P ytre.pdf  
E-14\_A-303\_Fasader ØST ytre - Fasaderække bygg P-S ytre.pdf  
E-15\_A-304\_Fasader SYD ytre - Fasaderække bygg S+L ytre.pdf  
E-16\_A-305\_Fasader VEST indre - Fasaderække bygg P-S indre.pdf  
E-17\_A-306\_Fasader ØST indre - Fasaderække bygg L-O indre.pdf  
E-18\_A-307\_Fasader NORD indre - Fasaderække bygg S+L indre.pdf  
E-19\_Arealplaner BRA.pdf  
E-20\_Arealplaner BRA pr leilighet.pdf

Kopi til:  
KANALBYEN EIENDOM AS

## ENERGIATTEST

Adresse	Sjølystveien 94
Postnummer	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1901
Seksjonsnummer	75
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300660342
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	43cbff95-5c10-49cf-8e28-0b62b43c41ca
Dato	07.02.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**VEDTEKTER**  
for  
**Sameiet Kanalbyen – Felt 2B**  
**i Kristiansand kommune**  
Revidert 19. august 2024

**§ 1**  
**Navn, forretningskontor og formål**

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

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

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

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

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## § 2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 3 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

## **Sportsboder og sykkelparkering**

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

## **§ 3**

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

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

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 4 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

## **§ 4** **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

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

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

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

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 5 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## § 5

### Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

## § 6

### Registrering av sameiere

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

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

## § 7

### Styret

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 6 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

## **§ 8** **Styrets kompetanse**

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

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

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

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

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

## **§ 9** **Årsmøtet**

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 7 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## § 10

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

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

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

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

## § 11

### **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

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

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

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

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 8 av 12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 12

### **Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 13

### **Mislighold**

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

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

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

## § 14

### **Fravikelse**

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

## § 15

### **Erstatning**

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 16

### **Bygningsmessige arbeider**

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

## § 17

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

## § 18

### **Havnepromenaden**

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

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

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

## § 19

### **Velforening**

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 20

### Særskilte bestemmelser

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

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

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

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

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

#### **Nøkkelhåndtering ved utleie**

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

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

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

#### **Kameraovervåking**

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

## § 21

### Forholdet til lov om eierseksjoner

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

## § 22

### Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Parkering.

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 11 av 12

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

(Revidert januar 2025)

### Sameiet og eiendommen

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

Seksjonseier er pliktig til å overlevere husordensregler til en eventuell leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger husordensreglene.

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

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

### Aktiviteter og støynivå

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

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

### Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## Parkering

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

**Sykler** plasseres i sykkelkjeller.

**Motorsykler** skal kun parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

- Det er ikke tillatt å vinterlagre MC i P kjeller
- Vinterlagring må skje på eksternt sted.
- Kun MC som er i daglig bruk skal parkeres på MC parkering.
- Mekking / reparasjon på MC i P Kjeller er ikke tillatt.

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

**Gjesteparkering** skal foregå i Fjellhallen eller Kilden P Hus. Det er ikke lov å parkere i atriet eller på gateplan.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katteeiere registreres.
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Hunder / katter har **ikke** adgang til felles takterrasse.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

## Bruk av veranda.

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

## **Skilting**

Postkasseskilt / skilt på ringeklokker skal være i ens format og utseende.

Seksjonseier pålegges at det for sin boenhet er riktig skilting i forhold til skiltplan.

Dersom seksjonseier ikke tar hånd om riktig skilting, vil styret bestille skilt og fakturere seksjonseier pluss et admin gebyr.

## **Synlige gjenstander**

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

Balkongflagg er tillatt.

## **Bruksoverlating**

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

## **Røyking**

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

## **Adgang og låsing**

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører



# Notater

# Notater

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2603260095 / Asgeir Odden, tlf. 41348480

Sjølystveien 94, 4610 Kristiansand S

Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 75 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

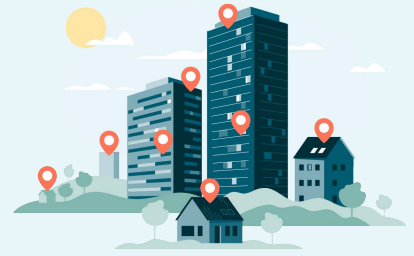
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Oppdragsnr: 2603260095  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Asgeir Odden  
Eiendomsmegler

413 48 480  
asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

eiendomsmegler1.no