PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SJØLYSTVEIEN 113

Vedlegg

Arealoppmåling

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

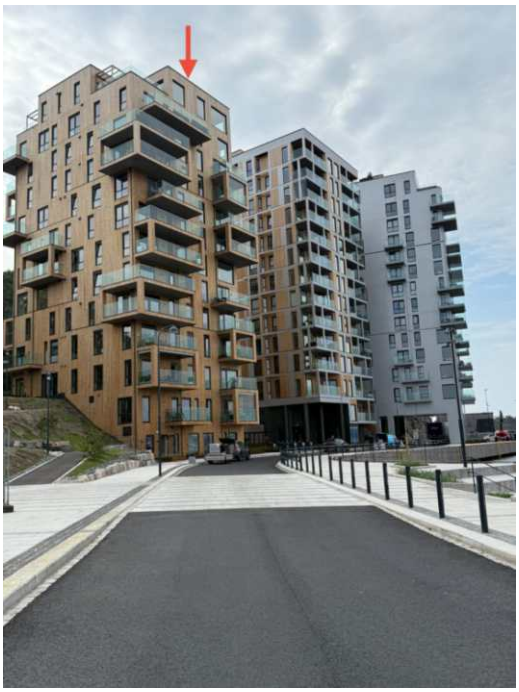
Løsøre og tilbehørsliste

Arealmålingsrapport

Sjølystveien 113, 4610 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1929, snr. 35



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20281-1730 **Referansenummer:** TA2026

Autorisert foretak: Byggmester Erling Eliassen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erling Eliassen **Vår ref:** Erling Eliassen

Gyldig rapport
18.06.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Byggmester Erling Eliassen AS

Rapportansvarlig

Erling Eliassen

post@erlingeliassen.no

995 10 123

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

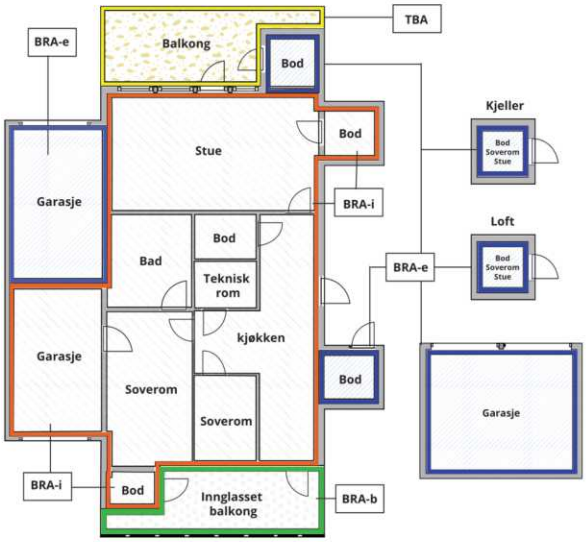
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 13	183	3		186	46
SUM	**183**	**3**			**46**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 13	Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Entré, Bod	Utv. bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggningen ble oppført i år 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	181	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.6.2025	09:00:00	11:00:00	Erling Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1929		35	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjølystveien 113

Hjemmelshaver
Balchen Jens Glad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi
Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517
Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260234
Addresse	Sjølystveien 113		
Postnr.	4610	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Jens Glad Balchen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelser og ferdigsttest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er helt ny og har aldri vært bebodd

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

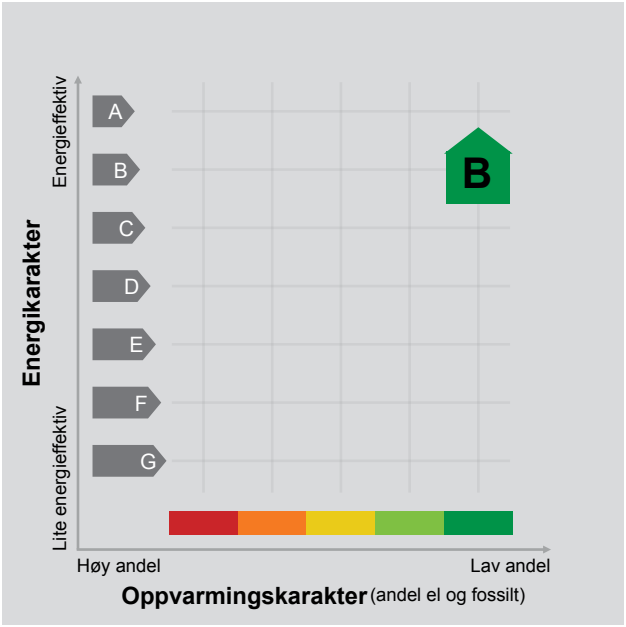
Signert av *Jens Glad Balchen*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sjølystveien 113
Postnummer	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301094309
Bruksenhetsnummer	H1301
Merkenummer	Energiattest-2025-85717
Dato	27.02.2025
Innmeldt av	SWECO Norge AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sjølystveien 113	301094309	H1301	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	138 m²
Areal tak	186 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	64 m²
Oppvarmet BRA	186 m²
Totalt BRA	186 m²
Oppvarmet luftvolum	483 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,27 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.12.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,98
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 629 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 045 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 416 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 504 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 920 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

Boligopplysninger:

Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre
Sjølystveien 113
4610 KRISTIANSAND

Vår ref.: 238/35
Type: Sameie
Eiere: Jens Glad Balchen

Fødselsdato eier: 25.12.1956

Organisasjonsnr: 935 628 326 **Seksjonsnr:** 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 089**

Felleskostnader:	Driftskostnader	6 510
Tilleggsytelser:	Telia	379
Objekt:	Garasjeplass (238 - 8)	200

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Fredrik Olaf Engenes
Adresse: Støbakken 15
Postnr/-sted: 4640 SØGNE
Telefon: Mob.: 90760944
E-post: detresostre@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

Utestående saldo: **7 089**

Felleskostnader:	7 089	Restanse:	7 089
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	13
Annen formue:	23 359	Utgifter:	35		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/1929 - seksjon:35
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre
Sjølystveien 113
4610 KRISTIANSAND

Vår ref.: 238/35
Type: Sameie
Eiere: Jens Glad Balchen

Fødselsdato eier: 25.12.1956

Organisasjonsnr: 935 628 326

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0006628368

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Tirsdag 14.10.2025 Kl: 18:00
Fellesrom i 1.etg, Sjølystveien 115/søster 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Gert Holgersen fra Søbo velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Asgjerd Benneche foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: Asgjerd Benneche velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

NN sammen med møteleder foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: NN og Gert Holgersen velges til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes

2. Valg av revisor

I hht vedtektene er det årsmøtet som velger revisor. Dagens revisor, PWC, avvikler avtalen om revisjon ved nyttår, og dermed må det velges ny revisor. Revisor-tjenesten har vært ute på anbud og endelig avklaring av revisor foreligger ved ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Revisor velges basert på endelig anbudsrunde gjennomført av Søbo.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Advokat Fredrik Olaf Engenes foreslås som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Advokat Fredrik Olaf Engenes er valgt til styreleder frem til neste årsmøte i 2026.

3.2 Valg av styremedlem

Stian Schille Olsen bor i S2 1401 foreslås som styremedlem.

Forslag til vedtak: Stian Schille Olsen velges til styremedlem frem til neste årsmøte i 2026.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 17:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Gert Holgersen fra Søbo velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Sven Erik Knoph foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Sven Erik Knoph velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Ny styreleder foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ny styreleder velges til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Magnus Høyem foreslås til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Forslag til vedtak: Magnus Høyem velges til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av styremedlemmer

2.3 Valg av varamedlemmer

2.4 Valg av valgkomite

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Sven Erik Knoph foreslås som protokollfører

Vedtak:

Sven Erik Knoph ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Ny styreleder foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Volker W. Malz ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Magnus Høyem foreslås til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Vedtak:

Magnus Høyem ble til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Volker W. Malz (oppgang/leilighet 113-0402) ble valgt som styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Khalid Hakkam (oppgang/leilighet 117-0603) for 2 år

Jan Erik Madsen (oppgang/leilighet 115-0902) for 2 år

Asgjerd Benneche (oppgang/leilighet 117-0502) for 2 år

Solveig Jacobsen (oppgang/leilighet 117-0702) for 1 år

Inge Alfsvåg (oppgang/leilighet 113-0101) for 1 år

2.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Nina Hagen (oppgang/leilighet 115-0402) for 1 år

Geir Torvund (oppgang/leilighet 117-0801) for 1 år

2.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite frem til neste årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Volker Malz (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE tirsdag 14.10.2025 kl. 18:00 - Fellesrom i 1.etg, Sjølystveien 115/søster 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder.

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Asgjerd Benneche foreslås som protokollfører.

Vedtak:

Asgjerd Benneche ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Lill Kristin Throne sammen med møteleder foreslås til å signere protokollen.

Vedtak:

Lill Kristin Throne og Gert Holgersen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

20 oppmøtte og 8 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av revisor

I hht vedtektene er det årsmøtet som velger revisor. Dagens revisor, PWC, avvikler avtalen om revisjon ved nyttår, og dermed må det velges ny revisor. Revisor-tjenesten har vært ute på anbud og endelig avklaring av revisor foreligger ved ekstraordinært årsmøte.

Vedtak:

Revisor velges basert på endelig anbudsrunde gjennomført av Søbo.

Deloitte er valgt som ny revisor

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Advokat Fredrik Olaf Engenes foreslås som ny styreleder.

Vedtak:

Advokat Fredrik Olaf Engenes ble valgt til styreleder frem til neste årsmøte i 2026.

3.2 Valg av styremedlem

Stian Schille Olsen bor i S2 1401 foreslås som styremedlem.

Vedtak:

Stian Schille Olsen ble valgt til styremedlem.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	20.10.2025
Protokollvitne	Lill Kristin Throne (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Gert Holgersen (sign.)	20.10.2025

Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026 kl. 17:30
Sted: Møterom – inngang de tre søstre

Hilsen styret i
Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026, kl. 17:30
Sted: Møterom – inngang de tre søstre.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valg av møteleder.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Fredrik Engenes er møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Styret innstiller på at Stian S. Olsen fører referat

Forslag til vedtak: Styrets innstiling vedtas.

1.3 Valg av protokollvitne

Det må utnevnes to personer til å underskrive protokollen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

Budsjett ble tatt til orientering.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at regnskapet godkjennes og at budsjettet tas til orientering.

4. Saker fra styret

Etter vedtektene § 11 krever følgende beslutning 2/3 flertall i årsmøte:

i) etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Styret ber årsmøte om å godkjenne videovervåkning av parkeringsareal. I den forbindelse med det ordnes med nettilkobling.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner bruk av videoovervåkning tilknyttet parkeringsareal i sameiet og at det i den anledning installeres/ tilkobles internett.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at årsmøte godkjenner videoovervåkning i parkeringsarealet tilknyttet sameiet.

5. Saker fra eierne

Det har innen fristen kommet inn noen saker fra seksjonseierne, hvorav kun en sak blir forelagt årsmøte (resten av sakene ligger til styrets kompetanse, og er saker som er besvart ut/vil gjennomgås på årsmøtet)

5.1 Forandring av sammensetning av styret

Det har kommet følgende forslag til endring av vedtektene fra en av seksjonseierne:

"Styret har i dag 2 varamedlemmer som møter fast for å holde seg oppdatert uten å ha stemmerett. Å utvide styret til 7 medlemmer og sløyfe varamedlemmer vil være mer rettferdig".

Forslag til vedtak: ***Tekst i dagens vedtekter:***

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

Forandres til

§ 7 Styret - Styret skal ha 7 - syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret.

Styrets innstilling: Prinsipalt:

Styrets enstemmige innstilling er at vedtektene ikke endres i forhold til styrets sammensetning og vararepresentanter:

Subsidiært:

Dersom vedtaket vedtas, foreslås det i så fall følgende endring: "Styret skal ha inntil 7 - syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret."

Videre må § 7 fjerde ledd endres fra: "Varamedlemmer velges for ett år". Til at setningen fjernes.

6. Styrehonorar

Styrehonorar vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte frem til dagen da årsmøte gjennomføres.

Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 275.000,-.

Styret får av årsmøte fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Årsmøte godkjenner styrehonorar og overlater den interne fordelingen til styret.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Fredrik Olaf Engenes
Styremedlem, Solveig Inger Jacobsen
Styremedlem, Inge Alfsvåg
Styremedlem, Stian Schille Olsen
Styremedlem, Asgjerd Benneche
Styremedlem, Jan Erik Madsen
Varamedlem, Geir E. Torvund
Varamedlem, Nina Hagen

Jan Erik Madsen, Asgjerd Benneche og Stian Schille Olsen er ikke på valg, men ble valgt for 2 år på årsmøte den 29. april 2025.

Resten av styret er på valg. Styret ble ved forrige årsmøte valgt til valgkomite, og styret har satt ned en komite bestående av Geir E. Torvund og Solveig Inger Jacobsen til å komme med en inntilling til årsmøte.

"For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv."

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder innstiller årsmøte på følgende: (Fredrik Engenes ble på ekstraordinært årsmøte valgt frem til neste ordinære årsmøte og er på valg):

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling forelegges på årsmøtet.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem ble følgende valgt:

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling fremlegges på årsmøte:

7.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer avhenger av hva årsmøte beslutter vedr. vedtektsendring.

Forslag til vedtak: Som vara velges følgende

Eventuelt, om vedtektsendring vedtas: "varamedlemmer utgår".

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Det skal velges to personer til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Til valgkomité velges følgende:

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre onsdag 20.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre 2025

Årsmelding 2025

Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre (org. nr: 935628326) ligger i Kristiansand kommune.

Ved årets slutt bestod styret av følgende:

Styreleder, Fredrik Olaf Engenes, (ekstern siden oktober 2025)
Styremedlem, Solveig Inger Jacobsen, Sjølystveien 117
Styremedlem, Inge Alfsvåg, Sjølystveien 113
Styremedlem, Stian Schille Olsen, Sjølystveien 115
Styremedlem, Asgjerd Benneche, Sjølystveien 117
Styremedlem, Jan Erik Madsen, Sjølystveien 115
Varamedlem, Geir E. Torvund, Sjølystveien 117
Varamedlem, Nina Hagen, Sjølystveien 115

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

På ekstraordinært årsmøte i oktober ble det valgt ny styreleder.

Styret har gjennom 2025 regelmessig hatt styremøter og tatt opp ulike saker løpende. Styrets oppgaver fordelt mellom styrets representanter. Det nevnes at styret har hatt fokus på brannvern og feilparkering, fulgt opp avtaler vedr. uteareal, bestilt Norgespris m.m.

Seksjonseierne er mot slutten av året varslet om hovedvekten av styrts arbeid gjennom e -post/nyhetsbrev.

Det er utarbeidet et nyhetsbrev over arbeidet som styret løpende holder på med, og dette blir fulgt opp av styret.

Styret har regelmessig fulgt opp ulike forhold knyttet til avvik som er påpekt underveis overfor utbygger knyttet til sameiets fellesareal.

Det har vært avholdt julesamling i desember 2025 med godt oppmøte. Styret ønsker å videreføre tiltaket som en årlig tradisjon.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Styrets arbeid i 2025

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Årsmelding for Sameiet De Syv Søstre
Styrets årsmelding for 2025.

Styret i Sameiet De Syv Søstre legger med dette frem årsmelding for perioden [dato] til [dato].

Styrets arbeid
Styret har i perioden hatt løpende kontakt gjennom styremøter, e-post og annen praktisk oppfølging av sameiets drift. Arbeidet har hovedsakelig vært knyttet til ordinær forvaltning, oppfølging av tekniske forhold og dialog med beboere ved behov.

Dialog med utbygger
Styret har gjennom året hatt en god og konstruktiv dialog med utbygger i saker som har vært aktuelle for sameiet. Samarbeidet har fungert tilfredsstillende, og henvendelser har blitt fulgt opp fortløpende.

Det har vært fokus på å sikre gode løsninger for sameiet samt avklare eventuelle spørsmål knyttet til drift og tekniske forhold.

Drift og vedlikehold
Sameiet har i perioden hatt normal drift. Det er utført løpende vedlikehold og ordinær oppfølging av byggets tekniske og praktiske forhold.

Reklamasjonsrapporet som følges opp.

Styret vurderer den generelle tilstanden på eiendommen som god, og det har ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeider eller ekstraordinære tiltak i perioden.

Økonomi
Sameiets økonomi vurderes som oversiktlig og under kontroll innenfor ordinær drift. Styret har hatt fokus på nøktern ressursbruk og forsvarlig forvaltning av sameiets midler.

Avslutning
Styret vil takke beboerne for et godt samarbeid gjennom året og bidra videre til en trygg og velfungerende drift av sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Resultatrapport klient 238 Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 135 838	0	3 721 200	3 720 780
Innbetalt kabel TV/Internett		240 236	0	415 950	494 808
Inntekt garasjer		29 990	0	62 400	0
Leieinntekt lokaler		4 392	0	0	21 000
Oppvarming		296 225	0	1 190 000	469 800
Andre driftsinntekter	1	715 189	0	50 000	72 000
Sum inntekter		**3 421 869**	**0**	**5 439 550**	**4 778 388**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		0	0	15 000	0
Styrehonorar		0	0	220 000	275 000
Forretningsførerhonorar		93 626	0	140 000	150 000
Rådgivningstjenester		10 000	0	0	0
Vaktmestertjenester		130 461	0	630 000	180 000
Andre tjenester	2	70 872	0	106 000	0
Vakthold		45 890	0	0	45 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	0	0	31 020	38 775
Vedlikehold/serviceavtaler	4	270 490	0	986 900	1 048 000
Kabel-tv/Internett		314 864	0	423 850	494 808
Forsikring		229 934	0	365 000	380 600
Kommunale avgifter		246 845	0	763 000	87 000
Strøm		193 255	0	200 000	324 000
Oppvarming	5	345 666	0	1 400 000	540 000
Andre leiekostnader	6	21 672	0	0	122 800
Renhold, fellesareal		192 600	0	0	420 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 519	0	0	0
Telefon og porto		376	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	104 458	0	149 600	670 000
Sum driftskostnader		**2 282 527**	**0**	**5 430 370**	**4 775 983**
Driftsresultat		**1 139 341**	**0**	**9 180**	**2 405**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 047	0	0	0
Rentekostnad		4 638	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 591**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	8	**1 135 750**	**0**	**9 180**	**2 405**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-1 135 750	0	9 180	2 405
Sum disponering av resultat		**-1 135 750**	**0**	**9 180**	**2 405**

Balanserapport klient 238 Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		181 752	0
Forskuttering for andelseiere		64 200	0
Andre fordringer		117 268	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 150 540	0
Sum omløpsmidler	**8**	**1 513 759**	**0**
SUM EIENDELER		**1 513 759**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Årets resultat		1 135 750	0
Sum egenkapital	**9**	**1 135 750**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		67 867	0
Leverandørgjeld		308 989	0
Annen kortsiktig gjeld		1 153	0
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**378 009**	**0**
Sum gjeld		**378 009**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 513 759**	**0**

Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

11.05.2026

(Signert elektronisk)

Fredrik Olaf Engenes Styreleder	Inge Alfsvåg Styremedlem	Jan Erik Madsen Styremedlem
Stian Schille Olsen Styremedlem	Asgjerd Benneche Styremedlem	Solveig Inger Jacobsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Sameiet ble stiftet i 2024, og innflytting startet i mai 2025. Dette er første avlagte årsregnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter gjelder
Kr 51 395,- EL-billading
Kr 663 794,- startskapital

Note 2 - Andre tjenester

Andre tjenester gjelder bidrag til Havnepromenaden

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.		

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	70 910	0
6601 Garasje Vedlikehold	3 961	0
6604 Vedlikehold elektro	2 650	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	74 000	0
6608 Service/V edlikehold heis	65 131	0
6614 Egenandel skader	12 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	24 620	0
6618 Vedlikehold fyring	9 718	0
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	7 500	0
Sum	**270 490**	**0**

Note 5 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 6 - Andre leiekostnader

Andre leiekostnader gjelder leie av delerom og gjesteparkering i Fjellhallen

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	56 250	0
6390 Kostnader fellesarealer innv.	22 738	0
7720 Årsmøte	592	0
7770 Bankomkostninger	1 143	0
7790 Andre kostnader	23 735	0
Sum	**104 458**	**0**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
Årets resultat	1 135 750	0
B. Årets endringer i disponible midler	**1 135 750**	**0**
C. Disponible midler UB	**1 135 750**	**0**
Omløpsmidler	1 513 759	0
- Kortsiktig gjeld	378 009	0
Disponible midler 31.12	**1 135 750**	**0**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Årets resultat	1 135 750	0
Sum egenkapital 31.12	**1 135 750**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

Styreleder	Fredrik Olaf Engenes (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Asgjerd Benneche (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Inge Alfsvåg (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Solveig Inger Jacobsen (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Stian Schille Olsen (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Jan Erik Madsen (sign.)	11.05.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kanalbyen - De Tre Søstre som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 12. mai 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-12 12:59:56 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

VEDTEKTER
for
Sameiet Kanalbyen – De tre søstre i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen – De tre søstre, Sjølystveien 113, 115 og 117. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1929 og bnr 1930 som er realtilkoblet bnr 1929 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 3 bygg – Bygg S1, S2 og S3 med til sammen 106 selveierleiligheter. Boligene har et ca. bruksareal på ca. 8862 m². I tillegg er det opprettet 19 næringsseksjoner i 1. og 2. etasje for å organisere av boder og p-plasser som ikke er en del av boligseksjonene, men seksjoner og p-plasser er avsatt for neste byggetrinn, felt 4A. Eierseksjonssameie er tinglyst 11. april 2025 med dag bok nr 417344-1/200.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, og/eller markterrasse som en del av seksjonen. Boder og p-plasser som er en del av boligseksjonene organiseres som tilleggsdeler elles som egen- eller andel av en seksjon.

Sameierne og allmenheten vil for øvrig har tilgang til Havnepromenaden, gnr 150, bnr 1871, som dette sameie er deleier av og er beliggende i nærheten. Havnepromenaden ligger i forkant av nabosameiene Kanalbyen 2A gnr. 150 bnr. 1870, Kanalbyen 2B gnr. 150 bnr 1901 og Kanalbyen 2C gnr 150 bnr 1907. Sameierne har tilgang til gjesteparkering i fjellhallen, gnr. 150, bnr. 1909, som dette sameie er deleier av og ligger i nærheten av.

Leilighet nr.	Seksjons nr.	Etasje	Adresse	Formål	Bolig nr.	Tildelt Bod nr.	Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S1								
S1-0101	1	1	Sjølystveien 113	Bolig	H0101	97	75,9	76
S1-0201	2	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0201	35	55,4	55
S1-0202	3	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0202	88	62,1	62
S1-0301	4	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0301	34	55,4	55
S1-0302	5	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0302	38	79,3	79
S1-0303	6	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0303	98	49,0	49
S1-0304	7	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0304	40	28,0	28
S1-0401	8	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0401	28	55,4	55
S1-0402	9	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0402	39	79,3	79
S1-0403	10	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0403	99	49,0	49
S1-0404	11	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0404	100	49,0	49
S1-0501	12	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0501	29	55,4	55
S1-0502	13	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0502	73	129,3	129
S1-0503	14	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0503	101	47,6	48
S1-0601	15	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0601	27	55,4	55
S1-0602	16	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0602	54	79,3	79
S1-0603	17	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0603	68	102,2	102
S1-0701	18	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0701	95	137,1	137

S1-0702	19	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0702	102	49,0	49
S1-0703	20	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0703	103	49,0	49
S1-0801	21	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0801	26	55,4	55
S1-0802	22	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0802	72	130,2	130
S1-0803	23	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0803	104	49,0	49
S1-0901	24	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0901	25	55,4	55
S1-0902	25	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0902	53	79,3	79
S1-0903	26	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0903	69	102,1	102
S1-1001	27	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1001	24	55,4	55
S1-1002	28	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1002	94	129,8	130
S1-1003	29	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1003	105	49,0	49
S1-1101	30	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1101	23	55,4	55
S1-1102	31	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1102	74	129,8	130
S1-1103	32	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1103	106	49,0	49
S1-1201	33	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1201	96	137,1	137
S1-1202	34	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1202	87	102,0	102
S1-1301	35	13	Sjølystveien 113	Bolig	H1301	52	185,6	186
							2706,6 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S2								
S2-0201	36	2	Sjølystveien 115	Bolig	H0201	78	71,4	71
S2-0301	37	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0301	10	42,8	43
S2-0302	38	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0302	91	92,1	92
S2-0303	39	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0303	49	71,0	71
S2-0401	40	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0401	71	47,1	47
S2-0402	41	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0402	70	48,8	49
S2-0403	42	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0403	75	92,1	92
S2-0404	43	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0404	48	71,0	71
S2-0501	44	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0501	90	95,9	96
S2-0502	45	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0502	89	92,1	92
S2-0503	46	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0503	47	71,0	71
S2-0601	47	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0601	76	47,1	47
S2-0602	48	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0602	77	48,9	49
S2-0603	49	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0603	93	92,1	92
S2-0604	50	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0604	44	71,0	71
S2-0701	51	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0701	79	47,1	47
S2-0702	52	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0702	80	48,9	49
S2-0703	53	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0703	81	92,1	92
S2-0704	54	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0704	45	71,0	71
S2-0801	55	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0801	82	47,1	47
S2-0802	56	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0802	83	48,9	49
S2-0803	57	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0803	84	92,1	92
S2-0804	58	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0804	46	71,0	71
S2-0901	59	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0901	85	46,6	47

S2-0902	60	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0902	56	142,8	143
S2-0903	61	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0903	43	71,0	71
S2-1001	62	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1001	86	46,6	47
S2-1002	63	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1002	55	142,8	143
S2-1003	64	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1003	42	71,0	71
S2-1101	65	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1101	32	100,4	100
S2-1102	66	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1102	59	92,1	92
S2-1103	67	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1103	41	71,0	71
S2-1201	68	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1201	18	100,4	100
S2-1202	69	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1202	58	92,1	92
S2-1203	70	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1203	50	71,0	71
S2-1301	71	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1301	57	100,4	100
S2-1302	72	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1302	92	92,1	92
S2-1303	73	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1303	51	71,0	71
S2-1401	74	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1401	33	100,4	100
S2-1402	75	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1402	31	170,7	171
							3155,0 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S3								
S3-0301	76	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0301	9	44,8	45
S3-0302	77	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0302	11	97,9	98
S3-0303	78	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0303	21	67,5	68
S3-0401	79	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0401	4	69,7	70
S3-0402	80	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0402	60	97,9	98
S3-0403	81	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0403	22	67,5	68
S3-0501	82	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0501	61	101,0	101
S3-0502	83	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0502	12	132,4	132
S3-0601	84	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0601	3	69,7	70
S3-0602	85	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0602	62	97,9	98
S3-0603	86	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0603	20	67,5	68
S3-0701	87	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0701	2	69,7	70
S3-0702	88	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0702	63	97,9	98
S3-0703	89	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0703	14	67,5	68
S3-0801	90	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0801	1	69,7	70
S3-0802	91	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0802	64	97,9	98
S3-0803	92	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0803	15	67,5	68
S3-0901	93	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0901	13	69,7	70
S3-0902	94	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0902	7	97,9	98
S3-0903	95	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0903	16	67,5	68
S3-1001	96	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1001	65	101,3	101
S3-1002	97	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1002	36	139,2	139
S3-1101	98	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1101	66	101,3	101
S3-1102	99	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1102	6	139,2	139
S3-1201	100	12	Sjølystveien 117	Bolig	H1201	67	101,3	101

S3-1202	**101**	**12**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1202**	**5**	**139,2**	**139**
S3-1301	**102**	**13**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1301**	**8**	**169,5**	**170**
S3-1302	**103**	**13**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1302**	**17**	**67,5**	**68**
S3-1401	**104**	**14**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1401**	**30**	**69,7**	**70**
S3-1402	**105**	**14**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1402**	**37**	**172,1**	**172**
S3-1501	**106**	**15**	**Sjølystveien 117**	**Bolig**	**H1501**	**107**	**179,2**	**179**
							2998,6 m²	
SUM for	**BYGG**	**S1,**	**S2 og S3**				**8860,2 m²**	**8859**
P-plass	**107**	**1 etg**	**P-plass 20**					**1**
P-plass	**108**	**1 etg**	**P-plass 21**					**1**
P-plass	**109**	**1 etg**	**P-plass 22**					**1**
P-plass	**110**	**1 etg**	**P-plass 23**					**1**
P-plass	**111**	**1 etg**	**P-plass 24**					**1**
P-plass	**112**	**1 etg**	**P-plass 25**					**1**
P-plass	**113**	**1 etg**	**P-plass 26**					**1**
P-plass	**114**	**1 etg**	**P-plass 27**					**1**
P-plass	**115**	**1 etg**	**P-plass 28**					**1**
P-plass	**116**	**1 etg**	**P-plass 29**					**1**
P-plass	**117**	**1 etg**	**P-plass 30**					**1**
P-plass	**118**	**1 etg**	**P-plass 31**					**1**
P-plass	**119**	**1 etg**	**P-plass 32**					**1**
P-plass	**120**	**1 etg**	**P-plass 33**					**1**
P-plass	**121**	**1 etg**	**P-plass 34**					**1**
Bod	**122**	**1 etg**	**Bod nr 108**					**1**
Bod	**123**	**1 etg**	**Bod nr 109**					**1**
Bod	**124**	**2 etg**	**Bod nr 19**					**1**
Boder felt 4A	**125**	**2 etg**	**Bod areal for nabosameiet til felt 4A**					**20**
SUM	**125 stk**						**8861,4 m²**	**8897 / 8897**

§ 2 Parkering og boder

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

Det er anlagt i alt 40 p-plasser i 1. etasje, herav 2 stk er HC plasser. 16 p-plasser er tiltenkt felt 4A, se nærmere nedenfor under §21. 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. Det vil kunne medføre kostnader ved et slikt bytte for bl.a. innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

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

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

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

Fremleie av p-plass er ikke tillatt – kun eier av seksjonen/p-plassen kan leie ut, enten sammen med leiligheten eller kun p-plassen.

Gjesteplassene til dette sameie – felt 3, er lagt til fjellhallen Kanalbyen – anleggseiendom 150/1909. jf. § 19.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering er plassert i 1. etasje og separate sportsboder er plassert i 2. etasje. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjonen eller som andel av en seksjon. Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse.

Seksjon 125 er bodareal avsatt til felt 4A, jfr §21.

Det blir avsatt på sameiets fellesareal plass til ca. 222 sykkelparkeringsplasser i sameiet.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiet Kanalbyen – De tre søstre – Felt 3, gnr. 150, bnr. 1929, Sjølystveien 113-115-117 er regulert til boligformål. **Ved utleie er seksjonseier pliktig å orientere styret**. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Korttidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf. Eierseksjonsloven § 33.

De leilighetene som har boder med tekniske anlegg i taket og hvor drift - / service personell må ha tilgang, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang for inspeksjon/vedlikehold av felles tekniske 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. 107 - 120 som inneholder 14 stk. p-plasser skal dekkes med samme beløp pr parkeringsplass som de som er organisert som tilleggsareal til seksjonene, jfr. avsnittet over. Fellesutgifter skal betales fra det tidspunktet de overskjøtes fra utbygger og de tas i bruk som p-plasser.

Tilsvarende gjelder for seksjon 125 som er avsatt til boder for nabosameiet felt 4A. Denne bod seksjonen betaler en andel for driftsutgifter som fastsettes av styre/forretningsfører når bod arealet tas i bruk av felt 4A.

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

Det er avsatt felles areal/stue i 1 og 3. etasje, bygg S2, Dette arealet driftes av sameie. Styret etablerer regler for bruk til disse to lokalene.

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

- Havnepromenaden, jf. § 18.
- Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

Styret kan kreve at det innbetaltes a-konto felleskostnader kr. 75,- per kvm. BRA/eierbrøken, som oppstarts likviditet /til vedlikeholdsfond. P-seksjonene 107 - 121 og bod seksjon 122 - 125, jf § 21, betaler ikke denne oppstartskostnaden.

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

Sameiet har 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 (fremkommer komplett i FDV dokumentasjon)

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat el. evnt. Brannvannslange
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler/rør for vannbåren varme, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
j) ventilasjonsanlegg
k) rensing av sluk og innvendige/utvendige flater på balkong.
l) lista er ikke uttømmende

Seksjonseieren 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.

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

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon skal meldes til styret, samt ved utleie skal leietaker av bruksenhet også 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 inntil 7 - syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. Det skal også velges 1 – 2, en til to varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

§ 8 Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.
Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

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

§ 9 Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11 Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon. jf § 21 vedr. stemmerett for seksjon 107 og 125.

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

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

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

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

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

§ 12 Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

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

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

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

§ 14 Fravikelse

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

§ 15 Erstatning

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

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

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

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming, montering av 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 og eventuelt kommunen der det kreves.

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 – De tre søstre (Felt 3), en ideell andel i det tings rettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan) iht. sameieavtalen for Sameiet Havnepromenaden. Sameiet Kanalbyen – De tre søstre forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameie etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

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

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen – De tre søstre i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 3 i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

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

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – De tre søstre 11/331 ideelle andeler i det tings rettslige 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- De tre søstre forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

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

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

§ 20 Velforening

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

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

§ 21 Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 3, 4A og 4C, iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3), Sjølystveien 113, 115 og 117 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 § 21, vedr. utbygger kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når ovennevnte byggetrinn er ferdig utbygd og utomhusanlegg med fellesarealer er overtatt.

Sameiet De tre søstre (Felt 3), består av anleggseiendommen gnr 150, bnr 1929 i Kristiansand kommune. Denne eiendommen har utomhus arealet gnr 150, bnr 1930 tilknyttet som en realeiendom til gnr 150, bnr 1929.

Særskilte bestemmelser for Næringsseksjonene.
For parkeringsseksjon nr 107 til 121 p-plass nr 20 til 34
Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 107 til 121 uten seksjonseiernes samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 107 til 121 kun stemme over forhold som gjelder for parkeringsarealene i 1. etasje.

For bod seksjon nr 122 til 125 – bod nr 19, 108 og 109 og boder avsatt i seksjon 125 til felt 4A.
Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 122 til 125 uten seksjonseiernes samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 122 til 125 kun stemme over forhold som gjelder for boarealene i 2. etasje.
Rettigheter på kommunalt areal som ligger mellom felt 3 og felt 4A, som er over deler av bod arealet i 2. etasje, som eies av kommunen, har sameiet rett til å føre utlufting fra sameiets bod- og garasjeareal samt det skal være rettigheter for utlufting av fjellhallen gnr 150, bnr 1909 på dette området.

Parkeringsplasser i fjellhall
Det er en parkeringshall inn i fjellet ved naboeiendommen 150/1909. Innkjøringen til denne fjellhallen er i 1. etasje, og ligger ved siden av sameiets innkjøring til sin parkeringskjeller. Det er opprettet en gangvei ut av denne fjellhallen som har adkomstrett gjennom sameiets parkeringskjeller og gjennom egen inngang i S1, Sjølystveien 113. Adkomstrett er tinglyst 11.april 2025 med dagbok nr 417318-1/200. Denne adkomstretten gjelder også for senere byggetrinn, med at de har kjøreadkomst gjennom sameiets parkeringskjeller.

- De tre søstre har ansvar for å drifte adkomsten/dører i S1, Sjølystveien 113. Sameiet Fjellhallen 150/1909 vil dekke sin andel av kostnadene for denne adkomsten.

Fri ferdsel og opphold for allmenheten
Allmenheten har tinglyst rett fri ferdsel og opphold på alle eiendommer innfor planområdet Kanalbyen. Denne avtalen er tinglyst 8. januar 2016 med dagbok nr 17608-1/200.

Adkomstrett gjennom garasjekjelleren til Felt 3 og Felt 4ABC
Rettigheter til adkomst gjennom garasjekjelleren for seksjonseiere i Planområdet Kanalbyen.
Seksjonseiere i planområdet Kanalbyen har adkomstrett til å gå/kjøre gjennom garasjekjelleren til Felt 3 (gnr. 150, bnr. 1929 og 1930 og felt 4ABC (gnr. 150, bnr. (del av 1727, 1833, 1121, 1693, 1121 og 1120). Styre i sameiene organisere hvilke dører og porter den enkelte seksjonseier har tilgang til.

§ 22 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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

(Vedtatt i stiftelsesmøte 22/4/2025)

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.

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

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

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

Aktiviteter og støynivå - Beboere

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

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

Aktiviteter og støynivå – Felleslokaler

For fellesstuene gjelder følgende regler:

- Aktivitet i lokalene og på uteområder tilhørende disse skal være ferdig senest kl 23.00.
- Felleslokalene skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Lokalene kan kun benyttes av beboere i sameiet til private arrangement
- Styret i sameiet fastsetter mer detaljerte regler for bruk av felleslokalene

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. De som har kjøpt parkeringsplass i 1.etasje under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i fjellhallen benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre inn i parkeringsarealene under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser..

Sykler, skal parkeres på anviste plasser i egne sykkelboder i 1.etasje under blokkene.
Det er ikke egen parkering for motorsykler i parkeringskjeller. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i sykkelbod, boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

Leide sparkesykler skal plasseres på anviste plasser. Leide sparkesykler skal plasseres slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel, og spesielt med tanke på utrykningskjøretøy.

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.

Alle med fast parkeringsplass i fjellhallen har rett til å benytte gjennomgang gjennom parkeringsarealet. Utbygger og fremtidige byggetrinn har rett til gjennomkjøring. Dette må hensyntas ved parkering og av- og pålessing.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katte eier registreres.
- 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.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles markterrasser eller annet fellesareal.

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

Bruk av veranda.

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

Det er to felleslokaler med tilhørende uteområder.. Innredning og møblering av disse er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av disse arealene.

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..

Balkongflagg er tillatt. Retningslinjer for innfesting i fasaden og plassering avklares med styret i Sameiet.

Bruksoverlating

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

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

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler
Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves.

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

Kristiansand kommune

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/01382-44
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.05.2025

Sjølystveien 27, 31, 33A, 113, 115 og 117 - boligbygg og uteområder - midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 1833 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 1928 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 1928 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 1929 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 1930 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	A-LAB AS
Tiltakshaver:	KANALBYEN EIENDOM AS

Vedtak

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Det er den 09.05.2025 mottatt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftelse på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Dette er oppgitt til å være:

- En liten sjakt i ventilasjonsrom og 3 stk. Æ50 EL.
- Foring og listing av 5 dører. Oppføring av 6 stk. boder i kjeller
- Asfaltering av siste slitelag asfalt i vei og parkeringsgarasje.
- Jordutlegging. Beplantning. Belegningsstein. Kantstein. Gangporter.

Det følger av reguleringsbestemmelsene pkt. 19.2 at badebøyer skal plasseres i formålsgrensen mellom o_H4 og o_H2. Parkvesenet skriver i uttalelse mottatt 08.05.2025 at badeplassen åpnes så snart badebøyene er på plass. Før arealer innenfor o_H4 tas i bruk skal det være innsendt i byggesaken dokumentasjon på at

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

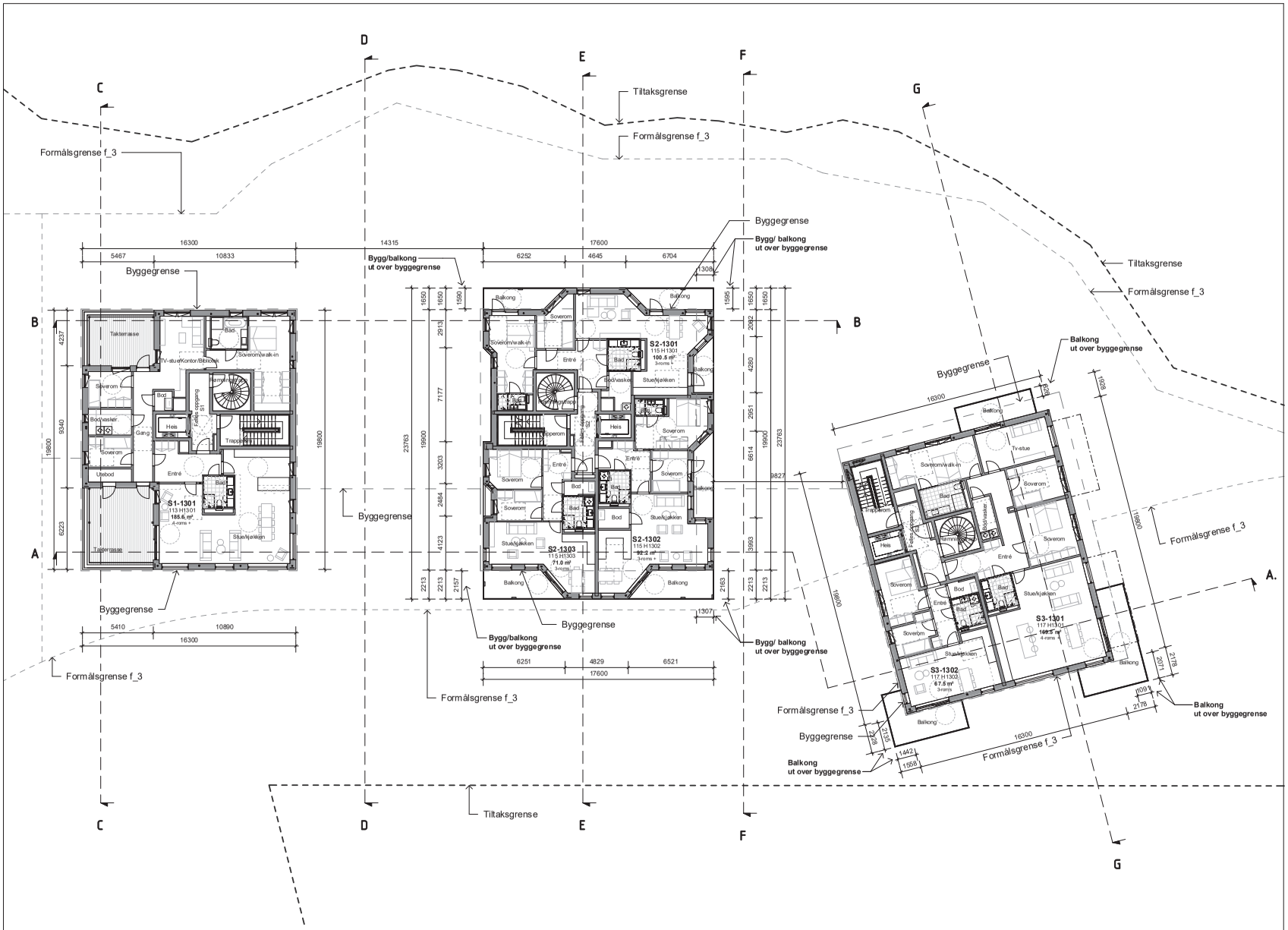
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

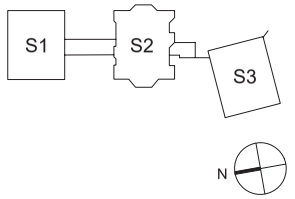
Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529





Gulvnivå 13.etg. = S1: c+41,45, S2 og S3: c+40,95 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

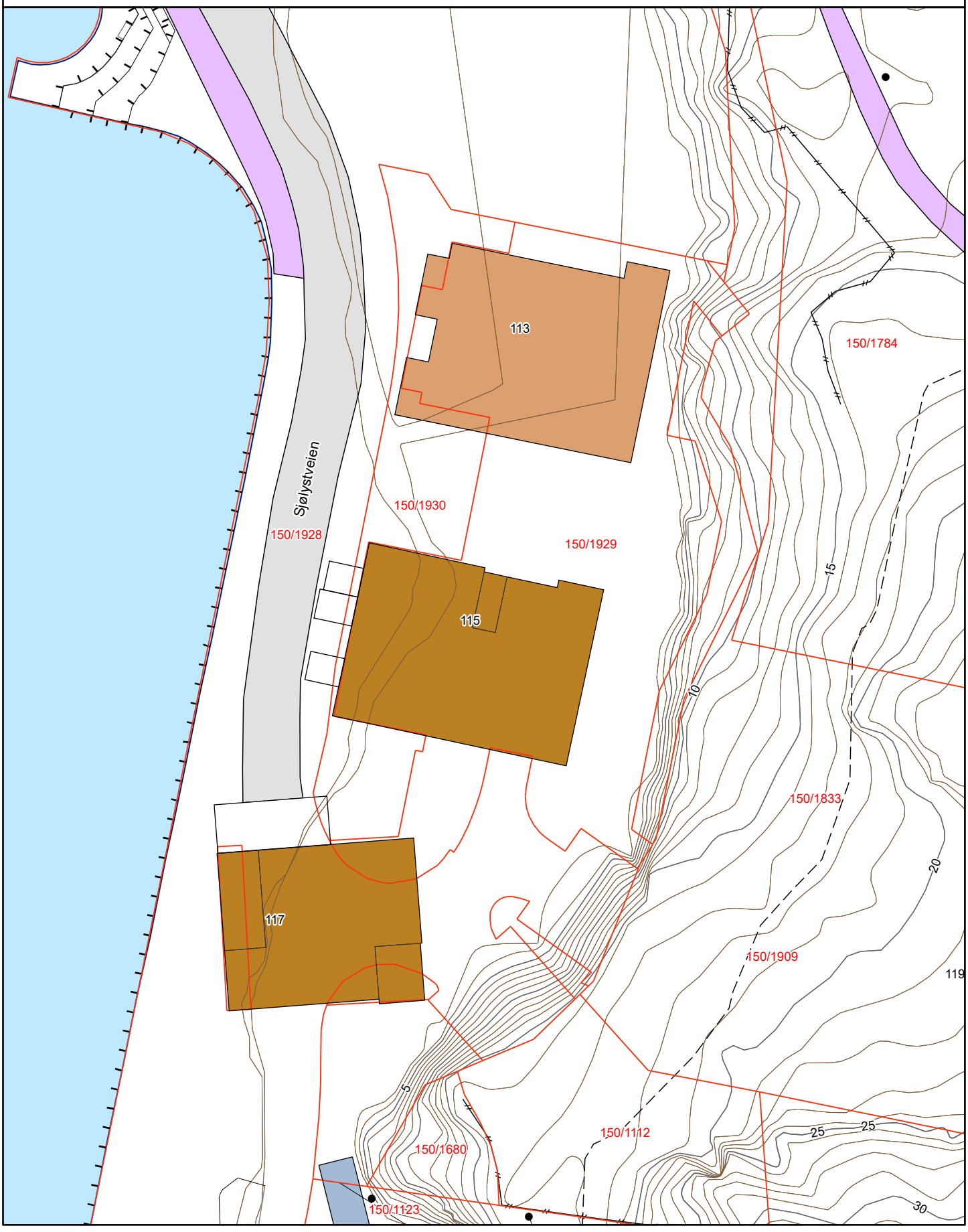
Rev	Dato	Endring
1	05.05.2022	RAMMESØKNAD

Prosjekt: **Silokaia, Kanalbyen felt 3** Kommune: Kristiansand Gnr.: 150 Bnr.:1833	Kontroll / Sign., Dato: egen BM.07.04.22 sidemannEGJ.25.04.22
Tiltakshaver: Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.: 50-16-1621
A_LAB — DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01	
Innhold: Plan 13	
Tegn. Status: MYNDIGHETSØKNAD	Vedlegg nr.: E-13
Skala: 1:200/ A2	Tegnings nr.: A-113 — Index: 1

Oversiktskart

Adresse: **Sjølystveien 117, 4610 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1929/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1690 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

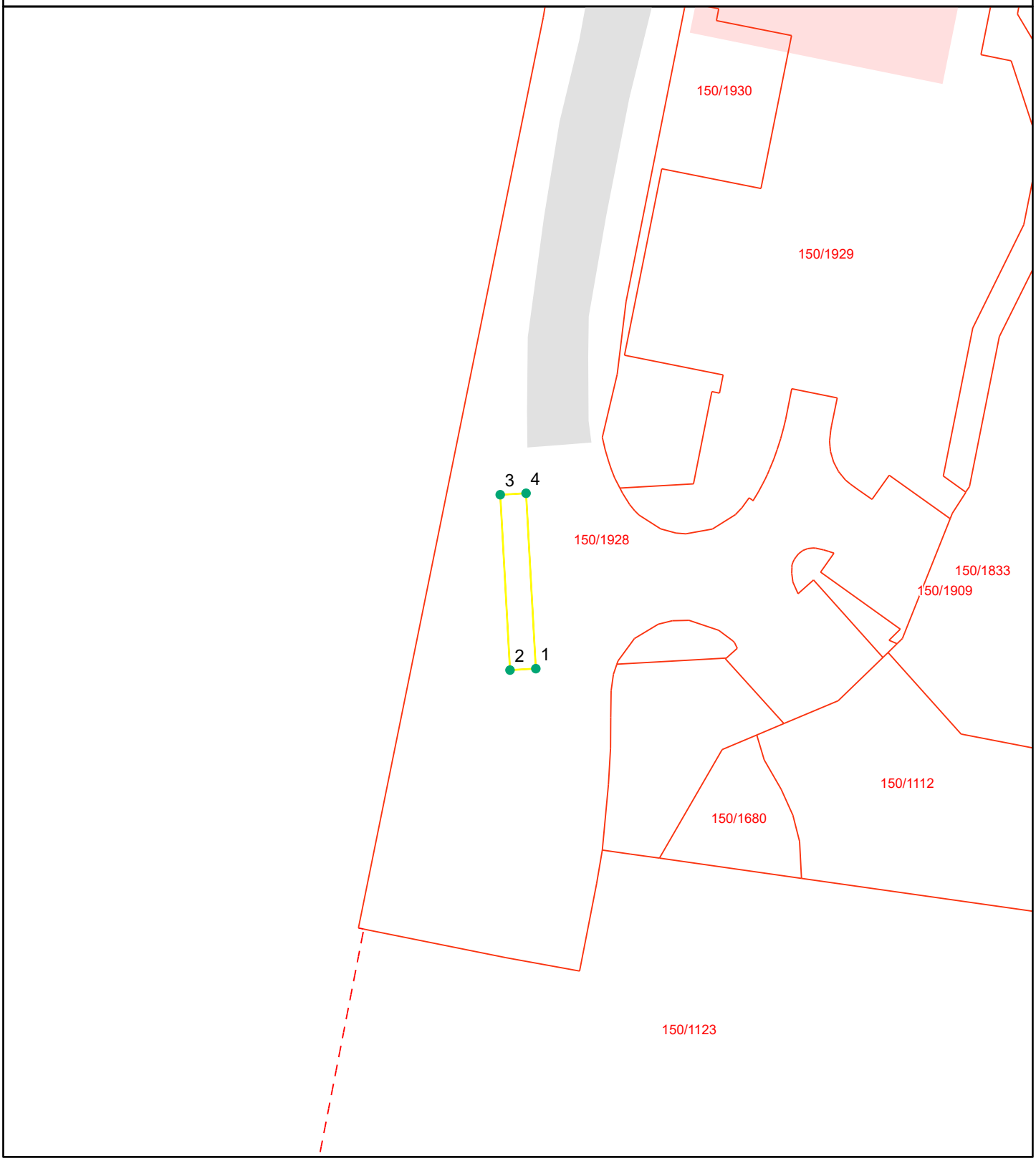
Adresse: **Sjølystveien 117, 4610 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/1929/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 39 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 39 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444103.48	441059.42	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.39	0
2	6444103.35	441057.04	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	16.22	0
3	6444119.51	441056.14	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.39	0
4	6444119.64	441058.52	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	16.22	0

Matrikkelkart

Adresse: **Sjølystveien 117, 4610 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1929/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 30 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 30 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444104.46	441077	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	10.14	0
2	6444103.9	441066.9	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.32	0
3	6444104.2	441067.01	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.57	0
4	6444106.26	441068.53	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.57	0
5	6444107.58	441070.72	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.33	0
6	6444107.9	441072.01	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.57	0
7	6444107.93	441073.57	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.88	0
8	6444107.02	441076.3	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.66	0
9	6444106.03	441077.62	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.21	0
10	6444105.88	441077.77	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.57	0
11	6444105.36	441078.01	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.35	0

Matrikkelkart

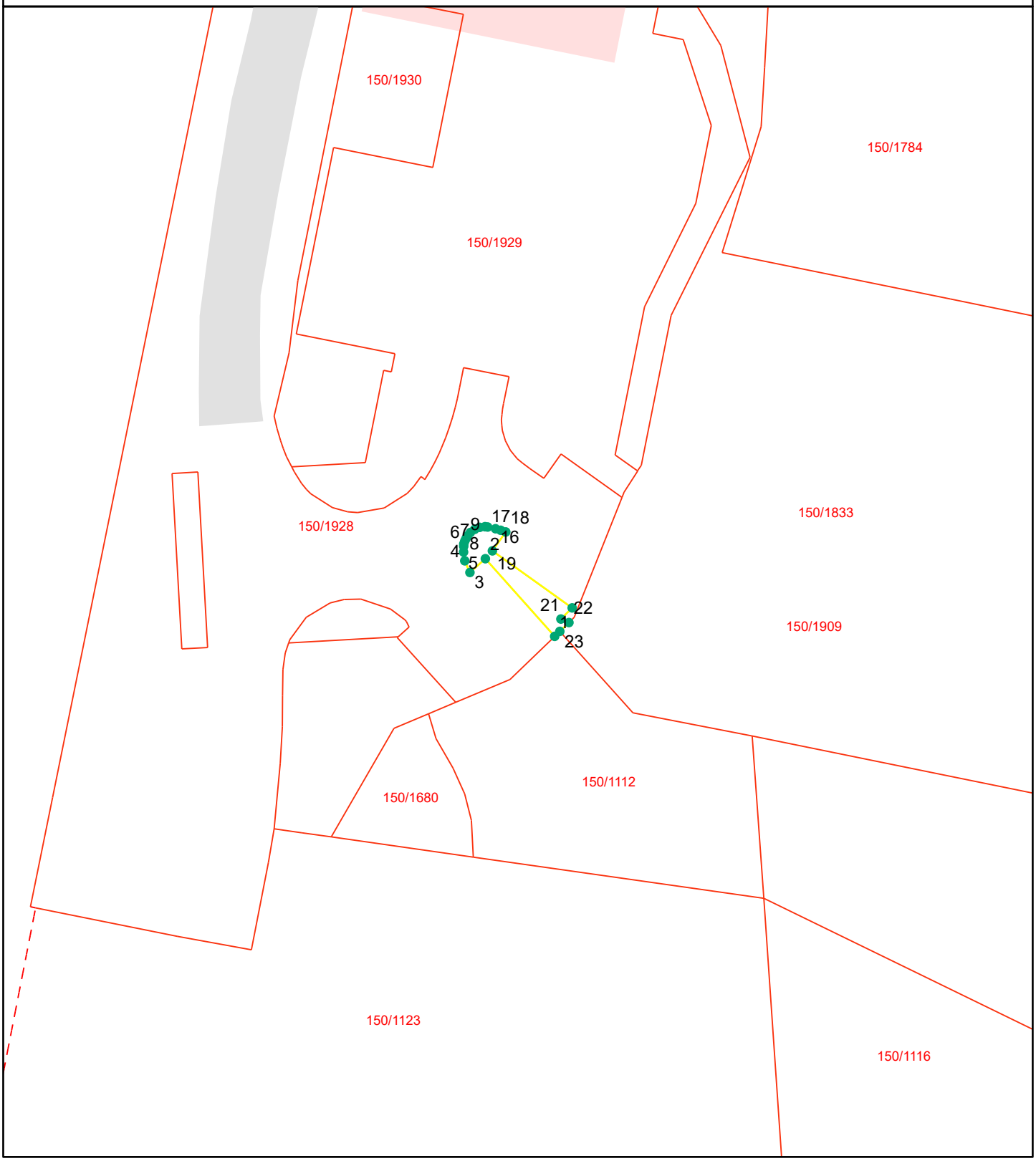
Adresse: **Sjølystveien 117, 4610 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/1929/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 28 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 28 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444104.5	441091.44	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.61	0
2	6444111.65	441085.05	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.91	0
3	6444110.39	441083.62	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.18	0
4	6444111.46	441083.15	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.81	0
5	6444112.27	441083.04	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.53	0
6	6444112.8	441083.05	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.22	0
7	6444113.02	441083.06	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.27	0
8	6444113.28	441083.15	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.25	0
9	6444113.5	441083.25	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.32	0
10	6444113.78	441083.42	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.39	0
11	6444114.07	441083.67	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
12	6444114.36	441084.07	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.49	0
13	6444114.54	441084.53	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.49	0
14	6444114.61	441085.02	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.25	0
15	6444114.58	441085.26	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.75	0
16	6444114.42	441085.99	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
17	6444114.27	441086.47	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.49	0
18	6444114.12	441086.93	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.14	0
19	6444112.38	441085.7	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	9.06	0
20	6444107.12	441093.06	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.47	0
21	6444106.1	441092.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.81	0
22	6444105.77	441092.76	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	1.17	0
23	6444104.96	441091.92	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.66	0

Matrikkelkart

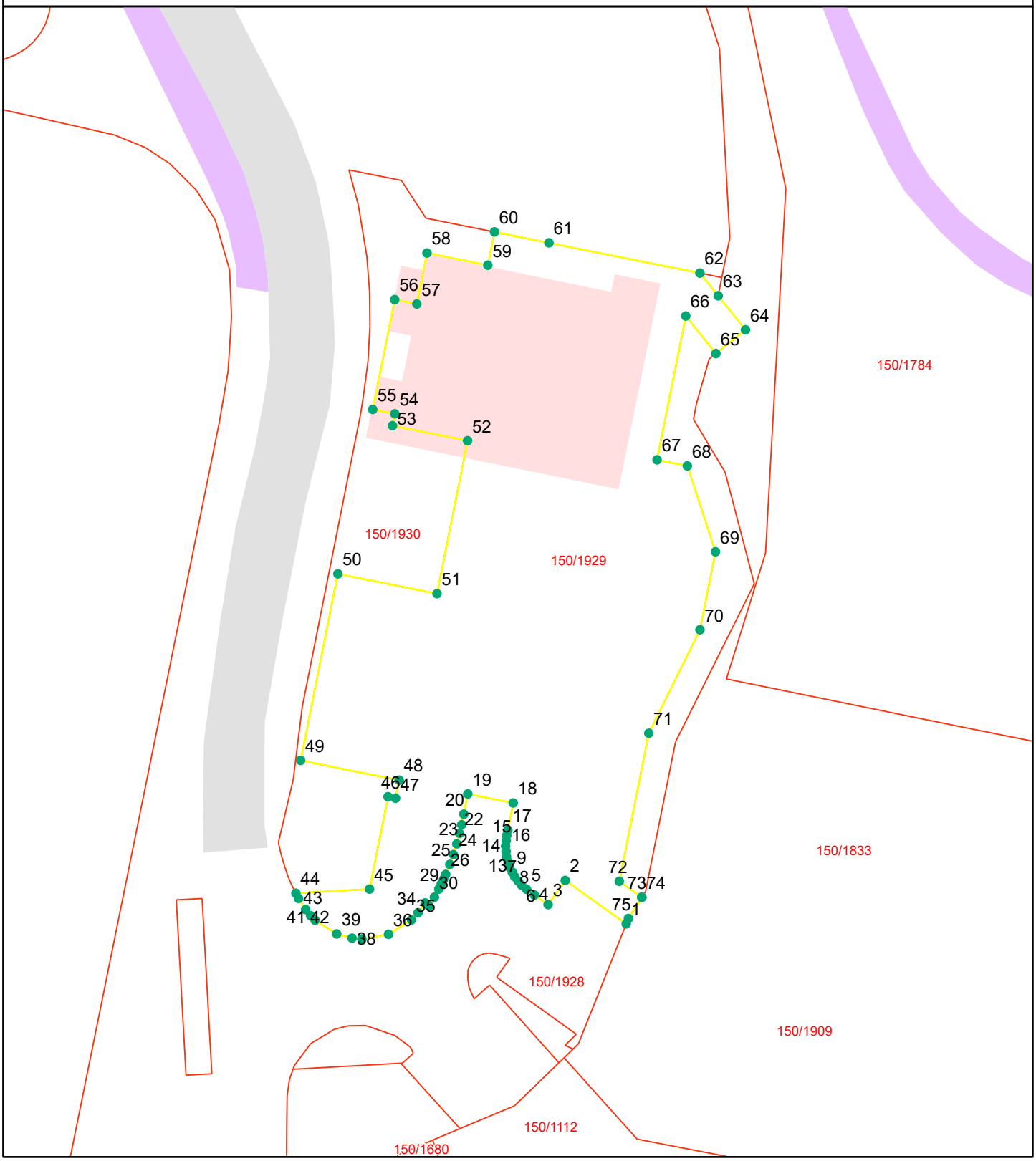
Adresse: **Sjølystveien 117, 4610 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/1929/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1593 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1593 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444117.29	441097.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.93	0
2	6444121.3	441092.03	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.74	0
3	6444119.07	441090.45	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.54	0
4	6444119.95	441089.18	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.89	0
5	6444120.48	441088.47	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.61	0
6	6444120.87	441088	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
7	6444121.25	441087.68	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
8	6444121.63	441087.37	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
9	6444122.07	441087.13	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
10	6444122.51	441086.9	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
11	6444122.99	441086.76	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
12	6444123.47	441086.61	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	172467413
13	6444123.96	441086.57	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	479836742
14	6444124.46	441086.52	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
15	6444124.95	441086.58	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
16	6444125.45	441086.63	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
17	6444125.94	441086.73	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.55	0
18	6444128.43	441087.23	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	4.28	0
19	6444129.27	441083.04	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.91	0
20	6444127.4	441082.67	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.99	0
21	6444126.44	441082.47	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.83	0
22	6444125.63	441082.28	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1	0
23	6444124.67	441082.02	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.04	0
24	6444123.68	441081.7	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.96	0
25	6444122.78	441081.38	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1	0
26	6444121.85	441081	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
27	6444121.4	441080.8	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
28	6444120.95	441080.58	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.5	0
29	6444120.5	441080.36	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.85	0
30	6444119.75	441079.95	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.95	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1593 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6444118.94	441079.45	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.11	0
32	6444119.03	441079.39	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.35	0
33	6444119.23	441079.1	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.12	0
34	6444118.32	441078.45	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.89	0
35	6444117.67	441077.84	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.51	0
36	6444116.34	441075.72	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.51	0
37	6444115.9	441073.26	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.91	0
38	6444115.98	441072.36	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.47	0
39	6444116.37	441070.94	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.37	0
40	6444117.63	441068.94	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.59	0
41	6444118.04	441068.53	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.73	0
42	6444118.61	441068.08	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.23	0
43	6444119.64	441067.42	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	0.54	0
44	6444120.12	441067.17	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	6.82	0
45	6444120.5	441073.97	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	8.7	0
46	6444129.01	441075.67	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.71	0
47	6444128.87	441076.37	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	1.7	0
48	6444130.54	441076.7	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	9.29	0
49	6444132.36	441067.61	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	17.57	0
50	6444149.55	441071.05	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	9.35	0
51	6444147.72	441080.2	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	14.4	0
52	6444161.81	441083.02	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.08	0
53	6444163.2	441076.09	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	1.11	0
54	6444164.29	441076.31	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.09	0
55	6444164.7	441074.26	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	10.34	0
56	6444174.82	441076.29	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.09	0
57	6444174.41	441078.33	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	4.8	0
58	6444179.11	441079.27	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	5.74	0
59	6444177.99	441084.89	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.14	0
60	6444181.06	441085.5	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	5.13	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1593 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6444180.05	441090.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	14.24	0
62	6444177.26	441104.46	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.69	0
63	6444175.17	441106.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.03	0
64	6444172.03	441108.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.51	0
65	6444169.85	441105.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.45	0
66	6444173.31	441103.15	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	13.54	0
67	6444160.05	441100.5	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.86	0
68	6444159.49	441103.3	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	8.35	0
69	6444151.58	441105.9	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.34	0
70	6444144.39	441104.46	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	10.66	0
71	6444134.86	441099.75	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	13.94	0
72	6444121.22	441097.02	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.54	0
73	6444119.76	441099.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.03	0
74	6444119.74	441099.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.32	0
75	6444117.79	441097.86	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.54	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 11:27

Eiendom 4204-150/1929/0/35

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	11.04.2025	Andel	
Kommunenr	4204	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	150	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1929	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	35	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sjølystveien 113	4610 Kristiansand S	Kvadraturen Sørvest	Kvadraturen	Kristiansand Domkirke

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.02.2025	Seksjonering	4204-150/1929	Etablert/Endret	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301094249			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	2880/2941	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	2880/2941	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0103		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0104		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0105		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0106		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0107		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0108		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0109		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0110		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0111		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0112		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0113		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0114		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0115		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0116		Hovedetasje	12	0	0	0	
H0117		Hovedetasje	12	0	0	0	

H0118	Hovedetasje	12	0	0	0
H0119	Hovedetasje	12	0	0	0
H0120	Hovedetasje	12	0	0	0
H0121	Hovedetasje	12	0	0	0
H0122	Hovedetasje	12	0	0	0
H0123	Hovedetasje	12	0	0	0
H0124	Hovedetasje	12	0	0	0
H0125	Hovedetasje	12	0	0	0
H0126	Hovedetasje	12	0	0	0
H0127	Hovedetasje	12	0	0	0
H0128	Hovedetasje	12	0	0	0
H0129	Hovedetasje	12	0	0	0
H0130	Hovedetasje	12	0	0	0
H0131	Hovedetasje	12	0	0	0
H0132	Hovedetasje	12	0	0	0
H0133	Hovedetasje	12	0	0	0
H0134	Hovedetasje	12	0	0	0
H0135	Hovedetasje	12	0	0	0
H0136	Hovedetasje	12	0	0	0
H0137	Hovedetasje	27	0	0	0
H0138	Hovedetasje	27	0	0	0
H0139	Hovedetasje	12	0	0	0
H0140	Hovedetasje	12	0	0	0
H0203	Hovedetasje	5	0	0	0
H0204	Hovedetasje	5	0	0	0
H0205	Hovedetasje	5	0	0	0
H0206	Hovedetasje	5	0	0	0
H0207	Hovedetasje	5	0	0	0
H0208	Hovedetasje	5	0	0	0
H0209	Hovedetasje	5	0	0	0
H0210	Hovedetasje	5	0	0	0
H0211	Hovedetasje	5	0	0	0
H0212	Hovedetasje	5	0	0	0
H0213	Hovedetasje	7	0	0	0
H0214	Hovedetasje	7	0	0	0
H0215	Hovedetasje	205	0	0	0
H0216	Hovedetasje	6	0	0	0
H0217	Hovedetasje	6	0	0	0
H0218	Hovedetasje	5	0	0	0
H0219	Hovedetasje	5	0	0	0
H0220	Hovedetasje	6	0	0	0
H0221	Hovedetasje	6	0	0	0
H0222	Hovedetasje	6	0	0	0
H0223	Hovedetasje	6	0	0	0
H0224	Hovedetasje	6	0	0	0
H0225	Hovedetasje	6	0	0	0
H0226	Hovedetasje	6	0	0	0
H0227	Hovedetasje	6	0	0	0
H0228	Hovedetasje	6	0	0	0
H0229	Hovedetasje	6	0	0	0
H0230	Hovedetasje	7	0	0	0
H0231	Hovedetasje	7	0	0	0
H0232	Hovedetasje	8	0	0	0
H0233	Hovedetasje	8	0	0	0
H0234	Hovedetasje	8	0	0	0
H0235	Hovedetasje	6	0	0	0

H0236	Hovedetasje	6	0	0	0
H0237	Hovedetasje	6	0	0	0
H0238	Hovedetasje	5	0	0	0
H0239	Hovedetasje	10	0	0	0
H0240	Hovedetasje	7	0	0	0
H0241	Hovedetasje	6	0	0	0
H0242	Hovedetasje	6	0	0	0
H0243	Hovedetasje	8	0	0	0
H0244	Hovedetasje	8	0	0	0
H0245	Hovedetasje	8	0	0	0
H0246	Hovedetasje	8	0	0	0
H0247	Hovedetasje	8	0	0	0
H0248	Hovedetasje	8	0	0	0
H0249	Hovedetasje	8	0	0	0
H0250	Hovedetasje	8	0	0	0
H0251	Hovedetasje	10	0	0	0
H0252	Hovedetasje	6	0	0	0
H0253	Hovedetasje	6	0	0	0
H0254	Hovedetasje	5	0	0	0
H0255	Hovedetasje	5	0	0	0
H0256	Hovedetasje	5	0	0	0
H0257	Hovedetasje	5	0	0	0
H0258	Hovedetasje	5	0	0	0
H0259	Hovedetasje	5	0	0	0
H0260	Hovedetasje	5	0	0	0
H0261	Hovedetasje	5	0	0	0
H0262	Hovedetasje	5	0	0	0
H0263	Hovedetasje	5	0	0	0
H0264	Hovedetasje	5	0	0	0
H0265	Hovedetasje	5	0	0	0
H0266	Hovedetasje	6	0	0	0
H0267	Hovedetasje	6	0	0	0
H0268	Hovedetasje	8	0	0	0
H0269	Hovedetasje	8	0	0	0
H0270	Hovedetasje	5	0	0	0
H0271	Hovedetasje	5	0	0	0
H0272	Hovedetasje	5	0	0	0
H0273	Hovedetasje	5	0	0	0
H0274	Hovedetasje	7	0	0	0
H0202	Hovedetasje	15	0	0	0
H0203	Hovedetasje	11	0	0	0
H0204	Hovedetasje	11	0	0	0
H0205	Hovedetasje	6	0	0	0
H0206	Hovedetasje	6	0	0	0
H0207	Hovedetasje	6	0	0	0
H0208	Hovedetasje	8	0	0	0
H0209	Hovedetasje	8	0	0	0
H0210	Hovedetasje	8	0	0	0
H0211	Hovedetasje	6	0	0	0
H0212	Hovedetasje	6	0	0	0
H0213	Hovedetasje	6	0	0	0
H0214	Hovedetasje	6	0	0	0
H0215	Hovedetasje	6	0	0	0
H0216	Hovedetasje	5	0	0	0
H0217	Hovedetasje	5	0	0	0
H0218	Hovedetasje	5	0	0	0

H0219	Hovedetasje	5	0	0	0
H0220	Hovedetasje	5	0	0	0
H0221	Hovedetasje	5	0	0	0
H0222	Hovedetasje	5	0	0	0
H0223	Hovedetasje	5	0	0	0
H0224	Hovedetasje	5	0	0	0
H0225	Hovedetasje	7	0	0	0
H0226	Hovedetasje	7	0	0	0
H0227	Hovedetasje	6	0	0	0
H0228	Hovedetasje	6	0	0	0
H0229	Hovedetasje	7	0	0	0
H0230	Hovedetasje	15	0	0	0
H0231	Hovedetasje	7	0	0	0
H0232	Hovedetasje	7	0	0	0
H0233	Hovedetasje	7	0	0	0
H0234	Hovedetasje	7	0	0	0
H0235	Hovedetasje	7	0	0	0
H0236	Hovedetasje	7	0	0	0
H0237	Hovedetasje	7	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	1584/1616	1584/1616
H02	Hovedetasje	0	0/0	1296/1325	1296/1325

Bygg 2 av 2: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	301094309			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	3461/3633	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	35	Areal, totalt (bruk/brutto)	3461/3633	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	13	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	5	0	0	0	
H0103		Hovedetasje	4	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	129	4	2	2	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken

H0601	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	102	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	137	5	2	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0802	Hovedetasje	130	4	2	2	Kjøkken
H0803	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0901	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0902	Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0903	Hovedetasje	102	4	2	2	Kjøkken
H1001	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H1002	Hovedetasje	130	4	2	2	Kjøkken
H1003	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H1101	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H1102	Hovedetasje	130	4	2	2	Kjøkken
H1103	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H1201	Hovedetasje	137	5	2	2	Kjøkken
H1202	Hovedetasje	102	3	2	2	Kjøkken
H1301	Hovedetasje	186	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	160/170	0/0	160/170
H02	Hovedetasje	2	171/181	0/0	171/181
H03	Hovedetasje	4	285/299	0/0	285/299
H04	Hovedetasje	4	290/304	0/0	290/304
H05	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H06	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H07	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H08	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H09	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H10	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H11	Hovedetasje	3	290/304	0/0	290/304
H12	Hovedetasje	2	290/304	0/0	290/304
H13	Hovedetasje	1	235/247	0/0	235/247

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 113

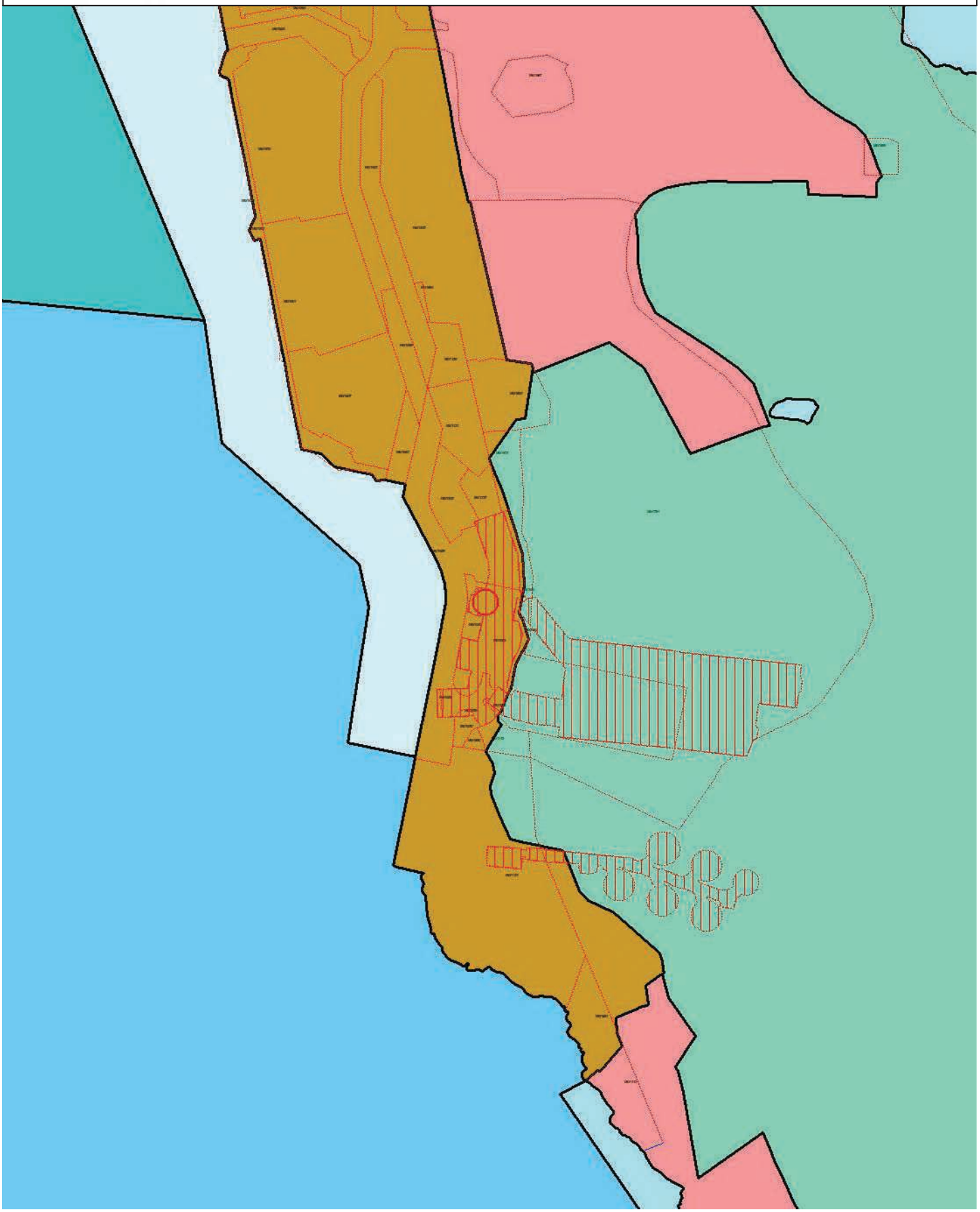
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Havneområde i sjø - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

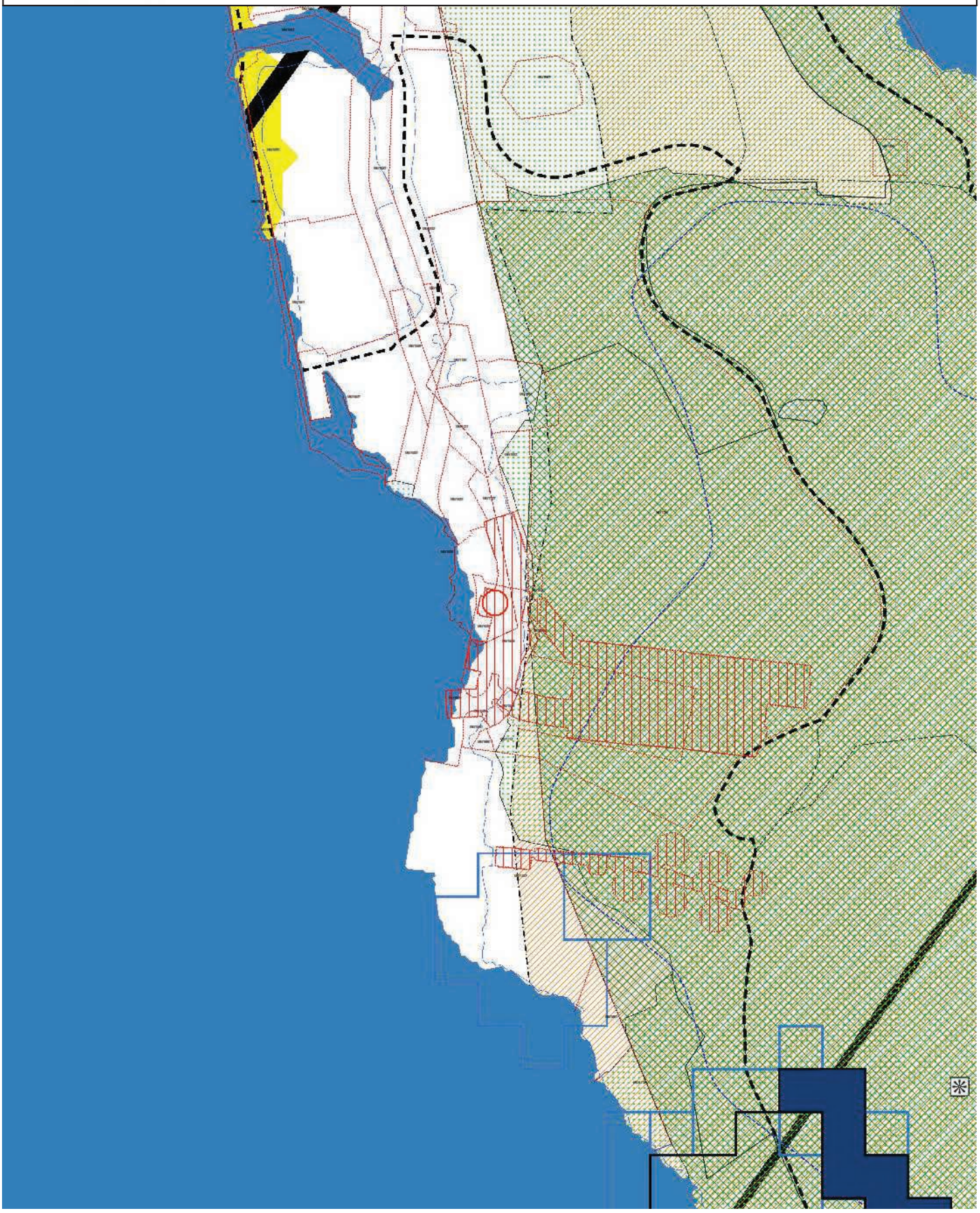
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 113

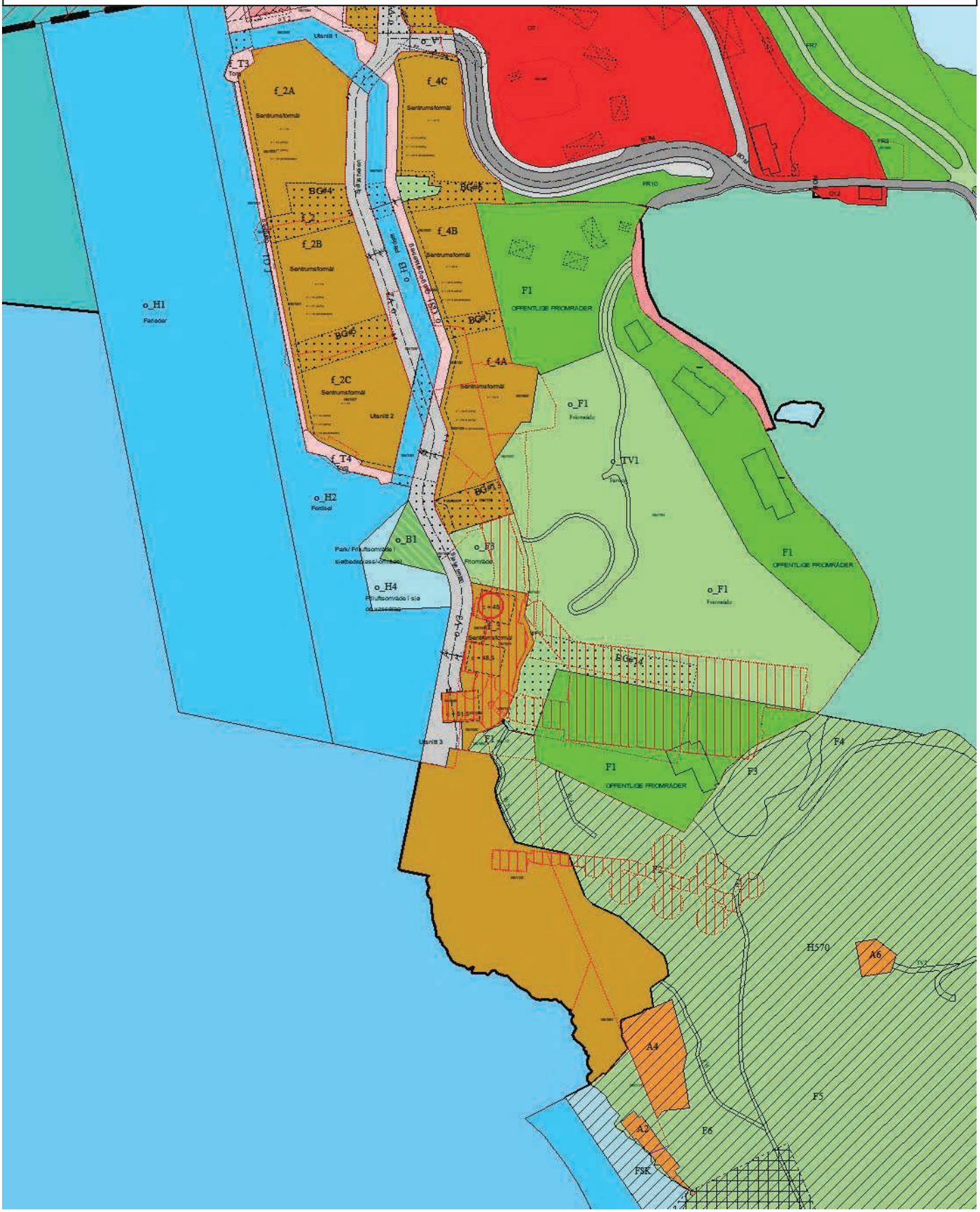
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

Reguleringsbestemmelser for
SILOKAIA felt f_1A m.fl. - detaljregulering

Mindre endring E4; 05.09.24

1 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under terreng

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom) p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A, f_P2B, f_P2C, f_P3, f_P4A, f_P4B, f_P4C, f_P5.

Vertikalnivå 2 - på terreng:

Områder for bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål f_1A - f_4C
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg o_V1- o_V7
- Torg o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2
- Gang- og sykkelvei o_GS1
- Gangvei f_G1, o_G2

Grønnstruktur
- Friområde o_F1, o_F2, o_F3
- Turvei o_TV1
- Badeplass/Friluftsområde i sjø o_B1

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag
- Ferdsel o_H2, o_H3
- Farled o_H1
- Friluftsområde i sjø o_H4

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

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

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018

gjelder for felt f_1A og oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f_4 (4A-4C). Bebyggelsen skal plasseres slik at anbefalinger i vindanalyse datert 01.10.2014 ivaretas.

2.2 Bruk

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

2.3 Utforming – offentlige arealer

Offentlige samferdsel/utomhusarealer skal gis en helhetlig og høy standard på møblering, belegg, beplanting og belysning i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, med tilhørende samferdselsarealer. Arealene skal planlegges og utformes i samsvar med kommunens gjeldende normaler for utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Materialbruk skal være i samsvar med kommunens normaler for sentrumsarealer/Kvadraturen.

2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhusplan og teknisk plan for offentlige samferdsel - / utomhusarealer; felt o_V1-o_V7, o_GS1, o_H3, o_H4, o_B1, o_T1, o_T2, f_T3, f_T4, f_G1, o_G2, o_TV1, o_F1, o_F2, o_F3. Planen skal godkjennes av kommunen.

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

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

2.5 Utomhusplan for delfeltene f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Nøyaktig høydeplan.

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

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

Utomhusplan for delfeltene o_Tin1, o_Tin2 og f_1A skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddempende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i utomhusplan, utover det som fremgår av illustrasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjonsbruk mot Sjølystveien i o_TIN2.

2.6 Teknisk infrastruktur.

2.6.1 Planområdet ligger innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

2.6.2 Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min.16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan.

2.6.3 Det tillates etablert en midlertidig pumpestasjon i tilknytning til o_H3. Endelig løsning skal primært integreres i bygg ved detaljprosjektering av felt f_4.

2.6.4 Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av tekniske anlegg.

2.6.5 Det skal gjennomføres uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.

2.7 Midlertidig bruk av arealer

2.7.1 Felt f_1A, f_T1 og o_Tin2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til aktiviteter og installasjoner som understøtter funksjonene i kvartalet.

3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

3.1 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Beregning av utnyttelse

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

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

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

3.3 Arealbruk

3.3.1 Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.950 m².

3.3.2 Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 600 m² BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.

3.3.3 Innenfor felt f_2A-f_4C kan det etableres maks. 3.000 m² BRA kontor.

3.3.4 Innenfor felt f_1B tillates ikke bolig. Innenfor felt f_1A tillates bolig kun med orientering mot f_T1 eller o_T2, fra 2. etg. og opp.

3.4 Plassering, høyder og utforming

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

3.4.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser, unntatt i felt f_4A for bebyggelsen lokalisert mellom spaltene. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukketfra veggliv innenfor en vinkel av 45°.

3.4.3 Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting. Innenfor f_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på det enkelte bygg). Innenfor f_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor BG#13 tillates etablert

nødvendig takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til samlet maks 9,5 m2 BYA, herunder maks 2,5 m2 BYA per oppbygg), ut over dette tillates røykluke og heistak inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.

3.4.4 Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.

3.4.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.

3.4.6 Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.

3.4.7 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.

3.4.8 Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.

3.4.9 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

3.4.10 Fasader og uterom innenfor delfelt o_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

3.5 Terrengtilpasning

3.5.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. I overganger til friområder skal terreng fylles tilbake og vegetasjonsdekke etableres, mot bygninger og base-/kjellerkonstruksjoner, slik at åpne sjakter mellom landskap og bebyggelse unngås. Utforming skal tilpasses landskapsform på Odderøya.

3.6 Leilighetsfordeling

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

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

3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

3.7.1 For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m2 uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

3.7.2 Krav til uteareal kan dekkes i tilliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adkomst for beboerne.

3.7.3 Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.

3.7.4 Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f_4 (4A-4C).

3.7.5 Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.

3.7.6 Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.8 Krav til sandlek

3.8.1 For felt f_4A, f_4B og f_3 skal sandlek samlokaliseres innenfor felt o_F1. For felt f_4C skal sandlek etableres innenfor felt o_F2.

3.8.2 For felt f_1A kan sandlek løses i tilstøtende delfelt. For f_2A-f_2C skal sandlek løses innenfor hvert felt eller tilstøtende delfelt. For felt f_2A-f_2C skal det uavhengig av antall boenheter som etableres i disse tre delfeltene, etableres totalt tre sandlekeplasser. En av disse skal plasseres innenfor BG#4.

3.8.3 Sandlekeplassene skal være tilgjengelige for allmennheten.

3.8.4 Hver sandlekeplass skal være minst 250 m² og utstyres i samsvar med kommunens normaler for utomhusanlegg gi plass for lekeapparater og oppholdssone for barn og voksne. Manøvreringsareal for brannbil skal hensyntas og kan inngå i beregningen av lekeareal.

3.8.5 Sandlekeplassene plasseres slik at lune- og vindavskjermede forhold oppnås. Kommuneplanens krav til sol for den enkelte sandlekeplass kan fravikes til fordel for god vindavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 % sol på min. to av plassene i hele planområdet 21. mars kl. 17. Frem til planområdet er fullt utbygget skal det etableres midlertidige sandlekeplasser med sol 21. mars kl. 15.

3.9 Krav til nærmiljøpark

3.9.1 Nærmiljøpark for hele utbyggingsområdet skal etableres innenfor feltene o_F1, o_F3 og o_B1 og skal inneholde følgende elementer: kvartalslekeplass med 5'er bane, turveier, badeplass og parkmessige arealer med integrerte sandlekefunksjoner.

3.10 Avkjørsel

3.10.1 Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i BG#4 og BG#5 gjelder kun for varelevering og nyttekjøretøy på bakkeplan. Avkjørsel i BG#11 gjelder kun for inn og utkjøring fra Kildens internvei, samt av- og påstigningsplass.

3.10.2 Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og utforming i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Avkjørsel fra f_4c skal ha siktkrav 2 x 20 m til fortau, øvrige felt skal ha siktkrav som i Kvadraturen. Maks. stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Innvendig rampe videre ned til parkeringskjeller skal utformes med maks. stigning 1:8, og med overgangskurve 1:16. I felt f_1A tillates kun innvendig parkeringsheis som atkomst til p-kjeller.

3.10.3 I frisiktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå og høyder på gjerder, beplanting med mer skal ikke være høyere enn 50 cm.

3.11 Parkering

3.11.1 Det skal etableres felles parkeringsanlegg under terreng/terrenglokk eller i fjellhall. Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.

3.11.2 Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.

3.11.3 Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.

3.11.4 5 % av p-plassene skal være HC- plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

3.11.5 100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.

3.11.6 Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. for felt f_1A, o_TIN1,o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

3.12 Utrykningskjøretøy

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

3.13 Renovasjon

Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.

4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_1A og f_1B (sosi 1130)

4.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f_1A og f_1B er felles for alle delfelt.

4.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal for felt f_1A og f_1B skal ikke overstige 6300 m^2 BRA
Bruksareal for delfelt f_1A skal ikke overstige 3000 m^2 BRA
Bruksareal for delfelt f_1B skal ikke overstige 3300 m^2 BRA

4.3 Høyder

Innenfor felt f_1A og f_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

4.4 Parkering og atkomst

4.4.1 Nødatkomst til f_T1 og p_T2 skal sikres mellom byggene i felt f_1A og o_Tin2.

4.5 Utforming

4.5.1 Innenfor felt f_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrense fra 2. etasje og opp. Angitt byggegrense her gjelder kun 1. etasje. Fri høyde skal være min. 3,5 m. På søndre del av feltet tillates ikke utkraginger over byggegrense.

4.5.2 Innenfor f_1A tillates punktvis fritt utkragede balkonger på inntil 2 meter ut over BG#23 mot f_T1. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Balkongposisjoner og design skal gi spill og variasjon i fasaden. I 1. etg. tillates det etablering av innglasset uteområde med tak frem til BG#23 der det ikke kommer i konflikt med nødatkomst for brannbil. Innenfor f_1A skal bebyggelse utformes slik at nødatkomst for brannbil til f_T1 sikres.

4.5.3 Innenfor BG#23 (utkraging) tillates utkraging av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.

5 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f_2A, f_2B og f_2C (sosi 1130)

5.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f_2A, f_2B og f_2C er felles for alle delfelt.

5.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal for hele f_2 skal ikke overstige 29.600 m^2 BRA.

5.3 Høyder

Innenfor f_2A, f_2B og f_2C skal bebyggelse for det enkelte delfelt etableres med maks byggehøyde som angitt under.

For felt f_2A:
- Inntil 45 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f_2B:
- Inntil 15 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 35 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f_2C:
- Inntil 30 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

5.4 Avgrensning

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

5.5 Forbindelser

5.5.1 Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.

5.5.2 Innenfor BG#5 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse. Min. avstand mellom bygg i f_2B og f_2C skal være 6 m.

5.5.3 For å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med sjø, gangforbindelser og romsekvens mellom felt skal det i tillegg til BG#4 og BG#5 etableres minimum 1 vestvendt spalte (uten overdekning) per deltfelt i tilknytning til felt f_G1.

5.5.4 Det skal etableres en gangforbindelse fra torg f_T3 til gårdsrom i f_2A som kan overbygges med min. 3,5 m fri høyde og en gangforbindelse fra gårdsrom i f_ 2C til torg f_T4 som kan overbygges med min. 5,5 m fri høyde.

5.6 Atkomst til gårdsrom

I gårdsrom tillates nyttetrafikk/varelevering via BG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.

5.7 Utkraginger

5.7.1 Innenfor delfelt, f_2A og f_2C tillates fritt utkragede bygningsdeler punktvis å stikke inntil 2,5 meter ut over formålsgrense for o_H3, i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 6 m over c+0.

5.7.2 Det tillates ikke utkraging ut over f_T4 og o_V2.

5.7.3 Innenfor felt f_2A-f_2C tillates samlet maksimalt 40 % av bebyggelsens fasadelengde plassert inntil formålsgrense mot f_G1. Maks. 20 % av bebyggelsens fasadelengde kan utkrages inntil formålsgrense f.o.m. 2.etasje og opp. Maks sammenhengende fasadelengde for utkraginger er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014

5.7.4 Innenfor delfelt f_2B tillates en fritt utkraget bygningsdel å stikke inntil 2 meter ut over formålsgrense for f_G1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 5,5 m.

5.7.5 Innenfor f_2A-f_2C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4 m. Dette gjelder utover o_T3, o_H3 og f_G1.

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

5.8 Forhager

Innenfor felt f_2A-f_ 2C skal alle boliger i 1. etasje mot o_V2, ha forhager på min. 2 m dybde i hele boligens lengde.. Mot f_G1 skal bebyggelse som ikke er plassert inntil formålsgrensen f.o.m. 1. etasje ha forhager med min. 2,5 m dybde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedutgang til forhager mot o_V2

6 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_3 (sosi 1130)

6.1 Uteareal

Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.

6.2 Høyder

Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

6.3 Utnyttelse

Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11.240 m² BRA.

6.4 Forbindelser

6.4.1 Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.

6.5 Utkraginger

6.5.1 I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybder iht ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.

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

6.5.3 For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m2 BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.

6.6 Forhager

Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

7 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 4; delfelt f_4A, f_4B og f_4C (sosi 1130)

7.1 Uteareal

Uteareal i f_4A, f_4B og f_4C er felles for alle delfelt.

7.2 Utnyttelse

For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.810 m² BRA.

7.3 Høyder

Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygning rett nord for BG#13 begrenses til samme maks byggehøyde som for BG#13 i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f_4A:
- Inntil 28 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 62 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f_4B:
- Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 30,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28,0
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21,0

For felt f_4C:
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 31,0
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 27,0
- Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5

7.4 Avgrensing

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

7.5 Forbindelser

7.5.1 Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. I BG#7 er det tilstrekkelig med trappeforbindelse fra bygulv opp til gårdsrom. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4og BG#5. Avstand mellom bygg i f_4A og f_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f_4B og f_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.

7.5.2 Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltenes gårdsrom på terrenglokk fra f_4C til felt f_3, via o_F3 og BG#6. Ved felt f_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gangforbindelsen mellom BG#6 og f_3 skal være universelt utformet.

7.5.3 Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f_4A, f_4B og f_4C kan overbygges medmin. 3 m fri høyde.

7.5.4 Delfelt f_4A skal ha minimum 3 spalter (uten overdekning), og delfelt f_4B og f_4C skal ha minimum en spalte hver mot vest, for å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med kanalrommet, sjøen og gangforbindelser og romsekvenser mellom feltene.

7.6 Utkraginger

7.6.1 Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 24 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.24. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Innenfor BG#13 tillates søyler under utkraging utenfor byggegrense, som en integrert del av det arkitektoniske fasadeuttrykket.

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

7.6.3 Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.

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

7.6.5 Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

7.7 Terrengtilpasninger

Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.

8 Samferdsel og teknisk infrastruktur – veg, Felt o_V1- o_V7 (sosi 2010)

8.1 o_V1 – o_V7 skal være offentlig.

8.2 Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.

8.3 Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.

8.4 Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.

8.5 Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.

8.6 Boder, sykkelparkering, tekniske rom og energianlegg tillates etablert under offentlig fortau innenfor o_V2 mot f_2A-f_2C, forutsatt at det etableres min. 0,9 m overdekning og god tilgjengelighet til VA.anlegg sikres, for eksempel ved kulvert.

9 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelvei, Felt o_GS1 (sosi 2015)

9.1 o_GS1 skal være offentlig.

9.2 Innenfor felt o_GS1 (Kanalpromenaden) skal det anlegges en kjørbar, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbar sone ut mot kanalrommet. Møblering tillates forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

10 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gangveg, Felt f_G1, o_G2 (sosi 2016)

10.1 Felt f_G1 (Havnepromenaden) skal etableres med en umøblert sone med minstebredde 3 m langs kaikanten. Det skal ikke etableres rekkverk langs kaikant.

10.2 Feltet skal ha et helhetlig uttrykk f.o.m. f_T3 t.o.m. f_T4, og kan ha interne variasjoner i høyde ned til vannflate.

10.3 Tilknyttet BG#4 skal det, og tilknyttet BG#5 kan det, etableres varierte overganger/nedtrappinger mot vannet, på inntil 5 meter ut over formålsgrensen o_H2. Disse skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner og gi variasjon i bredden på havnepromenaden samt gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.

10.4 Havnepromenaden skal belyses

10.5 Innenfor felt o_G2 skal det etableres gangvei. Gangveien tillates etablert med varierende bredde, og skal opparbeides iht. pkt. 2.3. Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_G2 skal det etableres av- og påstigning f jf. pkt. 22.3, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)

11.1 Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.

11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.

11.3 Innenfor felt f_P5 og o_F1 innenfor bestemmelsesgrense BG#14 tillates det etablert vertikal sjakt til det fri i fjell som del av røykkontrollanlegg. Denne skal være maks. 3 m høy, og gis en diskret utforming.

11.4 Underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, tillates etablert under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg og friområde o_F3 og o_F2 i vertikalnivå 1 og 2. Hensyn skal tas til teknisk infrastruktur og ledningstraséer.

12 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Torg, Felt o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2 (sosi 2013)

12.1 Felt o_T1, o_T2 skal være offentlige. Felt f_T3, f_T4 er felles for alle delfelt og skal være allment tilgjengelige.

12.2 Det tillates etablert avgrensede serveringsområder innenfor felt p_T1, p_T2, f_T1, f_T3 og f_T4, forutsatt at minimum gangpassasje på 3 meter sikres. Avgrensningen skal ha en transparent utforming.

12.3 Felt f_T3 og f_T4 skal utformes med nedtrapping til sjø, som oppholds- og aktivitetssoner og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.

12.4 For felt f_T3 og f_T4 kan det tillates å gå 3 meter utover formålsgrense mot o_H2.

12.5 Torg f_T3 og f_T4 skal sammen med f_G1 ha et helhetlig uttrykk langs felt f_2.

12.6 Felt f_T1 er felles for felt f_1A, o_Tin1 og o_Tin2, og skal være allment tilgjengelige. Utforming av uterommet i f_T1 skal sikre at det avsettes minimum 3 meter fri gangbredde fra toppen av nedtrapping mot kanalen i o_T2

12.7 Felt p_T1 og p_T2 er et privat uteområde for o_Tin1. Torgområdene skal utformes som del av tilstøtende uteområder og skal gis et byromsmessig preg, samt understøtte bruken av byggene, herunder bl.a. kunstinstallasjoner, kafé og formidling.
Det tillates etablert levegger innenfor p_T1 og p_T2. Disse skal ha en transparent utførelse og ikke hindre almen ferdsel i o_T1 og o_T2.

12.8 Innenfor BG#20 (Bro) i felt Torg o_T1 tillates etablert landingspunkt for en evt. fremtidig broforbindelse mellom Lagmannsholmen og Odderøya.

12.9 Tilknyttet o_T2 skal det etableres nedtrapping mot kanalen, Nedtrappingen skal utformes som oppholds- og aktivitetssone og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten, samt av og påstigning med småbåter.

13 Felles bestemmelser for grønnstruktur

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

13.2 Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

13.3 Eksisterende vegetasjon og markflater i o_F1 skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

13.4 Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

13.5 o_F1, o_F2, o_F3, o_TV1 og o_B1 skal være offentlige.

14 Grønnstruktur – Friområde, felt o_F1, o_F2, o_F3 (sosi 3040)

14.1 Innenfor o_F1 skal det etableres nærmiljøpark med anlegg for kvartalslek, 5'er bane, sandlekeplasser og andre aktiviteter tilknyttet naturlek. Funksjonene skal integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet.

14.2 Innenfor o_F2 skal det etableres sandlekeplass jf § 3.8. Det skal være min. 0,9 m overdekning over parkeringskjeller.

14.3 Innenfor o_F3 skal det etableres trappeløp og turvei med minimumsbredde 2 m som forbinder o_F1 med o_B1. Gangforbindelsen skal ha maks. stigning 1:12. Det skal være min. 1,5 m overdekning over parkeringskjeller. Under gangsone for turvei og trappeløp skal overdekningen være min. 1 m. Trappeløpet skal ligge i tilknytning til f_4A og inneha trappeamfi.

15 Grønnstruktur – Turvei, felt o_TV1, (sosi 3031)

15.1 Trasé for o_TV1 kan justeres i utomhusplanen. Historiske stier som skal oppgraderes, skal ikke justeres.

16 Grønnstruktur – Park/Friluftsområde i sjø (Badeplass/-område), o_B1 (sosi 3900)

16.1 Innenfor felt o_B1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass i tråd med intensjonen i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og stupemuligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholdssone på c+1,7 m eller lavere skal ha maks. stigning 1:

17 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Farled, felt o_H1 (sosi 6200)

17.1 o_H1 skal være offentlig.

17.2 Innenfor felt oH1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttetrafikk i hovedleden. I formålsgrensen mellom o_H1 (farled) og o_H2 (ferdsel) kan det vurderes etablert markeringsbøyer. Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.

18 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Ferdsel, felt o_H2, o_H3 (sosi 6100)

18.1 o_H2 og o_H3 skal være offentlig.

18.2 Innenfor felt o_H3 (Kanal) skal det i siden mot o_GS1 og o_T2 skapes varierte overganger/nedtrappinger mot vannet og mulighet for opphold/lek og fysisk kontakt med vannflaten. Sonen skal inneholde beplantning og trær. Det skal tilrettelegges for min. én rampe hvor man kommer ned og får kontakt med vannflaten med maks. stigning 1:20. Denne skal ligge i tilknytning til BG#2 og BG#6.

Mot f_2A kan det etableres 3 langsgående brygger med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Mot f_2C kan det etableres én langsgående brygge pr boenhet i 1. etg med fasade mot kanal, med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Bryggene kan være flytende, eller fastmontert i kanalvegg. For å sikre tilkomst fra leilighet og ned til brygge, tillates det etablert enkle adkomstløsninger som stige og/eller trappekonstruksjoner i kombinasjon med repos.

18.3 Vannspeilet i o_H3 skal ha en varierende bredde, som hensyntar en god overgang mot o_GS1, o_T2 og o_T1. Det tillates en minimumsbredde på 6 meter over korte strekk. I tilknytning til o_T2 skal det etableres nedtrapping med mulighet for opphold og sikt til sjø og kanalrommet. Det skal tilrettelegges for av- og påstigning for mindre båter. Permanent fortøyning tillates ikke.

18.4 Det skal etableres gangbroer med en minimumsbredde på 3 meter innenfor BG#1, BG#2 og BG#3.

18.5 BG#1 og BG#3 skal være felles. BG#2 skal være offentlig.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø, felt o_H4 (sosi 6710)

19.1 o_H4 skal være offentlig

19.2 Badebøyer skal plasseres i formålsgrense mellom o_H4 og o_H2. Badebøyer skal i henhold til havne- og farvannsloven godkjennes av Kystverket.

20 Støy

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

Avvik tillates under følgende forutsetninger:

Krav knyttet alle felt samlet:
For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider Lden=55 dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn Lden=55 dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

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

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

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

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

21 Rekkefølgebestemmelser

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

21.1 Før det kan gis rammetillatelse

21.1.1 til det enkelte delfelt skal eventuell søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (som tildekning av forurensede masser) forelegges fiskerimyndighetene, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.

21.1.2 til første delfelt, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 være godkjent av kommunen.

21.1.3 til hvert delfelt, skal utomhusplan for delfeltet og tilstøtende offentlig areal jf. § 2.5 være godkjent av kommunen.

21.1.4 til første delfelt skal utomhusplan for o_F1 og plan for midlertidig atkomst til o_F1 være godkjent av kommunen.

21.1.5 til felt f_1A, o_TIN1 og o_TIN2, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 og 2.5 samt teknisk plan og utomhusplan for felt OG4 i plan 1030 være godkjent

21.1.5 til bebyggelse innenfor f_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o_H3 og o_GS1 være godkjent av kommunen.

21.1.6 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal utomhusplan for o_F3 og o_B1 være godkjent av kommunen.

21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.

21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.

21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter.

21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:

21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.

21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet.

21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.5 til bebyggelse i f _3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.

21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.

21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole:

- Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012.
- Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012.
- Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014. Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.

21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

21.3.4 skal veger og annen kommunalteknisk infrastruktur som er nødvendig for den delen av delfeltet som bygges ut, være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

21.3.5 til bebyggelse innenfor det enkelte delfelt, skal eventuelle nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

21.3.6 skal nødvendige terrengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinnet og tilstøtende friområder være gjennomført.

21.3.7 til bebyggelse i f_2A, skal følgende være opparbeidet:
- Nordre del av kanalen i o_H3 fram til (men ikke inkludert) kjørebro o_V4.
- Gangbro innenfor BG#1
- Midlertidig opparbeidelse av o_V1

21.3.8 til bebyggelse i felt f_2C skal følgende være ferdig opparbeidet: Resterende del av felt o_H3 (kanalen) og gangbroer innenfor BG#2 og BG#3, samt midlertidig opparbeidelse av o_GS1.

21.3.9 til bebyggelse innenfor f_3 skal følgende være opparbeidet:
- Anlegg for bading innenfor felt o_B1.

21.3.10 til bebyggelse innenfor f_4A skal følgende være opparbeidet:
- Permanent sti/trappeatkomst i o_F3 fram til o_F1 jf. § 14.3.

21.3.11 til bebyggelse innenfor f_4C, skal o_F2 være ferdig opparbeidet.

21.3.12 til boenhet nr. 250, men senest 5 år etter byggestart i planområdet,skal vei opp til Odderøya være etablert.

21.3.13 til bebyggelse innenfor o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, skal o_G2, o_T1, o_T2 være ferdig opparbeidet

21.3.14 til bebyggelse innenfor o_Tin1 skal p_T1 og p_T2 være ferdig opparbeidet

21.3.15 til bebyggelse innenfor f_1A og o_Tin2 skal f_T1 være ferdig opparbeidet

21.3.16 til bebyggelse innenfor o_Tin1 og o_Tin2, men senest 2 år etter igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak utenfor planområdet være opparbeidet eller sikret gjennomført:
- O_G4 i plan id 1030 med av- og påstingningsplass for buss og fortau fra Kildens verkstedbygg nord til nytt fortau på bro mot Lagmannsholmen jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer.
- Definerte krysningspunkter over Sjølystveien jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer

22 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting - kulturinstitusjon, Felt 1; delfelt o_Tin1 og o_Tin2 (sosi 1163)

22.1 Utnyttelse

Bruksareal for delfelt o_Tin1 skal ikke overstige 10.500m^2 BRA
Bruksareal for delfelt o_Tin2 skal ikke overstige 6500 m^2 BRA

For delfelt o_Tin1 og o_Tin2 skal bruksareal under terreng ikke regnes med i grad av utnytting. Bruksareal for delfeltene skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

22.2 Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.
Over laveste bygningsvolum i o_Tin1 (c+25) mot p_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.

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

22.3 Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_Tin2 skal det etableres av- og påstigning jf. pkt. 10.5, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

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

22.5 Utkraginger og forbindelser

22.5.1 For felt o_Tin1 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p_T1 med fri høyde minimum 4 meter.

22.5.2 Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse med maks 1 etg. høyde mellom o_Tin1 og Kilden. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

22.5.3 Innenfor BG#22 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse over 1 etg. mellom o_Tin1 og o_Tin2. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

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

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

22.6 Nabovarslingsfritak

Byggearbeider innenfor o_Tin1 er fritatt for nabovarslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.

22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

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

22.7.2 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.

22.7.3 Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installasjoner som må etableres på utsiden av byggegrense innenfor p_T1. Slike installasjoner må tilpasses bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.

22.7.4 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

22.7.5 Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H_570-1 i o_T1.
Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.

22.7.6 Kranskinnene til lastekranen skal ligge som markering i bakken i felt o_T1 og p_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.

Dato: 16.06.2015
Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

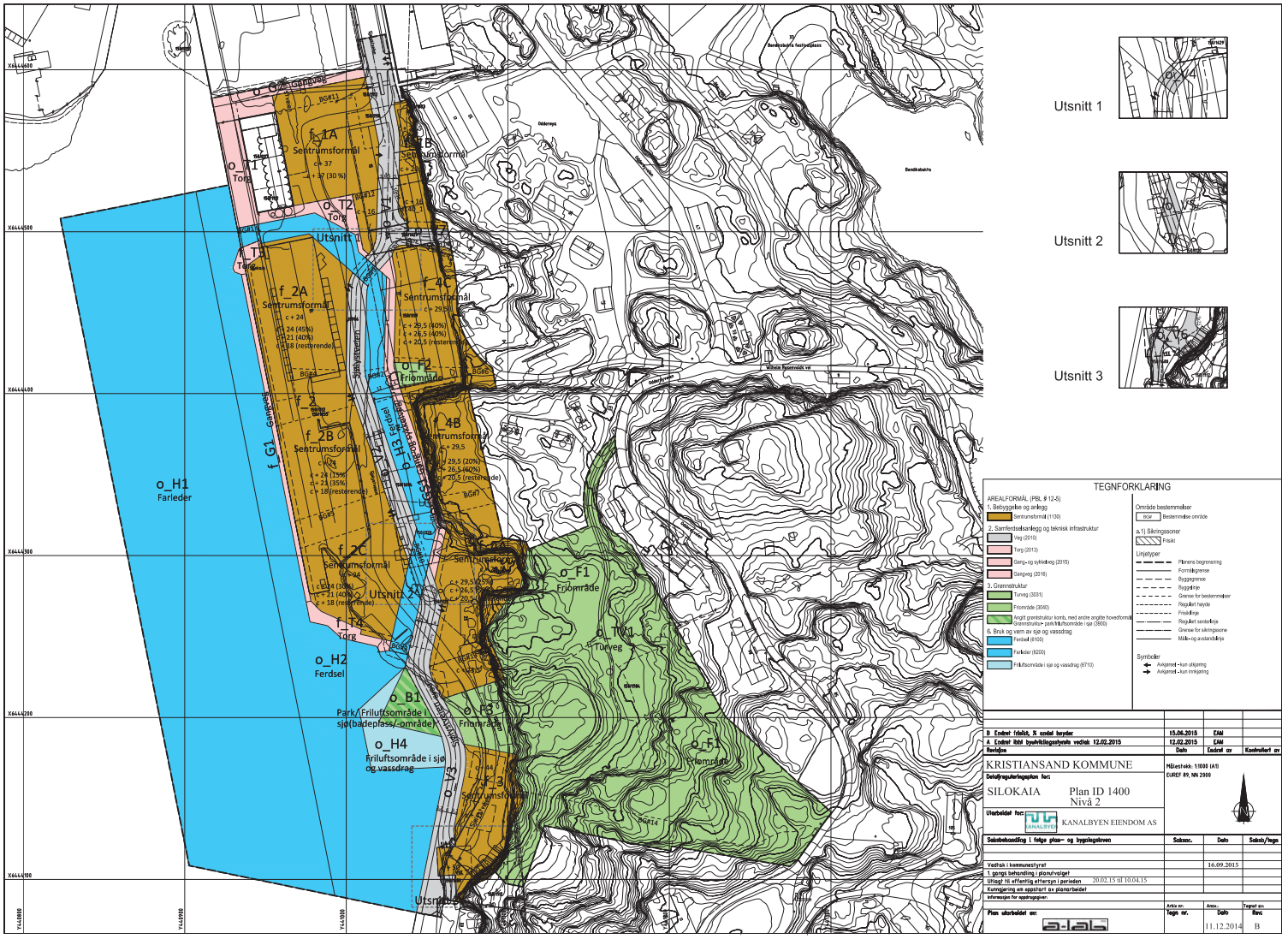
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.127

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016
Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019 (bestemmelser rettet ihht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).

Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 6.5.3, 21.2.7, sist datert 05.11.2020. Mindre endring, vedtak 03.03.2021

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


Utsnitt 1
Utsnitt 2
Utsnitt 3
TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
1. Bebyggelse og anlegg
Sentrumsformål (1130)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (2010)
Torg (2013)
Gang- og sykkelveg (2015)
Gangveg (2016)
3. Grønnstruktur
Turveg (3031)
Friområde (3040)
Angitt grønnstruktur kombi, med andre angitte hovedformål
Grønnstruktur - park/friluftsområde i sjø (3800)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Ferdsel (6100)
Farleier (6200)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
Område bestemmelser
Bestemmelse område
a.1) Sikringssoner
Frisikt
Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Byggelinje
Grense for bestemmelser
Regulert høyde
Frisiktlinje
Regulert senterlinje
Grense for sikringssone
Mål- og avstandslinje
Symboler
Avkjørsel - kun utkjøring
Avkjørsel - kun innkjøring
B Endret fritekst, % andel høyder 15.06.2015 EAH
A Endret iht byvhh/liggedøyevtv vedtak 12.02.2015 EAH
Revisjon Dato Endret av Kontrollert av
KRISTIANSAND KOMMUNE
Detaljreguleringsplan for:
SILOKAIA Plan ID 1400
Nivå 2
Utarbeidet for:
KANALBYEN EIENDOM AS
Målestokk: 1:1000 (A1)
EUREF 89, NN 2000
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Saksnr. Dato Saksh/tegn
Vedtak i kommunestyret 16.09.2015
1. gangs behandling i planutvalget
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 20.02.15 til 10.04.15
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet
Informasjon for oppmålingsvesen:
Plan utarbeidet av:
Arkiv nr. Tegn nr. Annv. Dato 11.12.2014 Tegnet av. Rev. B


f_P1A
f_P2A
f_P4C
P2B
P2C
f_P4A
f_P3
P4B
TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Parkeringshus/-anlegg (2083)
Område bestemmelser
Bestemmelse område
Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for bestemmelser
Revisjon
Dato
Endret av
Kontrollert av
KRISTIANSAND KOMMUNE
Detaljreguleringsplan for:
SILOKAIA
Parkering
Plan ID 1400
Nivå 1
Utarbeidet for:
KANALBYEN EIENDOM AS
Målestokk: 1:000 (A1)
EUREF 89, NN 2000
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Saksnr.
Dato
Saksh/tegn
Vedtatt i kommunestyret
15.09.2015
1. gangs behandling i planutvalget
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 20.02.15 til 10.04.15
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet
Informasjon for oppmøtegruppen:
Plan utarbeidet av:
Arkiv nr.
Tegn nr.
Ansv.
Dato
11.12.2014
Tegnet av:
thvc

Sjølystveien 113

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	5 min 2.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	7 min 3.1 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 2.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	21 min 1.8 km
Tangen videregående skole 850 elever	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	15 min 1.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	18 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	21 min

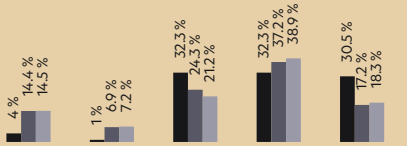
BARNEHAGER

Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 2.6 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Meny Torvet	16 min
Kiwi Torvet	17 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Odderøya idrettshall	10 min
Tresse treningsfelt grus festplass	18 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	19 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	20 min

«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

— Sitat fra en lokalkjent

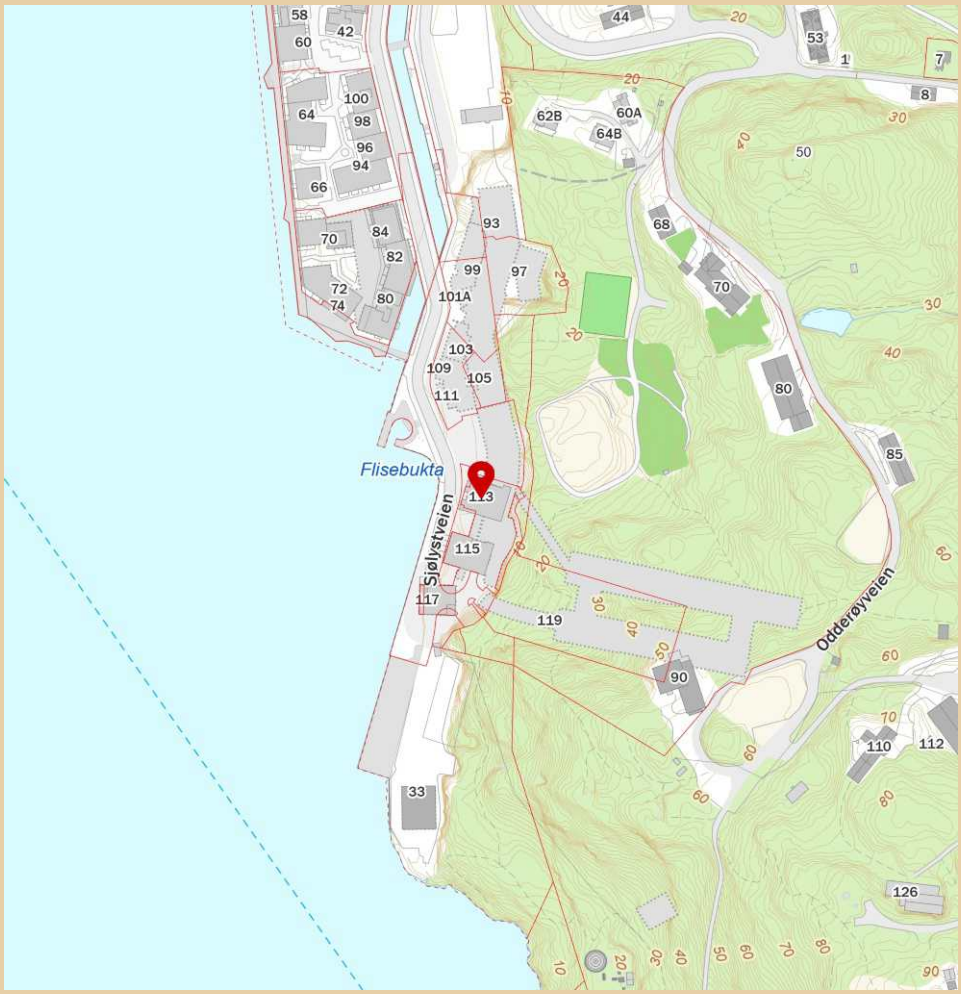
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
