



OVERSIKT LEDIGE LEILIGHETER 2B PR. 12.04.2021

www.kanalbyen.no





LEDIGE LEILIGHETER I KANALBYEN 2B
PÅ ODDERØYA I KRISTIANSAND

- 2 SELVEIERLEILIGHETER
- PRISER FRA KR. 4.200.000,-
- STØRRELSER FRA 75 m² TIL 87,2 m² BRA
- MULIGHET FOR KJØP AV P-PLASS*

LEDIGE LEILIGHETER TIL SALGS PR. 12.04.2021

BYGG L: **UTSOLGT**
Sjølystveien 66

BYGG M: **UTSOLGT**
Sjølystveien 64

BYGG N: **UTSOLGT**
Sjølystveien 64

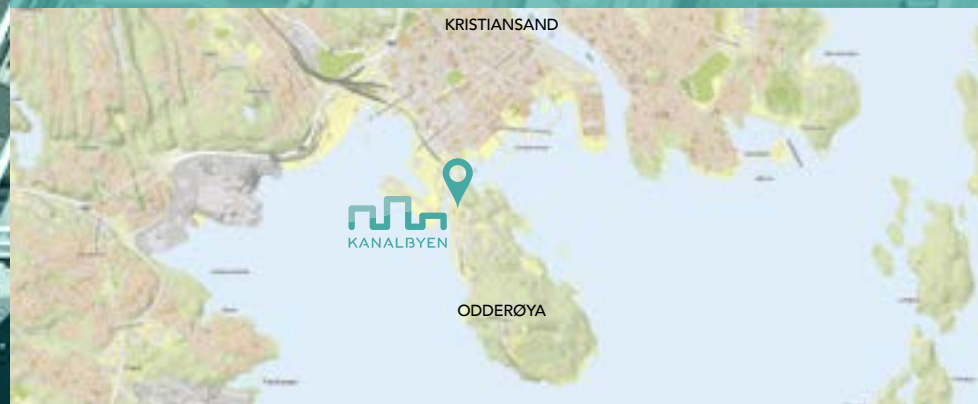
BYGG O: **UTSOLGT**
Sjølystveien 62

BYGG P: **304**
Sjølystveien 100

BYGG Q: **UTSOLGT**
Sjølystveien 98

BYGG R: **UTSOLGT**
Sjølystveien 96

BYGG S: **301**
Sjølystveien 94




SØRMEGLEREN

 ROLF R. ELIESON
m: 990 99 107
rolf@sormegleren.no

 RITA OMMUNDSEN
m: 990 99 108
rita@sormegleren.no

FELT 2B
A N D R E B Y G G E T R I N N





Bygg S, R, Q og P
sett fra kanalsiden.

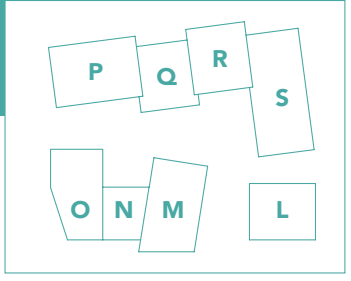


Bygg O, N, M og L
sett fra byfjorden.

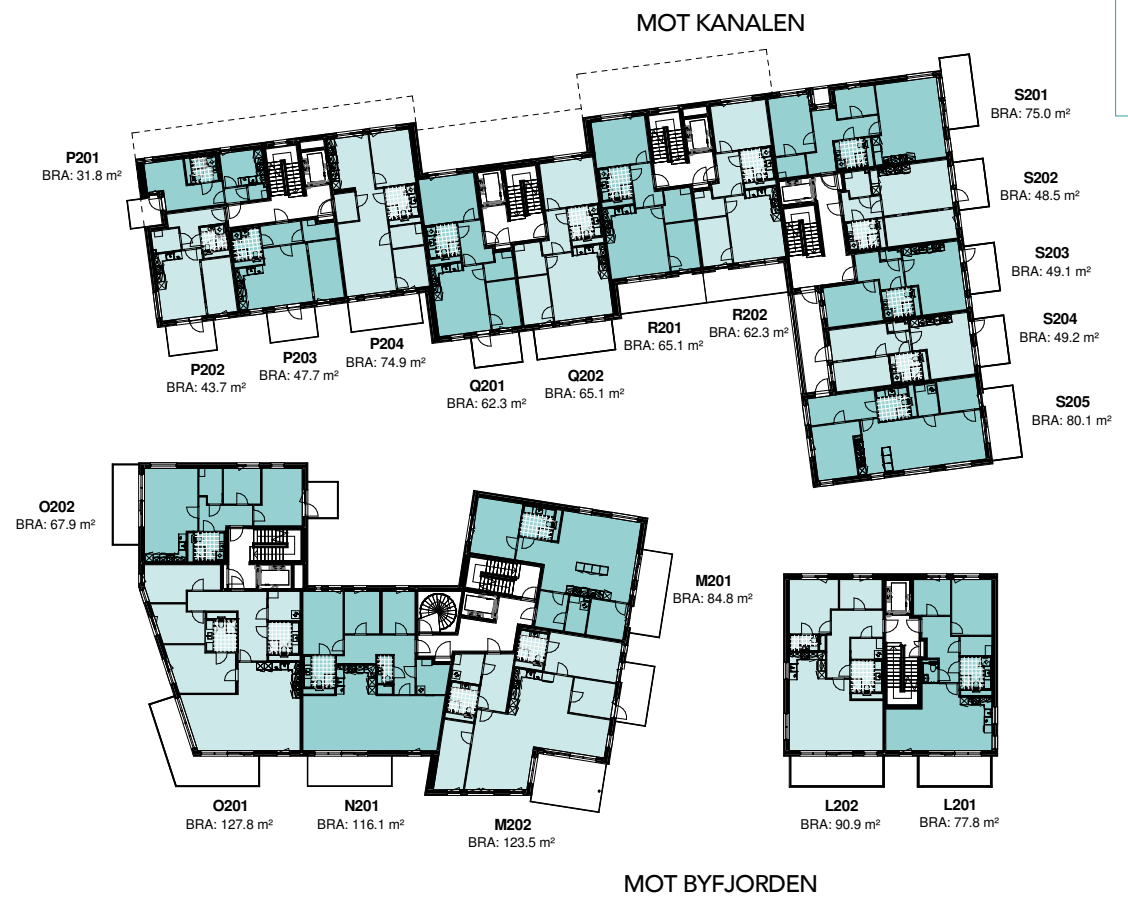
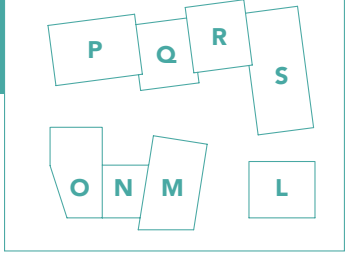


ETASJEPLANER

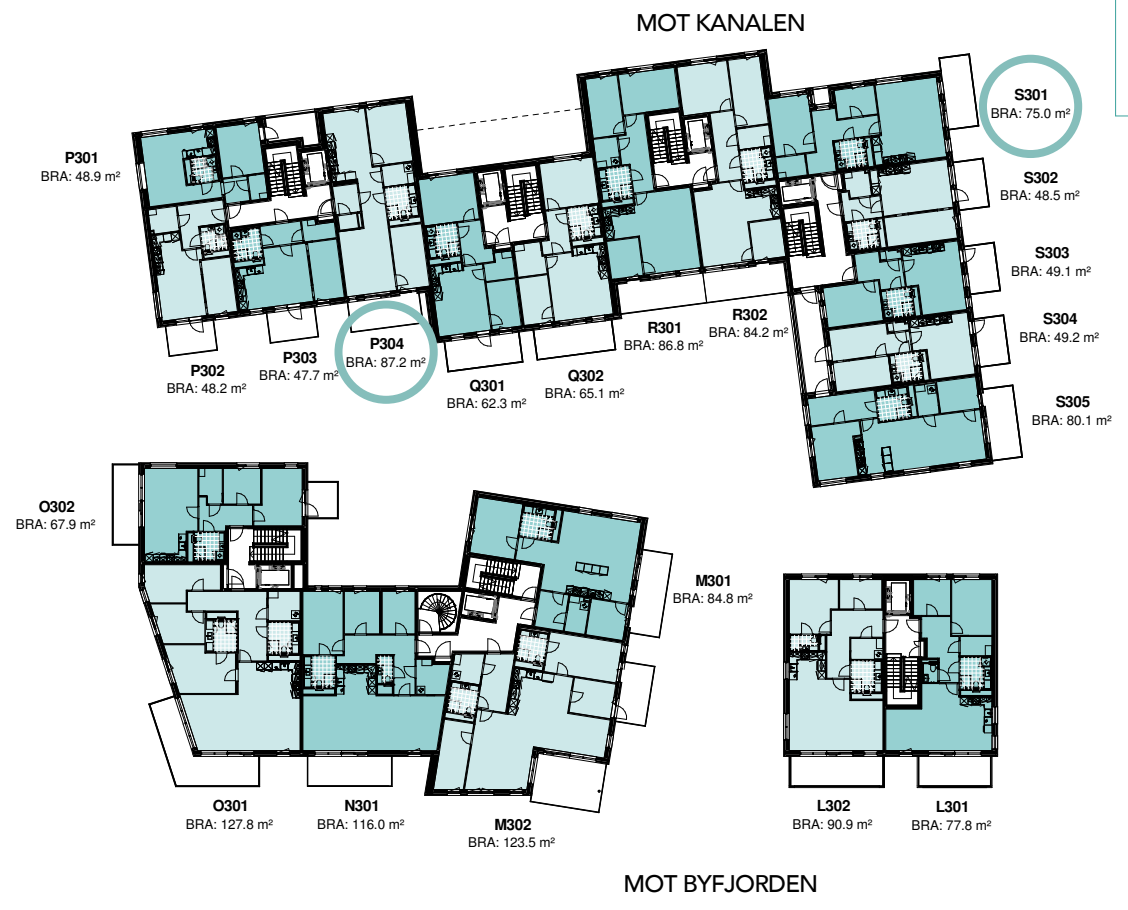
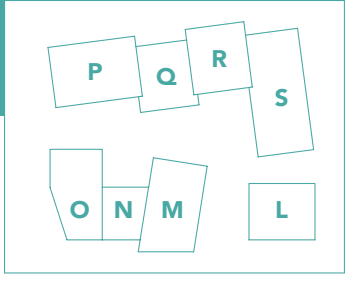
1. ETASJE



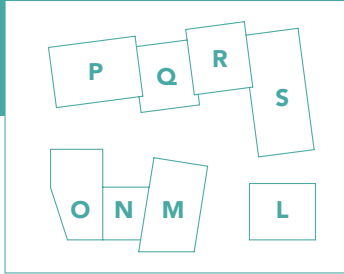
2. ETASJE



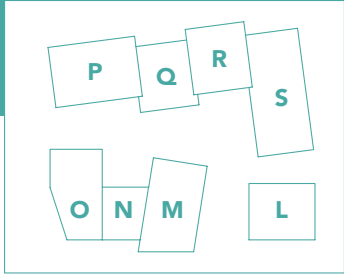
3. ETASJE



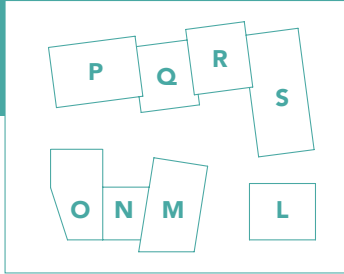
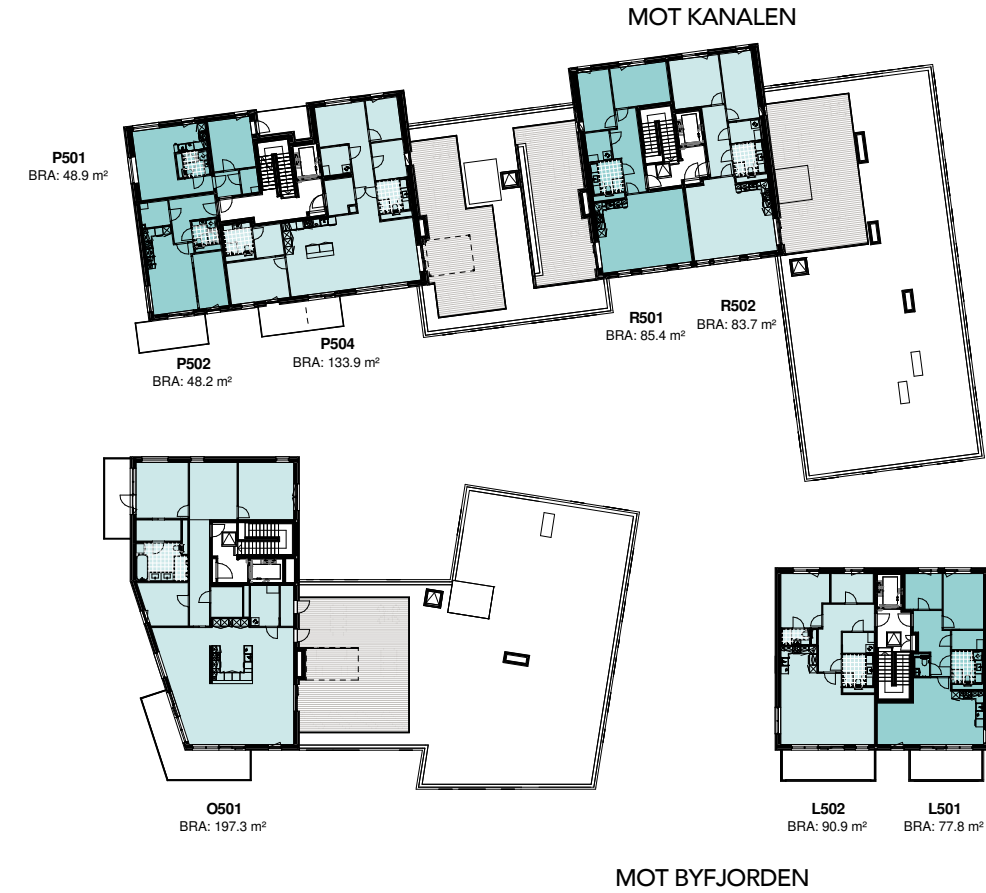
4. ETASJE



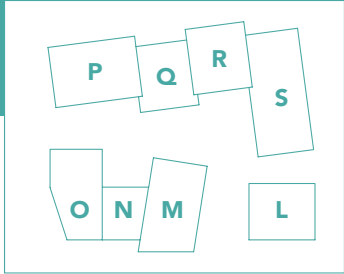
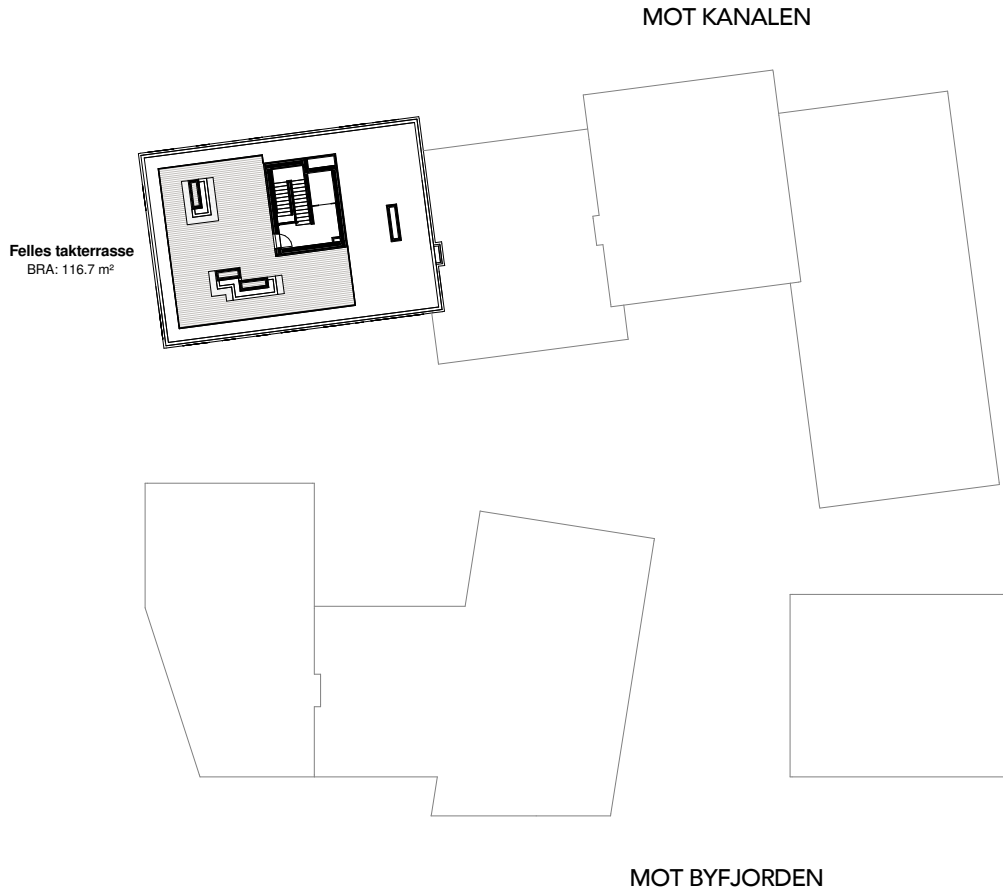
6. ETASJE

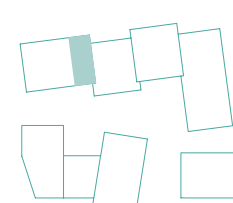


5. ETASJE



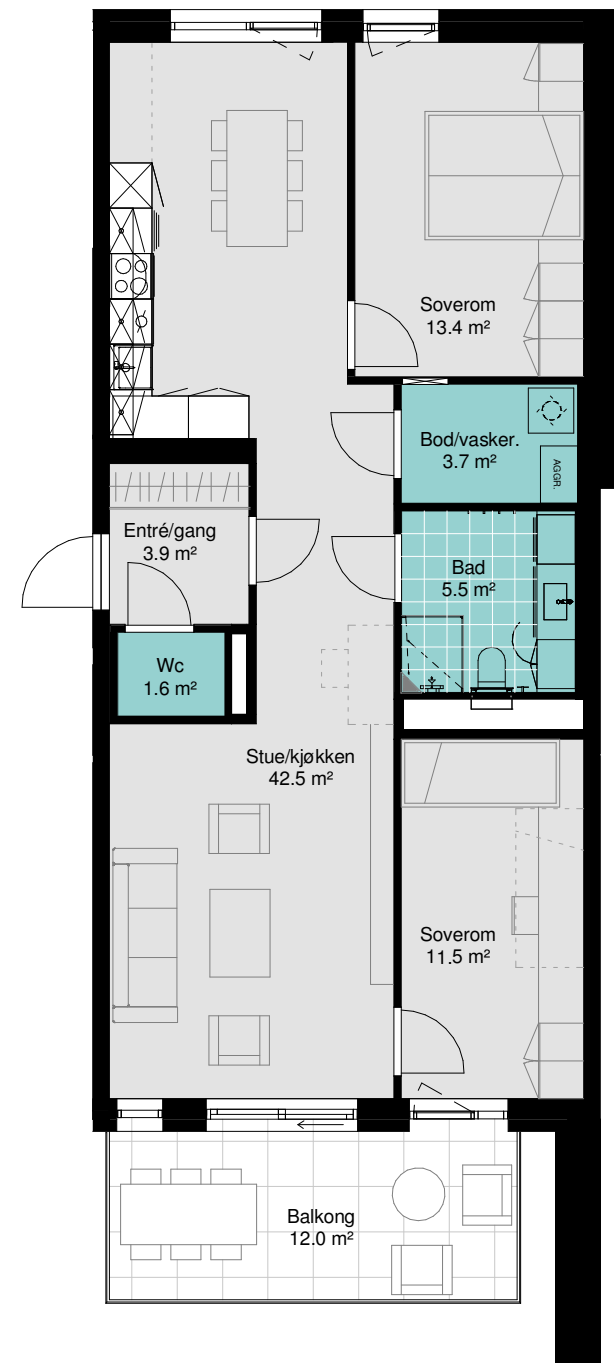
7. ETASJE





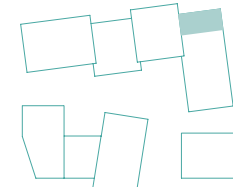
3. ETASJE
BRA: **87,2 m²**
P-ROM: **87,2 m²**
BALK./TERR.: **12,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

P304
kr. 4 750 000,-



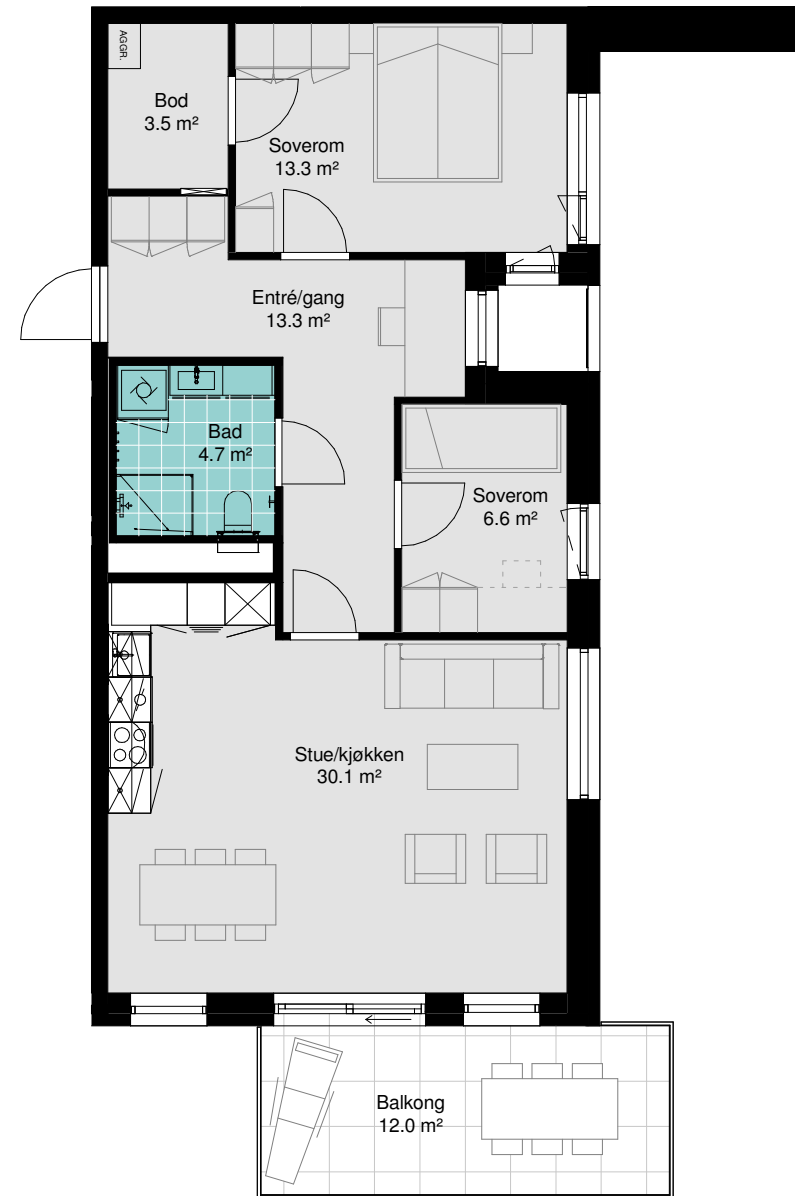
1 meter





3. ETASJE
BRA: **75,0 m²**
P-ROM: **71,1 m²**
BALK./TERR.: **12,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

S301
kr. 4 200 000,-



1 meter



KJØPSINFORMASJON – SILOKAIA KANALBYEN FØRSTE BYGGETRINN (FELT 2B).

MEGLER: Sørmegleren AS, org.nr.: 944 121 331
P.B. 377, 4664 Kristiansand. v/ansvarlig megler Rolf R. Elieson, Prosjekt/
Eiendomsmegler MNEF (rolf@sormegleren.no) og Rita Ommundsen,
Prosjektmegler (rita@sormegleren.no)

EIENDOM: Under Gnr. 150, bnr. 1901, Silokaia Kanalbyen i Kristiansand kommune. Eiendommene er seksjonert og tildelt seksjonsnummer.
UTBYGGER: Kanalbyen Eiendom AS, org. nr.: 911 558 688
Gravane 4, 4610 Kristiansand. P.B. 114, 4662 Kristiansand

ENTREPRENØR: J. B. Ugland Entreprenør AS

ARKITEKT: A-Lab AS. P.B. 458, 0213 Oslo

BESKRIVELSE/EIERFORM: Byggene består av 8 bygg (7 oppganger fra kjeller. Bygg M og N har samme inngang) med til sam- men 88 selveier-leiligheter, benevnt Bygg L-S i salgsmateriell. 2. bygge- trinn har et sam- let bruksareal på ca. 6 900 m². Byggene varierer i høyde mellom 4-6 etasjer. Alle leilighetene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse. I tillegg har boligene tilgang til 1 felles takterrasse i bygg P. Felles gårdsrom er allment tilgjengelige. Alle bygg har heis- adkomst til kjelleretasje. Byggene M, N og Q har i tillegg trapper ned til kjelleretasje. Leilighetene selges som selveierleiligheter. Det er etablert ett eierseksjonssameie for andre byggetrinn, felt 2B.

PARKERING: Antallet parkeringsplasser som kan kjøpes er begrenset. Det er valgfritt å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsplass/bruksrett til parkeringsplass må kjøpes separat og kommer i tillegg til kjøpesum- men for den enkelte leilighet. I samsvar med detaljregulerings- plan vil det bli avsatt maks 1 biloppstillingsplass per boenhet, samt 0,1 plasser til gjesteparkering pr boenhet. Det vil være HC-plasser tilgjengelige i eierseksjonssameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til annen plass dersom det frem- tidige styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med dokumentert behov, i samsvar med eierseksjonslovens krav. Det er lagt opp til 2 alternative parkeringsmuligheter for Kanalbyen felt 2B, til varierende priser:

Alternativ 1: Parkeringsplass i kjeller under leilighetene. Kjeller består av 42 parkeringsplasser pluss 2 HC-plasser. Pris per plass: 375 000,-. Det er forhåndsdefinert opsjon på kjøp av plass i kjelleren, se oversikt i prisliste.
Alternativ 2: Det er et begrenset antall parkeringsplasser i midlertidig innebygget parkeringsanlegg øst for byggetrinn 2A/2B (på andre siden av kanalen i delfelt 4C, se illustrasjonsplan). Disse parkeringsplassene vil i fremtiden bli erstattet vederlagsfritt i permanent parkeringsanlegg/ kjeller på landsiden etter hvert som byggetrinnene på landsiden bygges ut. Pris per plass: 325 000,-. Eventuelle overskuddsplasser tilhører selger og kan fritt omsettes eller leies ut til beboere innenfor planområdet. Parkeringsplassene vil bli søkt seksjonert som tilleggsdel til den enkelte kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom eller bli organisert som fellesareal med bruksrett i tråd med eierseksjonsloven. Selger for- beholder seg retten til å tilby andre alternativer for parkering enn de som er skissert ovenfor, samt innenfor de ulike alternativer, organisere parkeringsplasser på den måten som selger finner mest hensiktsmessig. Tildeling av parkeringsplass vil bli foretatt før overtakelse av den enkelte leilighet. Parkeringsplass i Kilden P-hus kan leies direkte av Kristiansand Parkering dersom det er ledige plasser. Avtale om leie inngås direkte mellom den enkelte boligkjøper og Kristiansand Parkering på de til en- hver tid gjeldende betingelser.

TOMT FELT 2B: Eiendommenes samlede tomtareal utgjør ca. 4 114 m². Eiendommens adresse: Sjølystveien 62, 64, 66, 90, 92, 94, 96, 98 og 100.

AREALER: Leilighetenes arealer i felt 2B varierer fra ca. 31 m² til ca. 197 m² BRA slik det fremgår i prisliste og tegninger vedlagt denne salgs- oppgave. Definisjonen på arealer er: BRA-bruksareal som er leilighetens areal avgrenset av ytterveggs innside. P-rom er primærearal som tilsva- rer BRA, men fratrukket innvendig arealer til bod med tilhørende vegger.

SPORTSBODER OG SYKKELPARKERING: Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller. Sykkelparkering ivaretas i fellesanlegg

i kjeller med 1 plass pr. boenhet. Gjesteparkering for sykler ivaretas i gårdsrom. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m²) per leilighet. Sports- boder er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner.

VEI, VANN OG KLOAKK: Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.
FELLESAREALER UTOMHUS: Ansvaret for vedlikehold av alle felles- arealer utomhus (fellesarealer utomhus som tilhører eierseksjonssam- eiet og som ikke vil bli overtatt av det offentlige for drift og vedlikehold), herunder også Havnepromenaden, driftes av Sameiet Kanalbyen – Felt 2B. Kjøper er gjennom sin deltagelse i eierseksjonssameiet pliktig til å delta i avtale med driftsselskap om drift og vedlikehold. Eierseksjons- sameiet plikter å inngå/videreføre avtale med driftssel- skapet om drift og vedlikehold. Eierseksjonssameiet vil sammen med andre eierseks- jonssameier i planområdet være forpliktet til å dekke en forholdsmessig del av kostnadene. Alle kostnader til driftsselskapet skal fordeles som felleskostnad i eierseksjonssameiet. Selger forbeholder seg retten til å organisere drift og eierskap for Havnepromenaden på mest hensikts- messig måte.

GJELDENE PLANGRUNNLAG: Reguleringsplan for Silokaia Kanal- byen, Plan ID 1400. Godkjent 16.09.2015. Sak 127/15. Mindre endring av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016 og 23.01.2019. Formål: Sentrumsformål.

LIGNINGSVERDI: Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hen- syn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er bosatt iht. folkeregisteret) eller “sekundærbolig” (andre boliger som eies). For- muesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvad- ratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, <http://www.skatteetaten.no>

HEFTELSE SOM SKAL FØLGE EIENDOMMEN: Det er tinglyst hef- telser på den enkelte boligseksjon vedr. bla. vei, vann og kloakk, plikt til å bidra til drift og vedlikehold av havnepromenade, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det vil bli tinglyst rett for gjennomk- jøring i p-kjeller for beboere i 2A, 2B og 2C samt tilgang for utbygger i forbindelse med anleggsfasen. Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. I praksis gjelder dette i hoved- sak allmennhetens rett til å ferdes langs Havneprome- naden, samt offen- tlig tilgjengelig gjennomgang i gårdsrommet. På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eierseksjons- sameiet har lovbestemt pante- rett i den enkelte boligseksjon. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller for- hold pålagt av myndighetene. Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst på boligseksjonen og eierseksjonssameiets eiendom kan fås ved henvendelse megler.

ENERGIMERKING: Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage full- stendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2017 (TEK 17).

FORKJØPSRETT: Ingen forkjøpsretter.

OVERTAKELSE: Leilighetene er klar til overtakelse. Avtales eksakt I hvert enkelt tilfelle.

SEKSJONERING: Boenhetene er seksjonert og den enkelte leilighet har fått tildelt eget seksjonsnummer. Det presiseres at eierseksjonssameiet vil omfatte alle boenhetene i prosjektet (88 leiligheter + 2 separate seks- joner i kjeller som tilhører Felt 2C).

KJØPEKONTRAKT OG VEDTEKTER FOR SAMEIET: Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpekon- traktsformular som kan fås ved henvendelse megler. Vedtekter for eierseksjonssameiet og sameieavtale for Havneprome- naden kan fås hos megler. Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som er etablert.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST: Midlertidig bruks- tillatelse/ferdigattest foreligger.

ØKONOMI: Det er utarbeidet en prisliste for leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod. Det er utarbeidet standard kjøpekontrakt for prosjektet som er tilpasset Avhendingslovens bestemmelser. Det gjøres egen avtale om parker- ing/ bruksrett til parkeringsplass.

FELLESKOSTNADER: Årlige felleskostnader er kr 25,- pr. kvadratmeter pr. mnd (budsjett for felleskostnader fås ved henvendelse til megler). Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesar- ealer (herunder også havnepromenade) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Felleskost- nader skal bl.a dekke kommunale avgifter, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, vaktmester, snørydding, andre driftskostnad- er,. Felleskostnadene inkluderer ikke renovasjon (ca 3.900,- pr år pr seksjon), abonnement til tv og bredbånd (ca 300,- pr mnd pr seksjon), og eiendomsskatt (listen er ikke nødven- digvis uttømmende). Slike ko- stnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. Strømkostnader til evnt el-bil plass, og fjernvarmekostnader som ink- luderer oppvarming og varmt vann i og til leilighetene, kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Det er lagt opp til at sameiet (evt. at ut- bygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om el-bil lading, i samsvar med eierseksjonsloven. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne. Sameiet har tegner fullverdifsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo. Det kan kreves innbetalt a-kon- to felleskostnader NOK 75,- pr. kvm. BRA til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

OMKOSTNINGER: Se vedlagte prisliste. I tillegg til kjøpesummen skal det betales følgende: Dokumentavgift til staten med 2,5% av andel tomte- verdi. P.t er dokumentavgiften beregnet til å utgjøre i størrelses- orden kr 250 pr. kvm BRA av leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte med kr 585, Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr 585,-. Det tas for- behold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

FORBEHOLD: Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Eiendom- men ligger i et område som ihht. godkjent reguleringsplan skal bygges ut over flere år. Det gjøres oppmerksom på at detaljreguleringsplanen for Silokaia gir rom for ulike utbyggingsgrep innenfor de ulike delfelt, og at bebyggelse i kommende byggetrinn, innenfor gjeldende regulering kan justeres i forhold til det som er vist i illustrasjoner med tanke på høyder, arkitektur, volum og bygningsplassering (listen er ikke uttøm- mende). Det tas forbehold om eventuelle fremtidige mulige justeringer og endringer i godkjent regul- eringsplan for området. Ved motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser gjelder beskrivelser foran tegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos eiendomsmegler eller av utbygger. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner samt møblerte plan- skisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse og det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det samme gjelder angitt utsikt. Det tas derfor et forbehold mht. at disse kun er ment som illustrasjoner og at avvik kan forekomme.

KONSESJON: Kjøpet krever ikke konsesjon.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT: Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen

USOLGTE LEILIGHETER: Utbygger svarer for felleskostnader for event- uelle usolgte seksjoner etter ferdigstillelse.

BUDREGLER: Leilighetene selges til fast pris. Bindende avtale er inn- gått ved budaksept. Kjøpekontrakt inngås i kontraktsmøte hos megler.

LOVERK: Der hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selg- es boli- gene etter avhendingslovens regler. Dersom kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til Avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerk- som på at boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN: Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsmeglerne ble i 2009 underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Det innebærer bla at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

VEDLEGG (fås hos megler):

- Etasjeplan
- Salgstegninger
- Byggteknisk beskrivelse
- Romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til kjøpekontrakt,
- Vedtekter og budsjett felleskostnader for Sameiet Kanalbyen – Felt 2B
- Kopi av grunnbokutskrift / servitutter (Fås hos megler)
- Kopi av utbyggingsavtale (Fås hos megler)

Kristiansand, 20.01.2021



ROLF R. ELIESON
m: 990 99 107
rolf@sormegleren.no



RITA OMMUNDSEN
m: 990 99 108
rita@sormegleren.no

w w w . k a n a l b y e n . n o

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Kanalbyen. Januar 2018.