

TRE ULIKE SØSTRE, TRE UNIKE BYGG



DE TRE SØSTRE

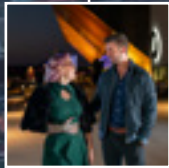


OVERSIKT
USOLGTE LEILIGHETER
PR. 30.10.2025

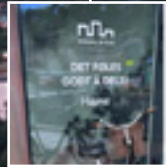
TENK Å BO MIDT I ALT

Alt du trenger av
opplevelser er noen få
minutter unna

LÅNE PIZZAovn
ELLER VERKTØY?
1–3 minutter



LÅNE PIZZAovn
ELLER VERKTØY?
1–3 minutter

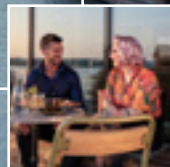


KLATRE?
3–5 minutter

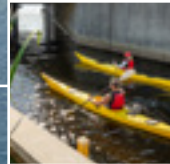
LEKE ELLER TRENE?
2–4 minutter



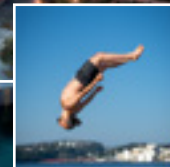
Spise ute?
1–4 minutter



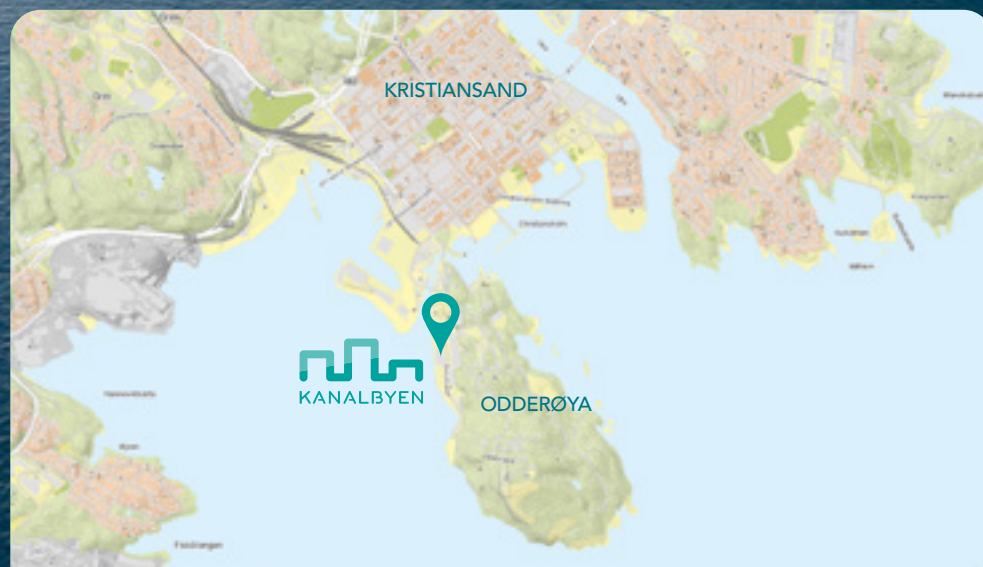
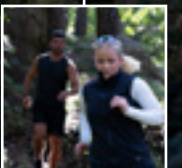
LEIE KAJAKK?
1–2 minutter



BADE ELLER STUPE?
1–2 minutter



UT I NATUREN?
3–5 minutter



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

**Eiendomsmegler
Norge**

RITA OMMUNDSEN
990 99 108
rita@sormegleren.no

DE TRE SØSTRE



S1

S2

S3







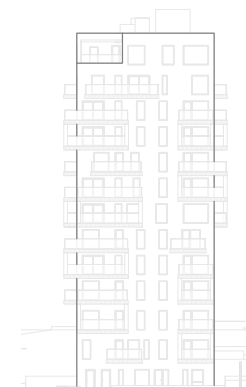
1 meter



6. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA-i: **104 m²**
BRA: **110 m²**
BALK./TERR.: **14 m²**
SPORTSBOD: **6,0 m²**
i sameiets fellesarealer

PRIS: **8.100.000,-**
Parkering (tillegg pris): Fjellhallen



S1



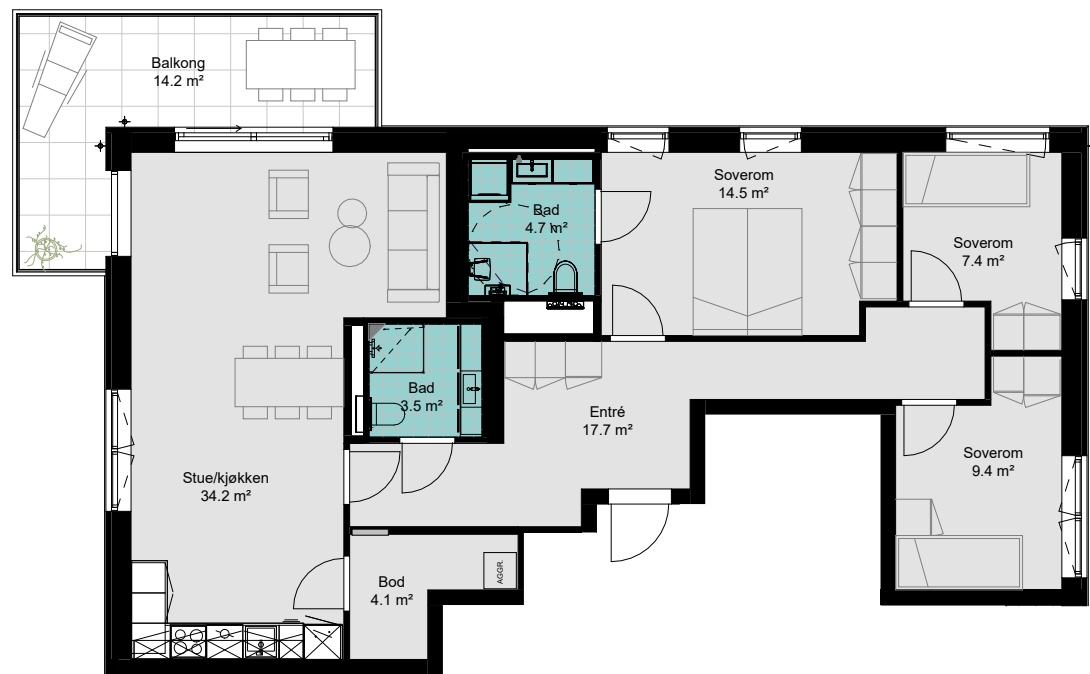
S2



S3

S1-603

(113-H0603)



S1-903

(113-H0903)

9. ETG



1 meter

BRA-i: **104 m²**
BRA: **110 m²**
BALK./TERR.: **14 m²**
SPORTSBOD: **6,0 m²**
i sameiets fellesarealer

PRIS: **8.200.000,-**
Parkering (tillegg pris): Fjellhallen



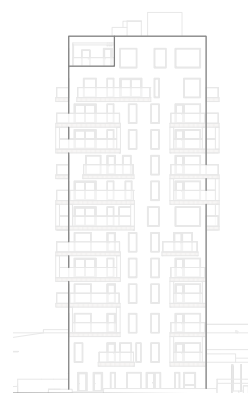
S1



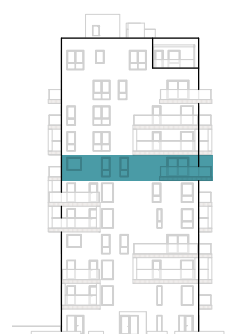
S2



S3



Fasade vest



Fasade øst



1 meter



12. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA-i: **104m²**
BRA: **111 m²**
BALK./TERR.: **14 m²**
SPORTSBOD: **7 m²**
i sameiets fellesarealer

PRIS: **8.300.000,-**
Parkering (tillegg pris): Fjellhallen



S1



S2



S3

S1-1202

(113-H1202)



S3-1001

(117-H1001)

10. ETG



1 meter

BRA-i: **103 m²**
BRA: **109 m²**
BALK./TERR.: **23 m²**
SPORTSBOD: **6,0 m²**
i sameiets fellesarealer

PRIS: **9.200.000,-**
Parkering (tillegg pris): 1.etasje



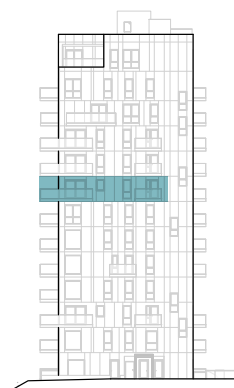
S1



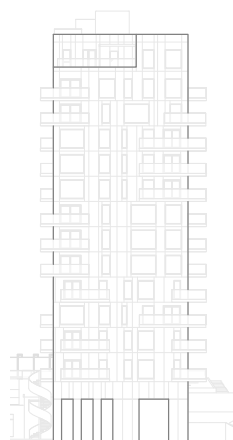
S2



S3

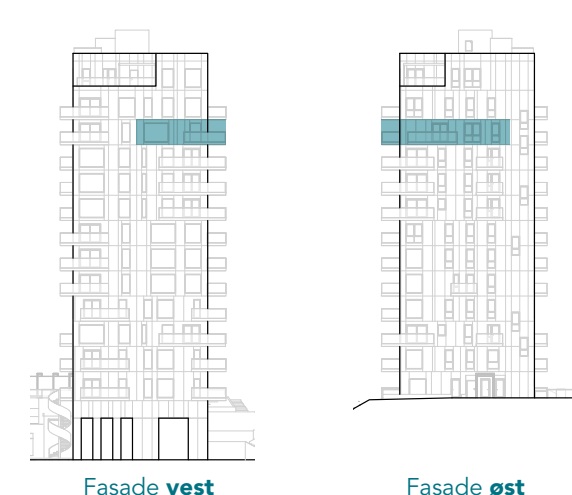


Fasade øst



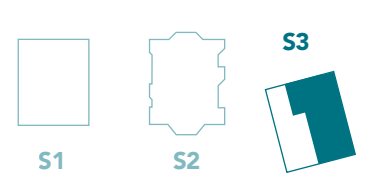
Fasade vest





BRA-i: **172 m²**
BRA: **186 m²**
BALK./TERR.: **34 m²**
SPORTSBOD: **14 m²**
i sameiets fellesarealer

PRIS: **18.500.000,-**
Parkering (tillegg pris): 1.etasje



S3-1301
(117-H1301)



KJØPS- INFORMASJON

KANALBYEN, De tre Søstre – BYGGETRINN 4 (FELT 3)



Selger:

Kanalbyen Eiendom AS, org. nr.: 911 558 688

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Ansvarlig Megler:

Sørmeglere AS, avd. nybygg, org.nr.: 944 121 331

Rolf R. Elieson, Prosjekt/Eiendomsmegler MNEF

(rolf@sormegleren.no)

Entreprenør / Totalentreprenør:

J. B. Ugland Entreprenør AS

Arkitekt:

A-Lab AS

Eiendommens adresser:

Sjølystveien 113, 115 og 117, 4610 Kristiansand

Eiendom:

Byggene er oppført på eiendommen gnr. 150, bnr. 1929 i Kristiansand kommune.

Beskrivelse/eierform:

Byggene består av 3 bygg (2 oppganger fra 1 etasje), med til sammen 106 selveierleiligheter.

Samlet bruksareal på ca. 11 000 m². Byggene varierer i høyde mellom 13, 14 og 15 etasjer.

Alle leilighetene har privat uteareal på balkong og/eller markterasse. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles rom. Felles gårdsrom er allment tilgjengelige. Leilighetene selges som selveierleiligheter.

Det er etablert ett eierseksjonssameie for byggetrinn 4, Felt 3.

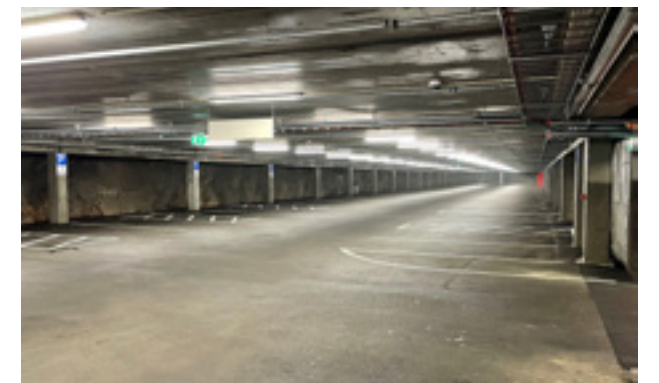
Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal(BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel eksternt bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

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

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.



Bilder fra fjellhallen.

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 kjøpesummen for den enkelte leilighet.

I samsvar med detaljreguleringsplan 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 fremtidige styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med dokumentert behov, i samsvar med eierseksjonslovens krav (se vedtektene for nærmere beskrivelse).

Parkeringsplass som kan kjøpes for disse leilighetene fremkommer av salgstegningene, og koster kr 550.000,-. P-plass kommer i tillegg til leilighetsprisen. Det er mulighet for å kjøpe elbillader som tilvalg.

Eventuelle overskuddsplasser tilhører selger og kan fritt omsettes eller leies ut innenfor planområdet.

Parkeringsplassene vil bli søkt seksjonert som tilleggsdel til den enkelte kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom eller tilknyttes den enkelte seksjon som et realsameie (et realsameie er et fellesareal som eies av

omkringliggende eiendommer, slik at eierskapet følger leilighetsseksjonen).

Parkeringsplassene fordeles av Selger etter eget skjønn.

Gjesteparkering for hele Kanalbyen er plassert i fjellhallen.

Fjellhallen er organisert i et eget realsameie og kostnader til drift av disse p-plassene dekkes gjennom felleskostnadene.



Bilder er hentet fra De Tre Søstre. Viser standarden.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i plan 1 og plan 2. Sykkelparkering ivaretas i fellesanlegg i 1.etasje. (se byggeteknisk beskrivelse). Gjesteparkering for sykler ivaretas i gårdsrom.

Det medfølger 1 sportsbod per leilighet. Sportsboder er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner.

Vei, vann og kloakk

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

Fellesarealer utomhus:

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, bed, gangbaner, uteplasser, øvrig beplantning, m.m. Se utkast til utomhusplan for detaljer. Utkastet er ikke endelig, og det kan skje mindre endringer som Selger finner hensiktsmessige.

Ansvar for vedlikehold av alle fellesarealer utomhus (fellesarealer utomhus som tilhører eierseksjonssameiet og

som ikke vil bli overtatt av det offentlige for drift og vedlikehold), , vil bli driftet av Sameiet. Kjøper er gjennom sin deltagelse i eierseksjonssameiet pliktig til å delta i felles drift og vedlikehold. Sameiet plikter å inngå/videreføre avtaler om drift og vedlikehold. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet.

Fellesarealer innomhus:

Sameiet har to lokaler i «Søster 2». Et i første etasje ved inngangspartiet. Dette rommet er innredet med fullverdig kjøkken. Et i tredje etasje i tilknytning til felles utomhus arealer. Begge fellesarealene er felles for alle eierseksjonene i sameiet. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet. Regler for bruk fastsettes av styret i Sameiet.

Gjeldende Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen, Plan ID 1400. Godkjent i bystyret 16.09.2015. Sak 127/15. Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2 av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016. Reguleringsendring av Silokaia felt F-1A mfl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019. Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 21.2.7, sist datert 05.11.2020. Formål: Sentrumsformål.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har eierseksjonssameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie (se utkast vedtekter).

Ligningsverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser som skal følge eiendommen:

Det er tinglyst heftelser 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 er tinglyst rett for gjennomkjøring i p-anlegg 1.etasje for beboere i de andre byggetrinnene, 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 hovedsak allmennhetens rett til å ferdes langs Havnepromenaden, samt offentlig 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 eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon.

Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst på boligseksjonen og eierseksjonssameiets eiendom kan fås ved henvendelse megler.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest for hver leilighet.

Overtakelse

Leilighetene kan overtas omgående eller etter nærmere avtale.

Seksjonering

Boenhetene og fellesarealene er seksjonert. Det presiseres at eierseksjonssameiet omfatter alle bruksenhetene i prosjektet (106 leiligheter, fellesarealer og 2 felleslokaler).

Kjøper vil få tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. størrelsen (BRA) på bruksenhetens hoveddel. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bruksenhet, og bruksrett til eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kjøper/seksjonseier plikter å følge eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjøpekontrakt, vedtekter for sameiet og sameieavtale
Havnepromenaden / fjellhallen:

Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpekontraktsformular som kan fås ved henvendelse megler.

Utkast til foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet, sameieavtale for Havnepromenaden og sameieavtale for Sameiet Fjellhallen kan fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som vil bli etablert innen overtagelse.

Ferdigattest:

Ferdigattest foreligger.

Økonomi:

Det er utarbeidet en prisliste for leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA-i) inkludert eventuell innvendig bod.

Dersom oppgjør ihht kontrakt forsinkes med mer enn 21 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg

Det er utarbeidet standard kjøpekontrakt for prosjektet.



Felleskostnader:

Årlige felleskostnader er stipulert til ca. kr. 35,- pr. kvadratmeter pr mnd (budsjett for felleskostnader fåes ved henvendelse til megler). Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer (herunder også havnepromenade) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bl.a dekke kommunale avgifter, forsikring av bygningene, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, vaktmester, rengjøring av fellesarealer, årlig snørydding og andre driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer ikke abonnement til tv og bredbånd, renovasjon, kostnader til fjernvarme og varmtvann, strømkostnader til egen el-bil ladning og eiendomsskatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Det kreves innbetalt a-konto felleskostnader NOK 75,- pr. kvm. BRA til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Viser forøvrig til utkast budsjett. Fås ved henvendelse til megler.

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesummen skal det betales følgende:

Dokumentavgift til staten med 2,5% av andel tomteverdi. P.t er dokumentavgiften beregnet til å utgjøre i størrelsesorden kr. 250 pr. kvm BRA av leilighetsarealet.

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesum på p-plass i fjellhallen.

Tinglysningsgebyr pr skjøte kr. 545,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 545,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Overtagelse:

Etter nærmere avtale.

Forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser og boder.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse/bud. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakt ikke kan transporteres uten etter samtykke fra selger.

Eiendommen 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 uttømmende). Det tas forbehold om eventuelle fremtidige mulige justeringer og endringer i godkjent reguleringsplan for området.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Konsesjon:

Kjøpet krever ikke konsesjon.

Kommunal eiendomsskatt

Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Usolgte leiligheter:

Utbygger svarer for felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner etter ferdigstillelse.

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet og kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring:

Bygget er forsikret i IF – Samlepolise (nr. SP 6628368) gjennom sameiet. Kjøper må selv besørge forsikring av løsøre- og innbo-forsikring.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Lovverk/avtalebetingelser:

Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Kredittvurdering:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på



hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

Budregler:

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eien-
domsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Meglers vederlag utgjør kr. 41.250,- pr. enhet.

Vedlegg som kan fås ved henvendelse til megler:

- Utkast til kjøpekontrakt
- Vedtekter /husordensregler og budsjett felleskostnader for sameiet
- Sameieavtale Havnepromenaden
- Sameieavtale Fjellhallen
- Kopi av grunnbokutskrift/servitutter

versjon, 30.10.2025





000

DE TRE SØSTRE



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. Oktober 2024.



DE TRE SØSTRE



Rita Ommundsen
m: 990 99 108
rita@sormegleren.no



**Eiendomsmegler
Norge**

Rolf R. Elieson
m: 990 99 107
rolf@sormegleren.no