

Lumber brygge 50, leil D-202, 4621 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 5 100 000,-

Eiendomsmegler Norge





Moderne og stilren 3-roms leilighet på attraktive Lumber Brygge | Garasjeplass | Ny & ubebodd - flytt rett inn!

Adresse
Lumber brygge 50, leil D-202, 4621 KRISTIANSAND S

Område
Lumber Brygge

Prisantydning
kr 5 100 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 65 m²
BRA-e: 7 m²
BRA Total: 72 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2024
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3934.6 m²

Omkostninger: kr 17 390,-
Totalpris: kr 5 117 390,-
Fellesutgifter: kr 1 627,- pr. mnd.



Ina Andersen
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 78 11 88
Ina.Andersen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Lumber brygge 50, leil D-202, 4621 KRISTIANSAND S

Velkommen til en helt ny og moderne leilighet med gjennomgående god standard, beliggende i populære og sjønære omgivelser på Lumber Brygge. Her bor du i et attraktivt boligområde med kort vei til sjø, turstier, badeplasser og gode servicetilbud.

Leiligheten fremstår som lys og tidsriktig med enstavs parkett på gulv og slette hvitmalte vegger som gir et stilrent og luftig uttrykk. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en sosial og funksjonell sone med gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har moderne innredning med rene linjer og integrerte løsninger. Badet er delikat flislagt med moderne overflater og dusjløsning.

Leiligheten er nyoppført og har ikke vært bebodd! Her kan du flytte rett inn i splitter nye omgivelser.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 14, bnr. 2023, snr. 56, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Innhold
Leiligheten har en praktisk og god planløsning med følgende innhold:
Gang, baderom, 2 soverom, innvendig bod, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.
1 stk bod i kjeller, samt parkeringsplass.

Areal er ikke oppmålt av megler. Alle arealer er hentet fra oppmåling fra bygningssakkyndig.

Standard
Bygget er oppført i betong og kledd med teglstein, puss og fasadeplater. Det er lagt Sedumtak, noe som bidrar til økt økologisk mangfold.
Innvendig nevnes følgende standard:
-Kjøkkenet er oppgradert med sort, moderne kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken type Femunden i Sort Eik Dekor og Tapwell matt sort blandebatteri
-Enstavs parkett i stue/kjøkken, soverommene og gangen
-Hvitmalte vegger og himling
-Flislagt bad med dusj, vegghengt toalett og heldekkende servant fra vegg til vegg. Toalettrullholder og knagger i stål/krom
-Fjernvarme - vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og baderom

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 7 m² Bod i fellesareal
2. etasje
BRA-i: 65 m² Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
11 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Bod i kjeller areal er hentet fra tegning/opplysning i prosjektprospekt.

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er oppført i betongkonstruksjon.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: ingen

Diverse
Sameiet Amalienborg Brygge 2 benytter "Heime"-appen hvor beboere i sameiet kan booke fellesrom, gjesterom, og låne kajakker. Fellesrommet "Udsikten" har 36 sitteplasser og kan benyttes til fellesarrangementer eller bookes av den enkelte til private arrangementer. "Udsikten" er utstyrt med kjøkken, soler og bord og bookes for kr. 1.000,- for et døgn. Det finnes også gjesterom, i "Losjiet" hvor det er sengeplasser til 4 personer til overnatting for venner/familie. Det koster kr. 500,- pr. døgn. Kajakker lånes kostnadsfritt. Forøvrig finnes det en felles takterrasse med inngang i blokk E (Lumber Brygge 44). Takterrassen er utstyrt med grill og sittegrupper.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Iht. avhendingsloven § 2-11 er det plikt for selger som er næringsdrivende å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder. Det vil ikke bli stilt garanti på denne leiligheten da det er over 6 mnd siden det ble utstedt ferdigattest.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetsnr: 3399. Lokalitetsnavn: Amalienborg kvatalslekeplass. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvikning, med dagens areal/resipentbruk. Myndighet: Kommune. På http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Lumber Brygge, sentralt i Vågsbygd.

Området har moderne bebyggelse med maritimt preg og nærhet til sjøen. Fra leiligheten er det kort vei til bryggeanlegg, badeplasser og flotte turmuligheter langs kysten. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til servicetilbud og hverdagsfasiliteter.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og treningssenter. Vågsbygd senter ligger kun få minutters kjøring unna, med et bredt utvalg av butikker og tjenester. Det er også gode kollektivforbindelser og kort kjøretid til Kristiansand

sentrum.

En attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å kombinere sjønær livsstil med nærhet til by og servicetilbud.

Tomt
3934.6 m², eiet
Eiendommen ligger på attraktive Lumber Brygge og består av en eiet tomt på ca. 4 mål. Tomten er opparbeidet og fremstår med gjennomført bebyggelse, interne adkomstveier og etablerte utearealer.

Tomten inngår i et sameie med fellesarealer som er pent opparbeidet med beplantning, gangstier og soner for opphold. Fellesområdene vedlikeholdes i regi av sameiet, noe som gir et helhetlig og velstelt bomiljø.

Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet med kort avstand til bryggeanlegg, rekreasjonsområder og øvrige fasiliteter i nærområdet.

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

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i byggets underetasje. Plass nr 132. Det finnes flere gjesteparkeringsplasser i byggets underetg.

Bebyggelsen
Området består primært av leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Det er vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og baderom.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ved salg og utleie av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften. Det foreligger per dags dato ingen energiattest.

ØKONOMI

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier. Renovasjon fra Avfall Sør og avregning vann/ energimåler faktureres også direkte til seksjonseier.

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale systemet. Avfallsstasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar med Avfall Sør sine regler.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt for denne leiligheten/ eiendommen. Beløpet faktureres direkte til seksjonseier, og er ikke inkludert i felleskostnader.

Info vannavgift
Det er installert vannmåler for varmtvann og kaldt vann. Det er også montert energimåler.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2025. Ferdigattesten gjelder Lumber brygge 40-50 - bygg D og E, ferdigattest for to leilighetsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for både leilighet og bod, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.02.2025.

Vei, vann og avløp
Vil bli tilknyttet offentlig infrastruktur. Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Hjemmelshaver vei: Lumber AS.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1295" Detaljregulering Lumber", datert 23.01.2019. Det foreligger mindre vesentlige endringer av planen datert 12.05.2021 og 28.03.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Reguleringsplan er et vedlegg til salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4204/14/2023/56:
29.09.1983 - Dokumentnr: 13039 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2015 - Dokumentnr: 750972 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rett til å legge høyspent jordkabel.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3308848 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215493 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215506 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2023 - Dokumentnr: 362507 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2016
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2025 - Dokumentnr: 443741 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2050
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2025 - Dokumentnr: 443741 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2050
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1088360 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om utbedring og vedlikehold av eiendommen
Adkomsrett for drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2024 - Dokumentnr: 1754158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/9080

09.01.2026 - Dokumentnr: 29422 - Reseksjonering
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/9080
Endring av tilleggsdel

Erklæringer/avtaler som er tinglyst på eiendommen er standard heftelser fra kommune eller i forbindelse med opprettelse av eiendommen og alle er gjeldende for hele sameiet. Megler har kopi av de fleste avtalene og kan fås ved forespørsel.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BOENHETEN

Eierbrøk
65/9080

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 627

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader (1308,-), vedlikehold (119,-), p-plass (200,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), felles forsikring, vaktmestertjenester, strøm i fellesareal, serviceavtaler/vedlikehold bygg, styrehonorar, forretningsførsel samt øvrige kostnader.

Fakturaen for renovasjon sendes til den enkelte seksjonseier.

Eiendomsskatt til Kristiansand kommune er ikke tatt med i budsjettet for sameiet fordi eiendomsskatten vil bli fakturert direkte til den enkelte eier.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Amalienborg brygge 2Orgnr. 933938670

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, budsjett og referat fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Det er ikke utarbeidet husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører
Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 100 000

Totalpris
Kr 5 117 390

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

3 700,00 (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
12 600,00 (Help Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
17 390,00 (Omkostninger totalt)

---
5 117 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring på eiendommen. Selgers egenerklæringsskjema er ikke utfylt.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 62 500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 950,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Innhenting av opplysninger fra kommune og forretningsfører.

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
IF
Polisenummer: SP5770154

Selger
Amalienborg Brygge AS v/ Tom Bredesen

Oppdragsanvarlig
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

Ansvarlig megler
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

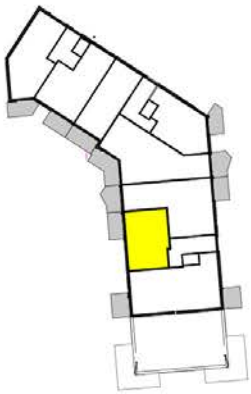
Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260080

Salgsoppgavedato
09.03.2026

Plantegning leilighet D-202





D







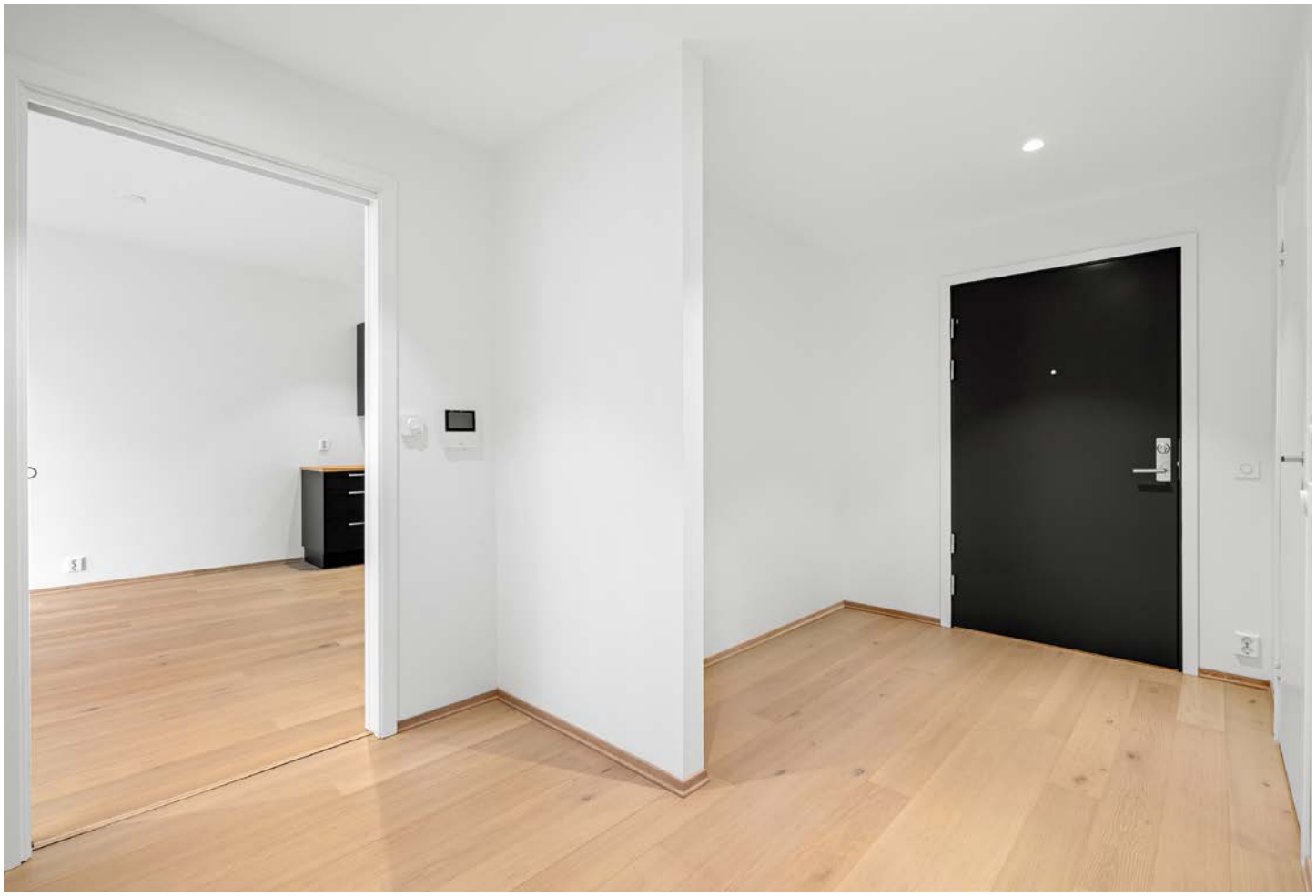


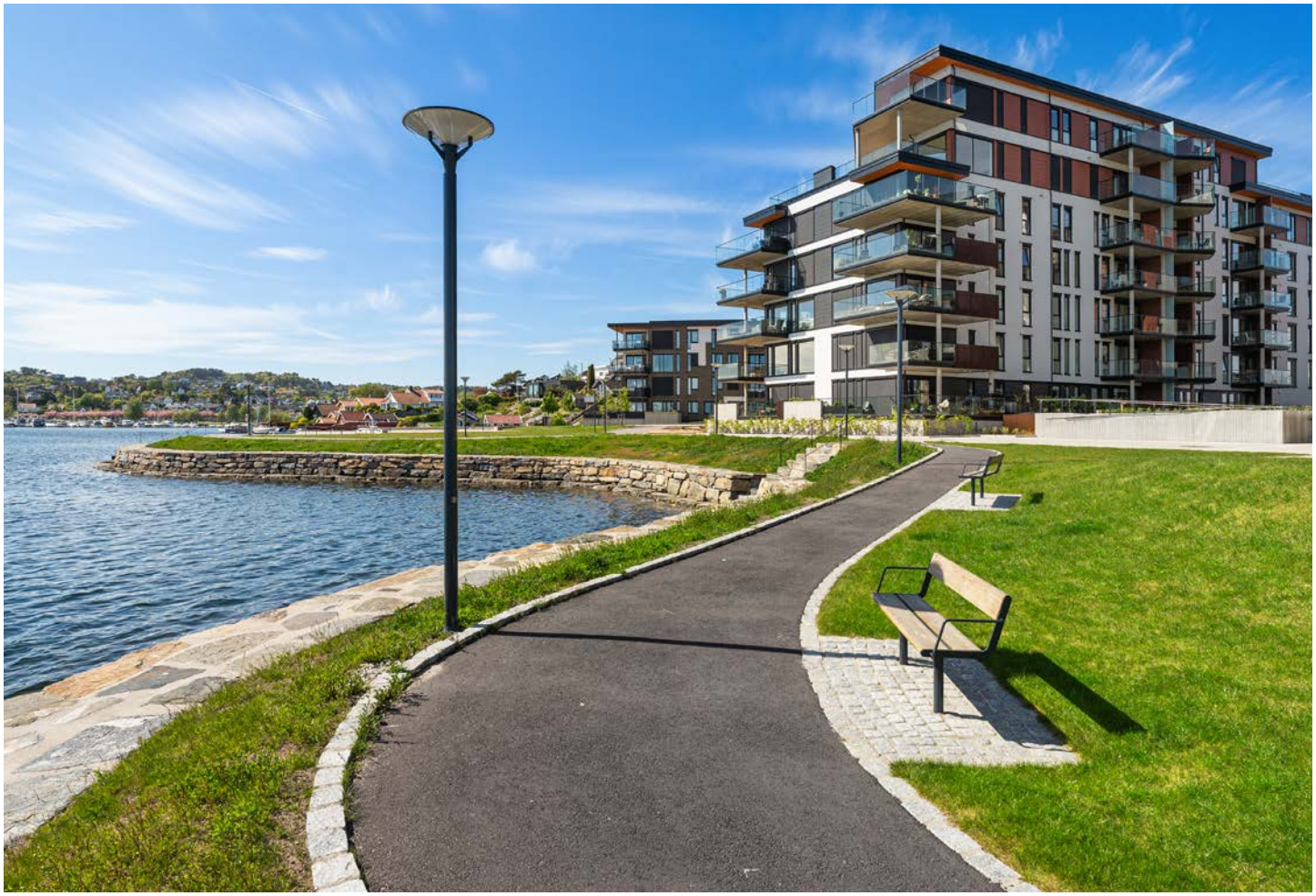




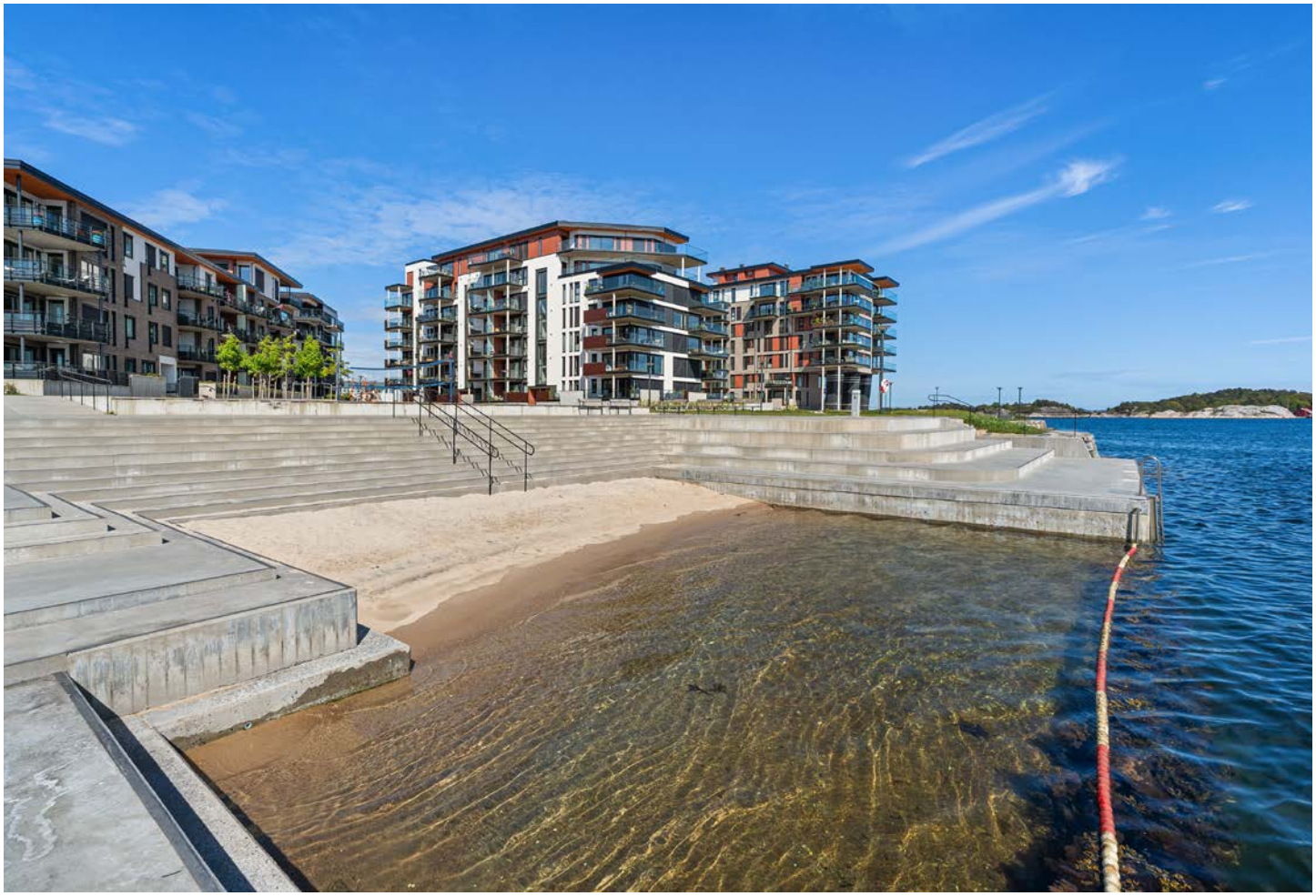




















Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Fiskå	10 min

SPORT

Kirkebanen grus- 11er Fotball	14 min 1.2 km
Vågsbygd skole Ballspill	14 min 1.2 km
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	9 min
SATS Vågsbygd	13 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	18 min
Vitusapotek Vågsbygd	9 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Kiwi Vågsbygd Senter	15 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid få en god prat med naboen på veien.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Lumberkrysset Linje M1, N1, A2, M2, N2, A26, 51, 52	11 min 0.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.2 km
Kristiansand Kjevik	24 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
89	84	71
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	6 min
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	6 min 1.9 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	16 min 1.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.6 km

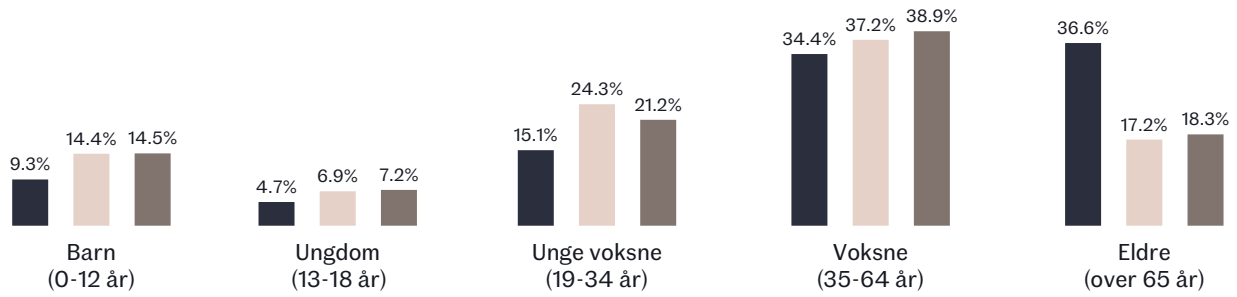
BARNEHAGER

Eplehagen barnehage (1-5 år) 91 barn	14 min 1 km
Skårungen barnehage (0-5 år) 52 barn	22 min 1.9 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	23 min 1.9 km

FINN 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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

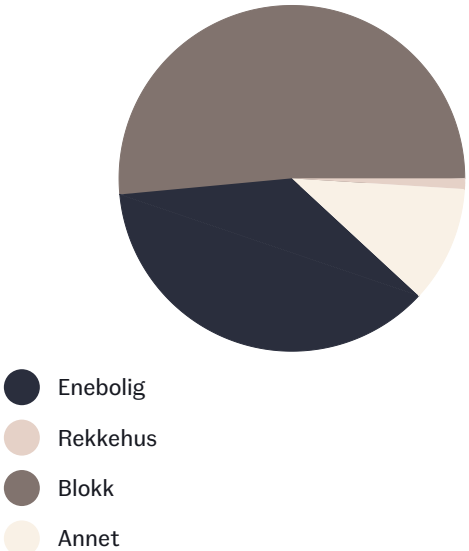


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Vågsbygd sentrum/Skylling...	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE

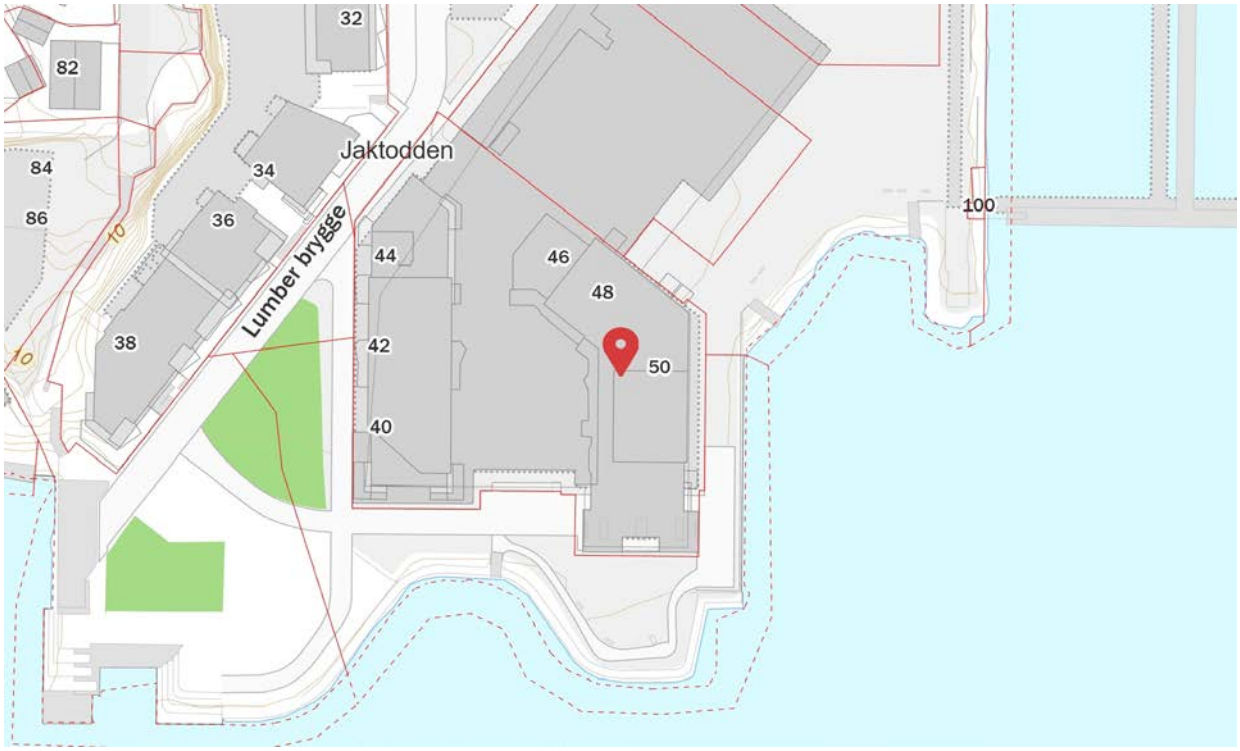


KVALITETER

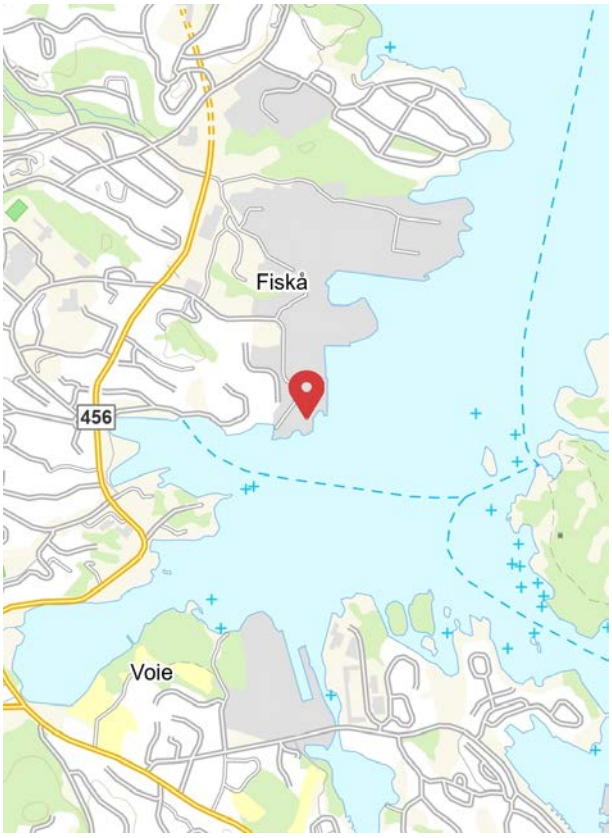
Gateparkering	Kvalitet på barnehagene	Turmulighetene
89	88	88
Lett	Veldig bra	Nærhet til skog og mark

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

Nabolagsprofil

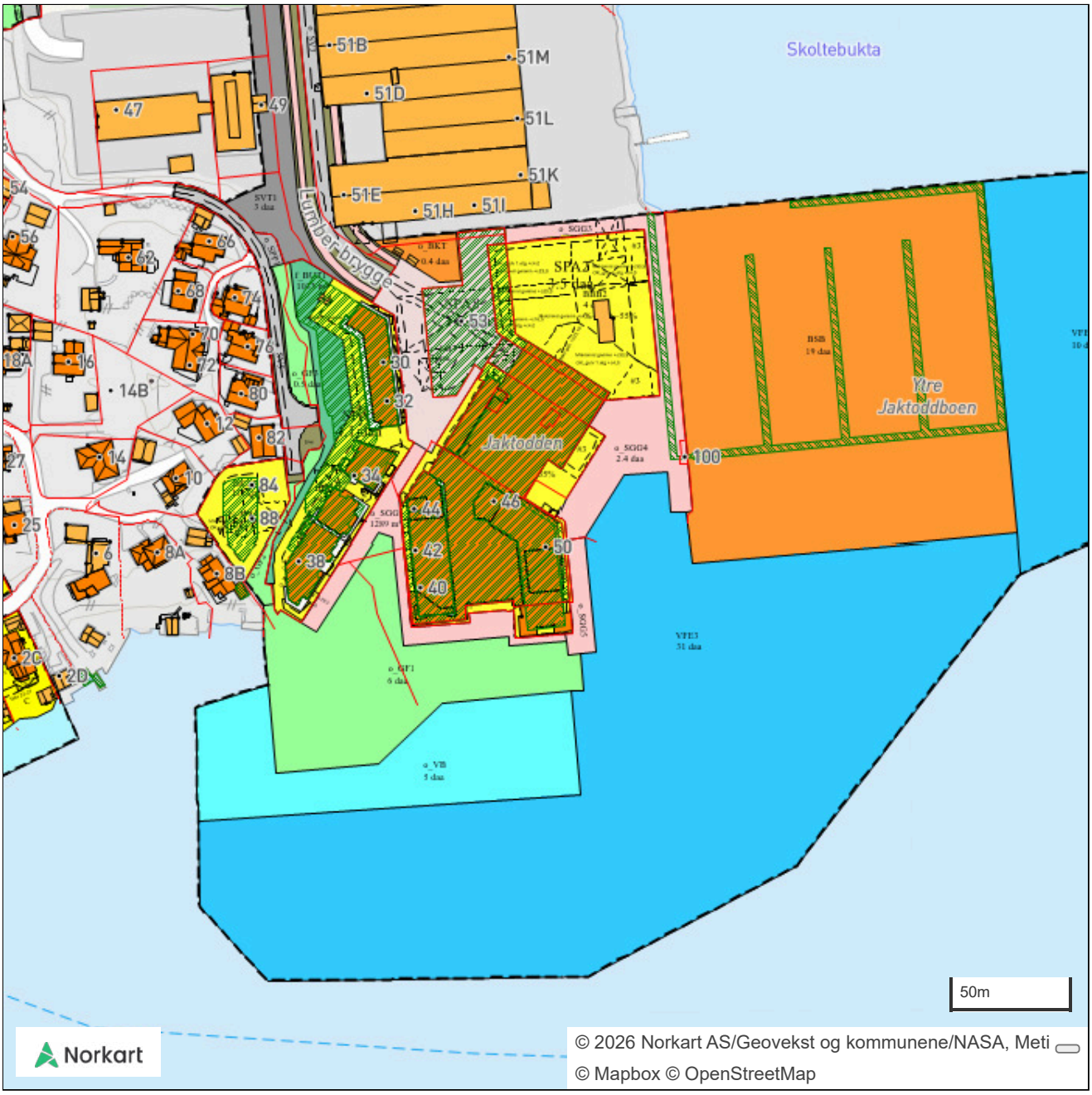






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kristiansand kommune



ambita

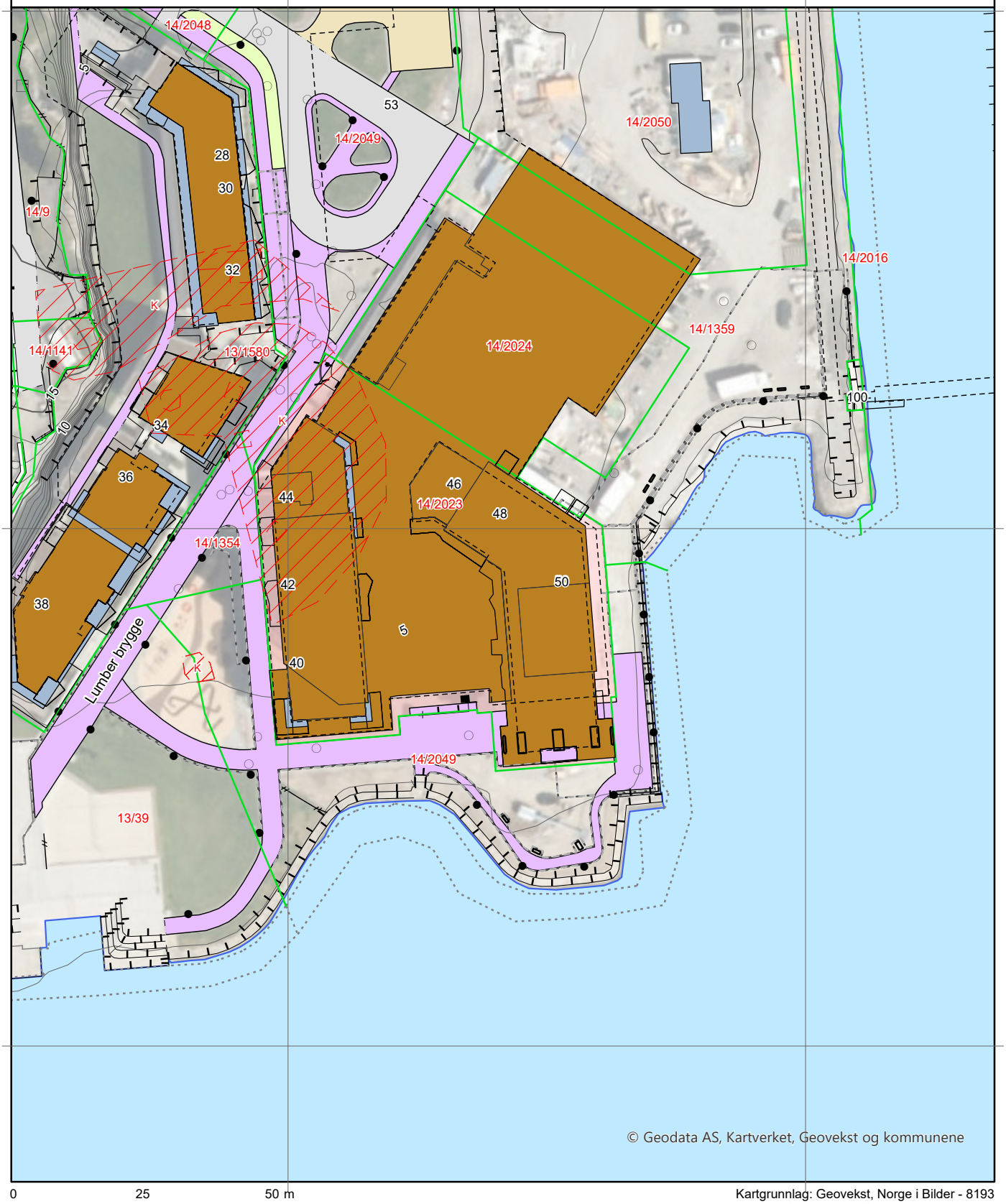
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/2023/0/78

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

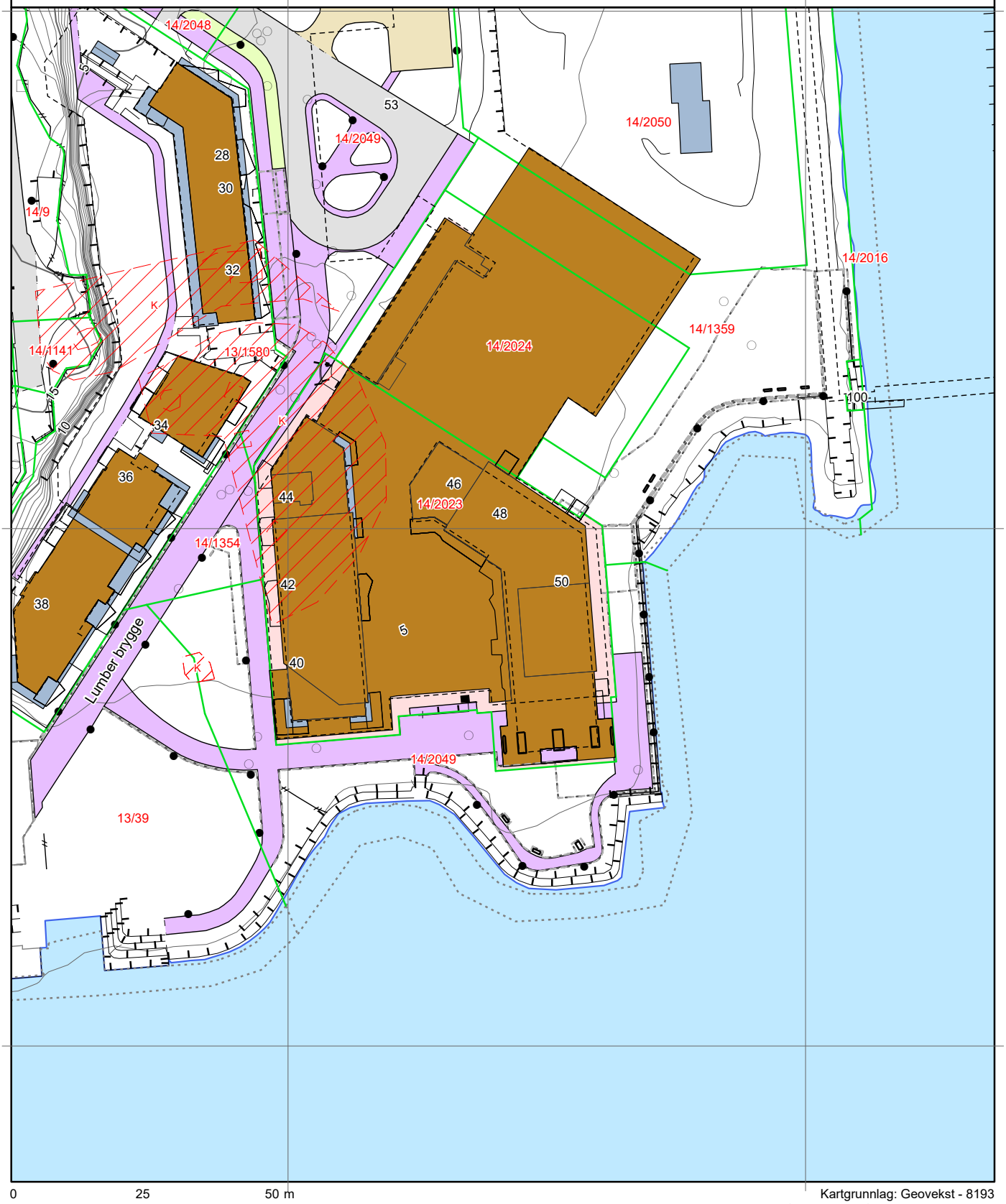
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/2023/0/78

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING LUMBER
KRISTIANSAND KOMMUNE
Plan nr. 1296

Sist revidert 18.01.2018 / 31.08.2021
Mindre vesentlig endring 12.05.2021

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

§1.1. Utforming av planområdet

Planområdet skal utvikles med urbane kvaliteter. Bebyggelsen, utearealene og samferdselsanleggene skal derfor gis en bymessig utforming med høye arkitektoniske kvaliteter og med god tilknytning til sjøen. Utomhusarealer skal utformes slik at det etableres gode overganger til tilstøtende områder. Planområdet skal knyttes til Vågsbygd senter med gode gang- og sykkelforbindelser og på denne måten bidra til å styrke senterfunksjonene i Vågsbygd.

§1.2. Parkeringskrav for bil

§1.2.1. For boligbebyggelse BBB2, BBB3a og b skal det settes av 1 plass pr. boenhet, og 0,2 plass for gjesteparkering pr. boenhet. For boligbebyggelse BBB4 a og b skal det settes av 1 plass pr. boenhet, og 0,25 plass for gjesteparkering pr. boenhet. Parkering for boliger løses i p-anlegg under boligene innenfor SPA2, SPA3, og SPA4, samt under opparbeidet terreng SPA8. Dette kan gjøres i 2 nivå innenfor SPA2, SPA3 og SPA8.

§1.2.2. For boligbebyggelse BKS2 skal det settes av inntil 2 plasser pr. boenhet. Parkeringen skal løses på egen tomt.

§1.2.3. For kontor skal det settes av 1 plass pr. 100 m^2 BRA, for forretning inntil 5 plasser pr 100 m^2 BRA og for industri/lager maks 1 plass pr 200 m2 BRA. Parkeringen skal løses i parkeringsanlegg. Maksimalt 30 % av totalt antall tillatte parkeringsplasser kan etableres på bakkeplan.

§1.2.4. 5 % av p-plassene innenfor hvert delområde skal være hc-plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§1.2.5. Alle p-plassene i garasjeanlegg tilrettelegges for el-bil.

§1.2.6. For parkering til småbåthavn (BSB) settes av 0,25 plass pr båtplass for plasser som ikke eies av beboere innenfor planområdet. Parkering skal løses innenfor planområdet.

§1.3. Parkeringskrav for sykkel

§1.3.1. For boligbebyggelsen skal det avsettes areal til minimum 2 plasser under tak pr. boenhet.

§1.3.2. For næringsbebyggelse (industri og lager) og forretning skal det settes av 0,5 plasser pr. 100 m^2 BRA bygg.

§1.3.3. For kontorbebyggelse skal det settes av 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA bygg. Sykkelparkering skal være under tak, sentralt lokalisert i forhold til gang- og sykkelveinett og i nærheten av personalinngang/er.

§1.4. Avfallshåndtering

§1.4.1. Det skal etableres nedgravd løsning for felt BBB4a og b, BBB3a og b og BBB2. Nedgravde løsninger skal lokaliseres som minimum 2 felles punkter. Plassering skal fremgå av utomhusplan og/eller teknisk plan.

§1.4.2. For BKB, BAA, og BKS2 skal avfallhåndteringen løses internt. Det tillates ikke utendørslagring av avfall.

§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§2.1. Fellesbestemmelser

§2.1.1. Boenhetene i feltene BBB2, BBB3a og b, BBB4 a og b skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§2.1.2. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra formålsgrensen samferdsel med unntak av grøft.

§2.1.3. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende grøntareal og vei.

§2.1.4. All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Enkelte unntak tillates ut over byggegrense, men ikke formålsgrensen:

- Atkomsttrapper og ramper
- Utkraget/opphengt tak over inngangspartiet tillates inntil 1 meter utover byggegrense
- Takutstikk/gesimsbeslag kan stikke 0,5 meter utover byggegrense
- Balkonger og terrasser inkl. bærende konstruksjoner, men maksimalt 3 meter.
- Sykkelparkering
- I formålet BKB tillates det fra og med 3. etasje utkraging over byggegrense mot sjøfronten VFE1. Bærende strukturer tillates derfor plassert utenfor byggegrensen, men ikke slik at den hindrer kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og servicebiler.

§2.1.5. Alle boenheter skal ha tilgang til privat balkong/terrasse.. For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet på terrasse/balkong/tak kan medberegnes. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m² og ha minimum 1,5 m dybde. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

§2.1.6. Alle % BYA som fremgår av plankartet er maksimalutnyttelse.

§2.1.7. Prosjektering og planlegging av utfylling må utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig

§2.1.8. Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

§2.1.9. Innenfor BKB og BAA tillates det til sammen maksimum 10.000 m^2 BRA med forretning (plasskrevende varehandel).

§2.2. Tekniske installasjoner

§2.2.1. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tekniske installasjoner unntatt heis/trappetårn tillates inntil 1 meter over maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate og skal bygges inn. De skal gis en form som ivaretar bygningskroppens arkitektur. Industrielle jetthetter tillates ikke for boligbebyggelsen.

§2.2.2. For næring og forretningsbebyggelse tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 4,2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

§2.2.3. For blokkbebyggelsen BBB tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 4,2 m over maksimal tillatt gesimshøyde der hvor det etableres felles takhager/takterrasser. For heis/trappetårn uten funksjon for felles takhage/takterrasse tillates maksimalt 2 meter over maksimal gesimshøyde.

§2.3 Blokkbebyggelse, BBB2, BBB3 a og b og BBB4 a og b

§2.3.1 Arealet tillates benyttet til blokkbebyggelse. Maksimalt 300 boenheter tillates.

§2.3.2 Innenfor de enkelte delfelt skal bygningsmassen fremstå som en sammensetting av separate bygg med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningskroppene skal ha fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i material- og fargebruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape varierte by- og gaterom.

§2.3.3 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate.

§2.3.4 Det tillates etablert takterrasser/takhager på takflater mellom k +17 og k +25. Plantekar, levegg i lett transparent materiale med maksimal lengde 5 meter og pergola med maksimal flate 12 m^2 tillates etablert på takterrassen/takhagene.

§2.3.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert i fasade mot allment tilgjengelige byrom med unntak av kjøreport og nødvendig areal for nedkjøringsrampe.

§2.3.6 Det tillates maksimalt 1 avkjørsel pr. BBB2, BBB3 og BBB4 med maksimal bredde = 7,0 meter.

§2.3.7 Bebyggelsens hovedfasadeliv skal ligge i byggelinje som vist på plankartet. Følgende elementer tillates ut over byggelinjen:

- Balkonger og terrasser inkl. bærende konstruksjoner, men maksimalt 3 meter.
- Atkomstrapper og ramper
- Utkraget/opphengt tak over inngangspartiet tillates inntil 1 meter over byggelinje
- Takutstikk/gesimsbeslag kan stikke 0,5 meter over byggelinje
- Sykkelparkering

Det tillates åpninger i byggelinjen for å sikre gjennomgang gjennom bygningskroppene, og for å bryte opp bebyggelsen.

§2.3.9 Innenfor arealet BBB3a tillates midlertidig opparbeidet uteoppholdsarealer inklusiv sandlekeplass for BBB2.

§2.3.10 Arealet merket med #2, #3 og #4 tillates kun bebygd fra og med 3. etasje OK_gulv kote + 10,5 med mindre det er knyttet til bærende struktur for overliggende bygningsmasse. Bærende strukturer skal plasseres slik at de ikke hindrer kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og servicebiler.
Arealet på bakkeplan for #2 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGG1.
Arealet på bakkeplan for #3 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGG4.
Arealet på bakkeplan for #4 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGT.

§2.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS2

§2.4.1 Det tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse.

§2.4.2 Innenfor BKS2 tillates det oppført maksimalt 3 enheter.

§2.4.3 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende overflate.

§2.4.4 Garasje/carport skal gjennom form, materialbruk og uttrykk fremstå som en naturlig del av bygningsmassen. Felles garasjebygg for BKS2 skal ha maksimalt bruksareal på 70 m^2.
Garasjebygget kan plasseres utenfor byggegrense mot nordvest og mot nord med minimum avstand 1 m til eiendomsgrense.

§2.4.5 BKS2 kan deles i inntil 3 eiendommer. Det tillates maksimalt en avkjørsel pr. eiendom.

§2.4 Næringsbebyggelse og forretning, BKB

§2.4.1 Arealet tillates utnyttet til kontor, lager, lettindustri, forretning (plasskrevende varehandel) og intern parkering for funksjonene.

§2.4.2 Det tillates maksimum 38.000 m2 BRA med kontor.

§2.4.3 Innenfor felt BKB skal bygningsmassen fremstå som en sammensetting av separate bygg. 1. etasje skal gjennom form og materialbruk fremheves i forhold til øvrige etasjer. Bygningskroppene skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i materialbruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape variasjon innenfor et helhetlig næringsområde.

§2.4.4 Det skal anlegges en bygningsrekke og/eller annen konstruksjon, som skal fungere som akustisk og visuell skjem mot industriarealet i nord.

§2.4.5 Mot nord tillates bygning oppført med avstand på inntil 20 meter fra byggegrense dersom dette er nødvendig for atkomst til vareleveranse på nordsiden av bygningene. Tilsvarende tillates bygninger oppført inntil 20 meter fra sjø mot øst.

§2.4.6 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate.

§2.5 Kombinert næringsbebyggelse, forretning og parkeringsanlegg, BAA

§2.5.1 Arealet tillates utnyttet til kontor, lager, lettindustri, forretning (plasskrevende varehandel) og parkeringsanlegg.

§2.5.2 1. etasje skal gjennom form og materialbruk fremheves i forhold til øvrige etasjer. Bygningskroppene skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i material- og fargebruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape variasjon innenfor et helhetlig næringsområde.

§2.5.3 Utendørs lagring som er direkte knyttet til virksomhetene tillates, men ikke mot o_GP1 eller o_SV1.

§2.5.4 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate. Inntil 30 % av byggets takflate kan ha pulttak med <15 graders takvinkel

§2.6 Kombinert tjenesteyting og kontor, T/K

§2.6.1. Arealet tillates utnyttet til kontorer og tjenesteyting, herunder overnatting, service- og gjestefunksjoner for boligene i området.

§2.6.2 Ny bebyggelse tillates ikke.

§2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

§2.7.1. Arealet skal benyttes til privat småbåtanlegg. Det tillates ikke tiltak som kan hindre allmenn ferdsel.

§2.7.2. Det tillates maksimalt 250 båtplasser.

§2.7.3 I arealet inngår bryggeanlegg, manøvreringsareal og fortøyningsplass for båt i sjø med (flyte)brygger, (flyte)moloer, bølgebrytere og utriggere. Flytebrygger og flytemolo kan forankres på sjøbunnen.

§2.7.4. Bryggeanlegg tillates festet i o_SGG4.

§ 4
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§3.1. Fellesbestemmelser

§3.1.1. Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. For samferdselsarealer kan teknisk plan og utomhusplan vises på samme plankart.

§3.1.2 Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

§3.1.3 Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring og plassering av spesialavfall for båter. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler. Midlertidig samferdselsanlegg skal være i henhold til illustrasjonsplan datert 30.11.2016 og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

§3.2. Vei, SV

§3.2.1 Det tillates en avkjørsel fra o_SV1 til BAA.

§3.2.2 For hovedvei o_SV2 og o_SV3 tillates det etablering av midlertidig løsning frem til utbygging av området NKI5 i kommuneplanen vedtatt i 2011.

§3.2.3 o_SV skal være offentlig

§.3.3 Gang-/sykkelvei, SGS

§3.3.1 Det tillates en avkjørsel over o_SGS3 til BAA.

§3.3.2 For gang-/sykkelvei tilhørende o_SV2 og o_SV3 tillates det etablering av midlertidig løsning frem til utbygging av område NKI5 i kommuneplanen vedtatt 2011.

§3.3.3 o_SGS skal være offentlig

§3.4 Gatetun, SGT

§3.4.1 Arealet skal benyttes og opparbeides som «shared space».

§3.4.2 Beplanting, møblering, sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger (iht. bestemmelse om avfallshåndtering) tillates. Disse tiltakene skal vises i utomhusplan og/eller teknisk plan.

§3.4.3 Fremkommelighet for beredskapskjøretøyer må sikres.

§3.4.4 o_SGT skal være offentlig

§3.5. Gangveg/gangareal, SGG

3.5.1 Arealene skal opparbeides som kommunikasjons-, oppholds- og promenadearealer.

§3.5.2 Beplanting, møblering, sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger (iht. bestemmelse om avfallshåndtering) tillates. Disse tiltakene skal vises i utomhusplan og/eller teknisk plan.

3.5.3 Fremkommelighet for beredskapskjøretøyer må sikres.

§3.5.4 o_SGG2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til uteoppholdsarealer for BBB2 og BBB3a.

3.5.5 o_SGG5 skal være offentlig

§3.6 Torg, ST

§3.6.1 Arealet skal opparbeides som møteplass, promenade og oppholdssone.

§3.6.2 Møblering og beplanting tillates.

§3.6.3 Arealet skal være offentlig

§3.7 Annen veigrunn – tekniske anlegg, SVT

§3.7.1 Innenfor arealet SVT1 tillates opparbeidelse av midlertidig vei- og VA-anlegg i påvente av utbygging av veisystemet som er regulert i plankartet.

§3.7.2 SVT2 kan benyttes til tekniske anlegg, grøft og snøopplag.

§3.7.3 SVT1 skal være privat fram til permanent anlegg er etablert.

§3.8 Annen veigrunn – grøntareal

§3.8.1 Arealene tillates benyttet til teknisk infrastruktur, grøfter, snøopplag og beplanting. Det skal plantes allè i samsvar med illustrasjonsplan. Annen veigrunn grøntareal inngår i utomhusplan.

§3.8.2 Arealene er offentlige.

§3.9 Parkeringsanlegg, SPA

§3.9.1 Arealene tillates benyttet til parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom og installasjoner.

§3.9.2 Areal som er benevnt SPA7 tillates kun benyttet til sammenbinding og kjøreareal for parkeringsanleggene.

§3.9.3 BYA for anleggene tillates inntil 90 %.

Arealene er felles for:

Delfelt	Parkeringsanlegg
BBB2	SPA2, SPA7 og SPA 8
BBB3	SPA3 SPA7 og SPA 8
BBB4	SPA4
BAA og BKB	SPA1 og SPA5

§ 5
GRØNTSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

§4.1 Fellesbestemmelser

§5.1.1. Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer vist i § 5.1.4. Planen skal også vise løsninger for alle midlertidige anlegg. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Dette gjelder også for turvei utenfor planområdet. For samferdselsarealer kan teknisk plan og utomhusplan vises på samme plankart.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av turveier
- Ras- og fallsikring
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger
- Fremkommelighet for beredskapskjøretøy
- Arealer for nedgravde kontainerløsninger
- Kyststi gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1

§5.1.2. Grønnstrukturen skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og normaler for utomhusanlegg. Dette gjelder også tiltak utenfor planområdet. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

§5.1.3. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulert grøntstruktur skal bevares og beskyttes inntil godkjent utomhusplan foreligger.

§5.1.4. Det skal utarbeides en felles utomhusplan som omfatter:

- o_SGG1, o_SGG5, o_GF1 og o_GF2
- o_SGG2, o_SGG3, o_SGG4
- o_GP1 og T/K.
- o_SV1, 2, 3, 4 og 5, samt o_SGT
- Turvei fra o_SV3 til Lumberveien

§5.2. Friområde, GF

§5.2.1. o_GF1 skal være offentlig og skal opparbeides som offentlig bade- og parkområde og inneha funksjoner for sandlekeplass og ballflate

Det skal etableres elementer for bading og vannlek i tillegg til møblering, gressflate og beplanting.

§5.2.2. o_GF2 skal være offentlig og skal ha en enkel opparbeidelse med beplanting og møblering. Det skal opparbeides en trappeløsning på arealet.

§5.3. Park, GP

§5.3.1. o_GP1 arealet ivaretar etablert parkområde ved Amalienborg.
Det skal opparbeides turvei med parkstandard gjennom parken. Trerekke etableres langs fortau.

§4.4 f_BUT1

F_BUT 1 skal være felles for BB4a og 4b. Det skal etableres gjerde som sikrer skråningen.

§ 5.4 Tiltak utenfor planområdet

Det skal opparbeides 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, planid.130

§ 6
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5, nr. 6

§6.1. Badeområde, VB

§6.1.1. Arealet skal benyttes til offentlig badeområde tilknyttet o_GF1.
§6.1.2 Sikringstiltak i vannarealet etableres. Sikringstiltak vises i utomhusplan.
§6.1.3 Det tillates utfylling i arealet.

§6.2. Ferdsel, VFE

§6.2.1. Arealet benyttes til ferdsel og manøvreringsareal i forbindelse med båtanleggene.
§6.2.2. Det tillates utfylling i arealet.
§6.2.3. Det tillates ikke tiltak som kan hindre allmenn ferdsel.

§ 7
HENSYNSSONER PBL § 12-6

§7.1. Hensynssone bevaring av naturmiljø – H560

§7.1.1. Eksisterende trerekke i H560-_1 skal bevares. Dette gjelder også i forbindelse med anleggsfasen.
§7.1.2. Parkanlegget H560_2 tillates ikke endret uten godkjent utomhusplan.

§7.2. Hensynssone bevaring av kulturmiljø – H570

§7.2.1. Byggets eksteriør, volum og tilhørende hageanlegg tillates ikke endret uten kommunikasjon med antikvarisk myndighet.
§7.2.2. Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

§8.1. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge

§8.1.1. Dokumentasjon av gjennomførte grunnundersøkelser for å avklare forurensning skal framlegges for forurensningsmyndigheten. Eventuelle tiltaksplaner for håndtering av forurenset masse skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.
§8.1.2. Godkjente tekniske planer for midlertidig løsning for veianleggene, inkludert g/s-vei, o_SV2, o_SV3, o_SV4, jf. § 4.2 og § 4.3.
§8.1.3. Godkjente tekniske planer for o_SV1 med tilhørende fortau og g/s-vei, og o_SGT.
§8.1.4. Godkjent tekniske planer for permanente løsninger for VA- anlegg
§8.1.5. Godkjente tekniske planer for midlertidige løsninger for VA-anlegg.
§8.1.6. Godkjent utomhusplan.
§8.1.7. Overordnet illustrasjonsplan for hele planområdet. Denne skal også vise hvordan Kyststien ivaretas gjennom kommuneplanens arealformål NK1 (langs Lumberveien).

§8.2. **Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider innenfor de enkelte delfeltene må følgende være gjennomført**

Felt	Samferdselsanlegg og grønnstruktur
BKS2	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet. o_GF2 og veianlegg o_SV5skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1skal være opparbeidet.
BBB2, BBB3 a	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet Midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei, o_SGG2, o_SGG3, o_SGG4 og o_SGT skal være opparbeidet. Midlertidig lekeplass innenfor BBB2 og/eller BBB3a skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1skal være opparbeidet.
BBB3b	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet. O_GF1 være opparbeidet. Midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei, o_SGG1, o_SGG5, o_GF1 og o_VB og o_SGT skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1skal være opparbeidet.

Felt	Samferdselsanlegg og grønnstruktur
BBB4a, BBB4b	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet. Midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei, o_GF2 og veianlegg SV5 o_SGG1, o_SGG5, o_GF1 og o_VB og o_SGT være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1være opparbeidet.
BAA, BKB	Midlertidig o_SV2 med tilhørende g/s-vei skal være opparbeidet o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet

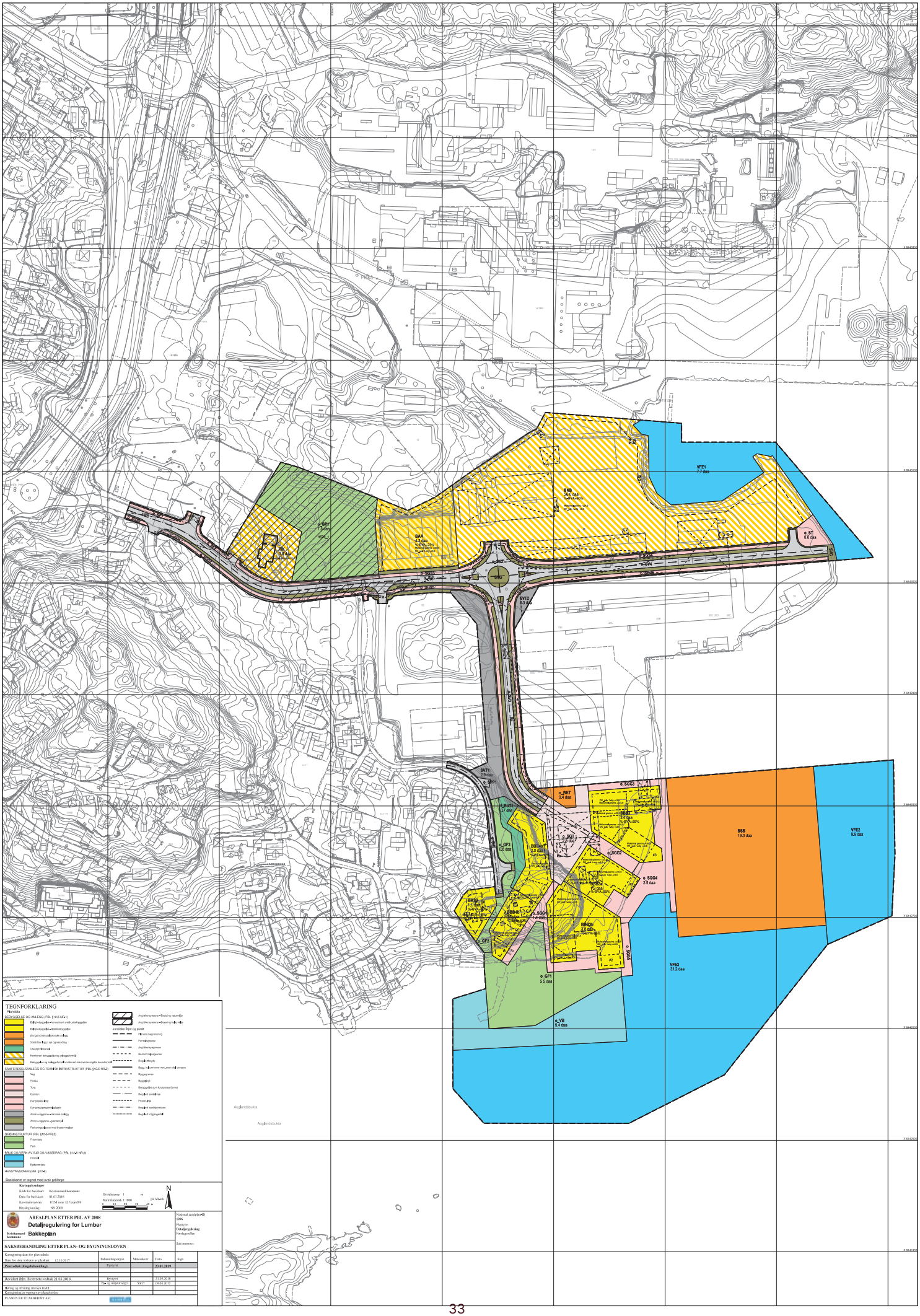
§ 8.3 Opparbeidelse av midlertidig brygge med universell utforming til Bragdøybåten skal være utført i henhold til illustrasjon datert 13.11.2017 og utstyrt med el-tilførsel før det gis ferdigattest til nye boliger.

Revidert ihht. bystyrets vedtak 21.03.2018.
Revidert etter klagebehandlingen i bystyret den 23.01.2019 som sak nr. 11
Mindre endring av §3.9 godkjent av by og stedsutviklingsutvalget den 19.08.2021

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.01.2019 som sak nr. 11.

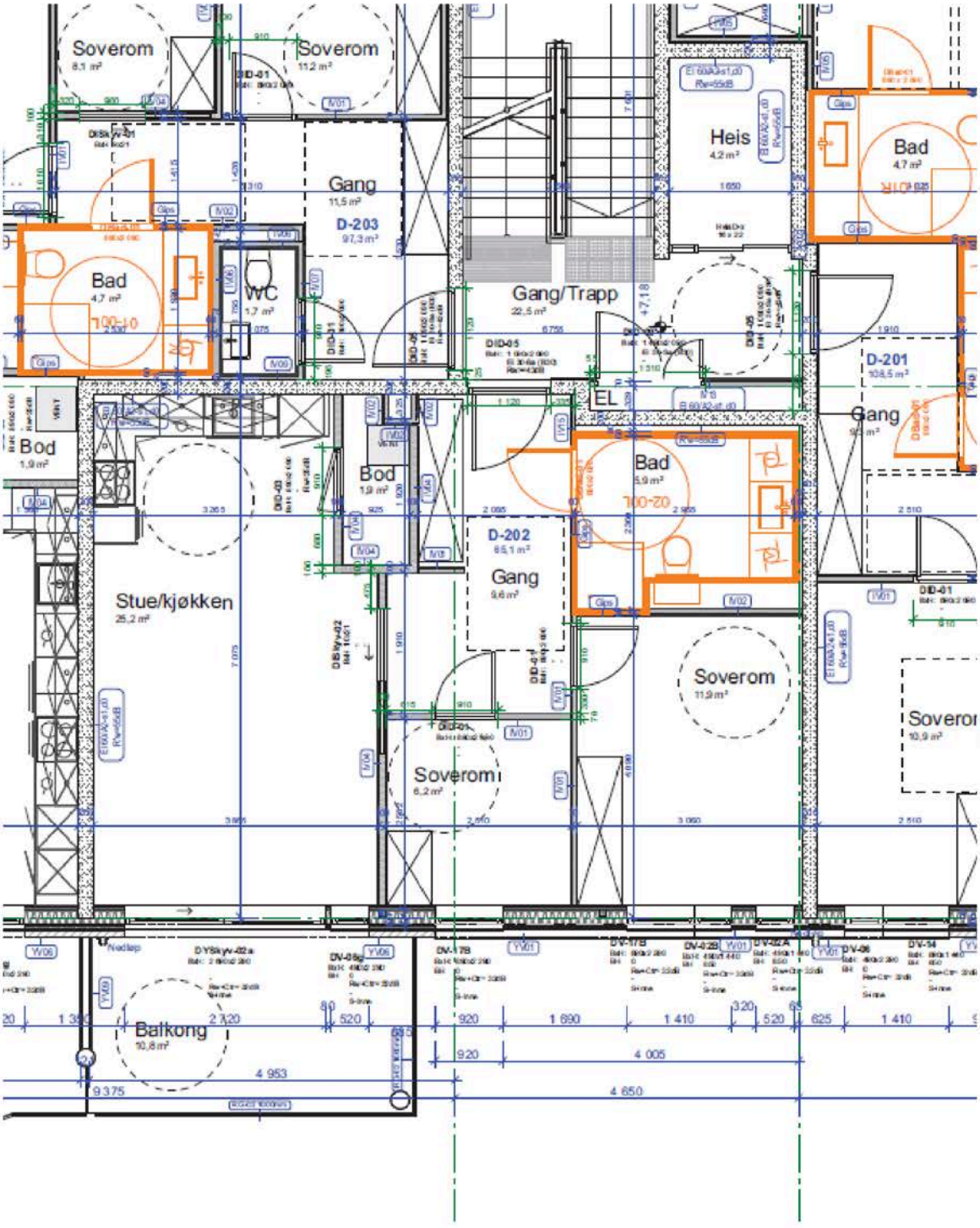
Plan- og bygningssjefen.

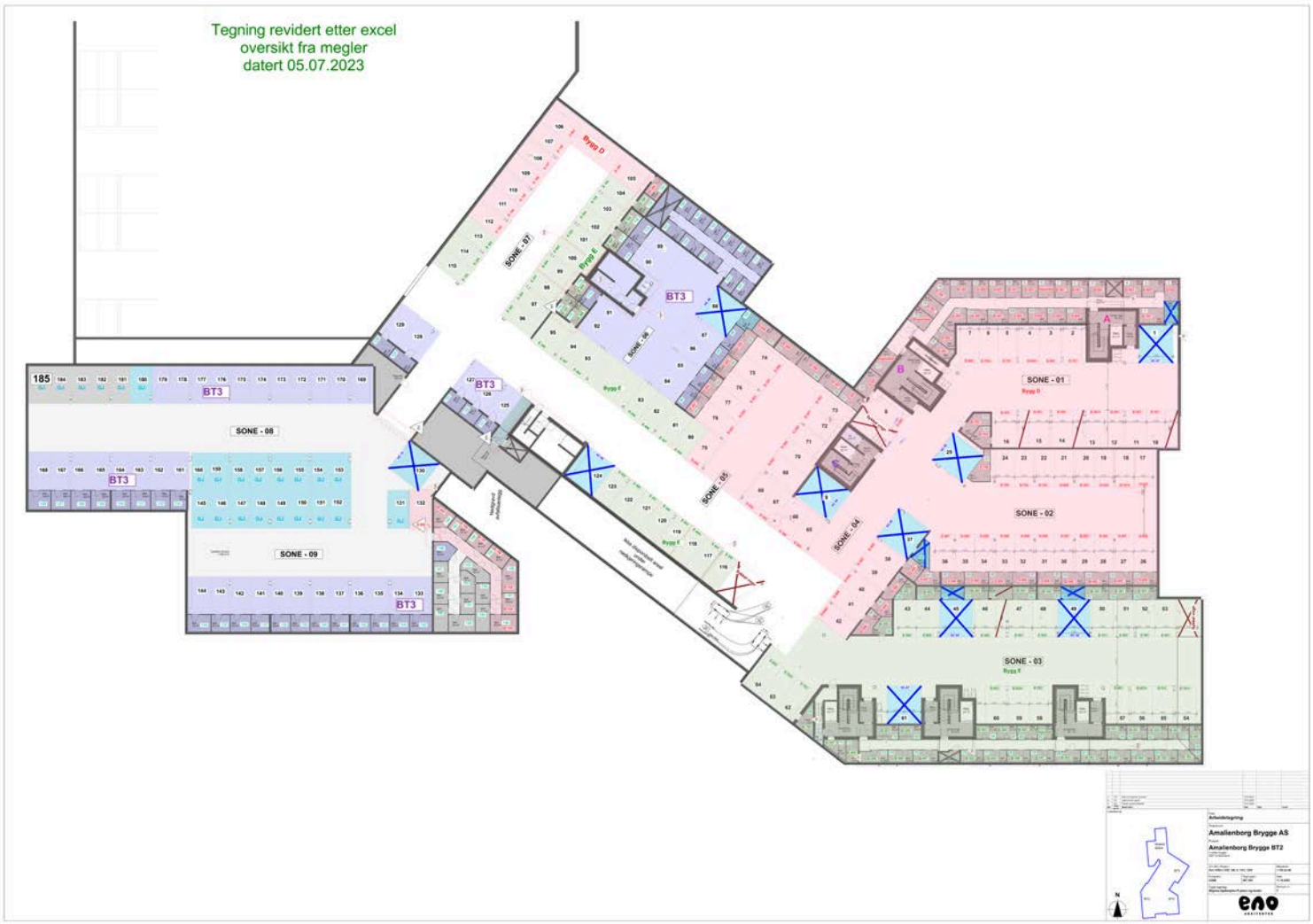
.


TEGNFORKLARING
Plandata
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Boligbebyggelse – småhusbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Undervisning
Kombinert bebyggelse og publikumsformål
Bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet med unntak av lagring
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)
Veg
Fortau
Torg
Gangbru
Gang-/sykkelveg/turdrag
Annen veggrunn – skjæring og fylling
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsområde med trafikkregulerende bestemmelser
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
Friområde
Park
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.4)
Forbud
Reklamefritak
HENSYNSSONER (PBL §12-6)
Illustrasjonskart er tegnet med svak grålinje
Kartopplysninger
Kilde for bestikart: Kristiansand kommune
Dato for bestikart: 01.01.2016
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 (på A4-ark)
0 11 22 33 44 m
N
Kristiansand kommune
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for Lumber
Bakkeplan
Nasjonal arealplan-ID
1296
Plantype:
Detaljregulering
Forslagsstiller:
Saksnummer:
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planstart:
Dato for siste revisjon av plankart: 12.10.2017
Behandlingsorgan
Møtedato
Dato
Sign
Planutvalg (kngjørbehandling)
Rammesak
23.01.2019
Revidert ihht. Bestyrets vedtak 21.03.2018
Bestyret
Rev. og reviderte vedtegn
30/17
21.03.2018
01.03.2017
Høring og offentlig ettersyn holdt:
Kunngjøring av vedtatt av planbestemmelser:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Asplan AS
Avgårdsbukta
Avgårdsbukta
VFE1
7.7 daa
BKB
26.0 daa
Kombinert bebyggelse og anlegg
BAA
4.3 daa
BAB
1.0 daa
BSB
19.0 daa
VFE2
9.9 daa
VFE3
31.2 daa
SVT1
2.9 daa
SVT2
6.3 daa
o_GBP1
7.5 daa
o_GF1
1.5 daa
o_GF2
0.5 daa
o_GF3
0.5 daa
o_GF4
0.7 daa
o_SGT1
2.2 daa
o_SGG1
o_SGG2
o_SGG3
o_SGG4
2.0 daa
o_SP1
o_SP2
o_SP3
o_SP4
o_SP5
o_SP6
o_SP7
o_SP8
o_SP9
o_SP10
o_SP11
o_SP12
o_SP13
o_SP14
o_SP15
o_SP16
o_SP17
o_SP18
o_SP19
o_SP20
o_SP21
o_SP22
o_SP23
o_SP24
o_SP25
o_SP26
o_SP27
o_SP28
o_SP29
o_SP30
o_SP31
o_SP32
o_SP33
o_SP34
o_SP35
o_SP36
o_SP37
o_SP38
o_SP39
o_SP40
o_SP41
o_SP42
o_SP43
o_SP44
o_SP45
o_SP46
o_SP47
o_SP48
o_SP49
o_SP50
o_SP51
o_SP52
o_SP53
o_SP54
o_SP55
o_SP56
o_SP57
o_SP58
o_SP59
o_SP60
o_SP61
o_SP62
o_SP63
o_SP64
o_SP65
o_SP66
o_SP67
o_SP68
o_SP69
o_SP70
o_SP71
o_SP72
o_SP73
o_SP74
o_SP75
o_SP76
o_SP77
o_SP78
o_SP79
o_SP80
o_SP81
o_SP82
o_SP83
o_SP84
o_SP85
o_SP86
o_SP87
o_SP88
o_SP89
o_SP90
o_SP91
o_SP92
o_SP93
o_SP94
o_SP95
o_SP96
o_SP97
o_SP98
o_SP99
o_SP100
o_SP101
o_SP102
o_SP103
o_SP104
o_SP105
o_SP106
o_SP107
o_SP108
o_SP109
o_SP110
o_SP111
o_SP112
o_SP113
o_SP114
o_SP115
o_SP116
o_SP117
o_SP118
o_SP119
o_SP120
o_SP121
o_SP122
o_SP123
o_SP124
o_SP125
o_SP126
o_SP127
o_SP128
o_SP129
o_SP130
o_SP131
o_SP132
o_SP133
o_SP134
o_SP135
o_SP136
o_SP137
o_SP138
o_SP139
o_SP140
o_SP141
o_SP142
o_SP143
o_SP144
o_SP145
o_SP146
o_SP147
o_SP148
o_SP149
o_SP150
o_SP151
o_SP152
o_SP153
o_SP154
o_SP155
o_SP156
o_SP157
o_SP158
o_SP159
o_SP160
o_SP161
o_SP162
o_SP163
o_SP164
o_SP165
o_SP166
o_SP167
o_SP168
o_SP169
o_SP170
o_SP171
o_SP172
o_SP173
o_SP174
o_SP175
o_SP176
o_SP177
o_SP178
o_SP179
o_SP180
o_SP181
o_SP182
o_SP183
o_SP184
o_SP185
o_SP186
o_SP187
o_SP188
o_SP189
o_SP190
o_SP191
o_SP192
o_SP193
o_SP194
o_SP195
o_SP196
o_SP197
o_SP198
o_SP199
o_SP200
o_SP201
o_SP202
o_SP203
o_SP204
o_SP205
o_SP206
o_SP207
o_SP208
o_SP209
o_SP210
o_SP211
o_SP212
o_SP213
o_SP214
o_SP215
o_SP216
o_SP217
o_SP218
o_SP219
o_SP220
o_SP221
o_SP222
o_SP223
o_SP224
o_SP225
o_SP226
o_SP227
o_SP228
o_SP229
o_SP230
o_SP231
o_SP232
o_SP233
o_SP234
o_SP235
o_SP236
o_SP237
o_SP238
o_SP239
o_SP240
o_SP241
o_SP242
o_SP243
o_SP244
o_SP245
o_SP246
o_SP247
o_SP248
o_SP249
o_SP250
o_SP251
o_SP252
o_SP253
o_SP254
o_SP255
o_SP256
o_SP257
o_SP258
o_SP259
o_SP260
o_SP261
o_SP262
o_SP263
o_SP264
o_SP265
o_SP266
o_SP267
o_SP268
o_SP269
o_SP270
o_SP271
o_SP272
o_SP273
o_SP274
o_SP275
o_SP276
o_SP277
o_SP278
o_SP279
o_SP280
o_SP281
o_SP282
o_SP283
o_SP284
o_SP285
o_SP286
o_SP287
o_SP288
o_SP289
o_SP290
o_SP291
o_SP292
o_SP293
o_SP294
o_SP295
o_SP296
o_SP297
o_SP298
o_SP299
o_SP300
o_SP301
o_SP302
o_SP303
o_SP304
o_SP305
o_SP306
o_SP307
o_SP308
o_SP309
o_SP310
o_SP311
o_SP312
o_SP313
o_SP314
o_SP315
o_SP316
o_SP317
o_SP318
o_SP319
o_SP320
o_SP321
o_SP322
o_SP323
o_SP324
o_SP325
o_SP326
o_SP327
o_SP328
o_SP329
o_SP330
o_SP331
o_SP332
o_SP333
o_SP334
o_SP335
o_SP336
o_SP337
o_SP338
o_SP339
o_SP340
o_SP341
o_SP342
o_SP343
o_SP344
o_SP345
o_SP346
o_SP347
o_SP348
o_SP349
o_SP350
o_SP351
o_SP352
o_SP353
o_SP354
o_SP355
o_SP356
o_SP357
o_SP358
o_SP359
o_SP360
o_SP361
o_SP362
o_SP363
o_SP364
o_SP365
o_SP366
o_SP367
o_SP368
o_SP369
o_SP370
o_SP371
o_SP372
o_SP373
o_SP374
o_SP375
o_SP376
o_SP377
o_SP378
o_SP379
o_SP380
o_SP381
o_SP382
o_SP383
o_SP384
o_SP385
o_SP386
o_SP387
o_SP388
o_SP389
o_SP390
o_SP391
o_SP392
o_SP393
o_SP394
o_SP395
o_SP396
o_SP397
o_SP398
o_SP399
o_SP400
o_SP401
o_SP402
o_SP403
o_SP404
o_SP405
o_SP406
o_SP407
o_SP408
o_SP409
o_SP410
o_SP411
o_SP412
o_SP413
o_SP414
o_SP415
o_SP416
o_SP417
o_SP418
o_SP419
o_SP420
o_SP421
o_SP422
o_SP423
o_SP424
o_SP425
o_SP426
o_SP427
o_SP428
o_SP429
o_SP430
o_SP431
o_SP432
o_SP433
o_SP434
o_SP435
o_SP436
o_SP437
o_SP438
o_SP439
o_SP440
o_SP441
o_SP442
o_SP443
o_SP444
o_SP445
o_SP446
o_SP447
o_SP448
o_SP449
o_SP450
o_SP451
o_SP452
o_SP453
o_SP454
o_SP455
o_SP456
o_SP457
o_SP458
o_SP459
o_SP460
o_SP461
o_SP462
o_SP463
o_SP464
o_SP465
o_SP466
o_SP467
o_SP468
o_SP469
o_SP470
o_SP471
o_SP472
o_SP473
o_SP474
o_SP475
o_SP476
o_SP477
o_SP478
o_SP479
o_SP480
o_SP481
o_SP482
o_SP483
o_SP484
o_SP485
o_SP486
o_SP487
o_SP488
o_SP489
o_SP490
o_SP491
o_SP492
o_SP493
o_SP494
o_SP495
o_SP496
o_SP497
o_SP498
o_SP499
o_SP500
o_SP501
o_SP502
o_SP503
o_SP504
o_SP505
o_SP506
o_SP507
o_SP508
o_SP509
o_SP510
o_SP511
o_SP512
o_SP513
o_SP514
o_SP515
o_SP516
o_SP517
o_SP518
o_SP519
o_SP520
o_SP521
o_SP522
o_SP523
o_SP524
o_SP525
o_SP526
o_SP527
o_SP528
o_SP529
o_SP530
o_SP531
o_SP532
o_SP533
o_SP534
o_SP535
o_SP536
o_SP537
o_SP538
o_SP539
o_SP540
o_SP541
o_SP542
o_SP543
o_SP544
o_SP545
o_SP546
o_SP547
o_SP548
o_SP549
o_SP550
o_SP551
o_SP552
o_SP553
o_SP554
o_SP555
o_SP556
o_SP557
o_SP558
o_SP559
o_SP560
o_SP561
o_SP562
o_SP563
o_SP564
o_SP565
o_SP566
o_SP567
o_SP568
o_SP569
o_SP570
o_SP571
o_SP572
o_SP573
o_SP574
o_SP575
o_SP576
o_SP577
o_SP578
o_SP579
o_SP580
o_SP581
o_SP582
o_SP583
o_SP584
o_SP585
o_SP586
o_SP587
o_SP588
o_SP589
o_SP590
o_SP591
o_SP592
o_SP593
o_SP594
o_SP595
o_SP596
o_SP597
o_SP598
o_SP599
o_SP600
o_SP601
o_SP602
o_SP603
o_SP604
o_SP605
o_SP606
o_SP607
o_SP608
o_SP609
o_SP610
o_SP611
o_SP612
o_SP613
o_SP614
o_SP615
o_SP616
o_SP617
o_SP618
o_SP619
o_SP620
o_SP621
o_SP622
o_SP623
o_SP624
o_SP625
o_SP626
o_SP627
o_SP628
o_SP629
o_SP630
o_SP631
o_SP632
o_SP633
o_SP634
o_SP635
o_SP636
o_SP637
o_SP638
o_SP639
o_SP640
o_SP641
o_SP642
o_SP643
o_SP644
o_SP645
o_SP646
o_SP647
o_SP648
o_SP649
o_SP650
o_SP651
o_SP652
o_SP653
o_SP654
o_SP655
o_SP656
o_SP657
o_SP658
o_SP659
o_SP660
o_SP661
o_SP662
o_SP663
o_SP664
o_SP665
o_SP666
o_SP667
o_SP668
o_SP669
o_SP670
o_SP671
o_SP672
o_SP673
o_SP674
o_SP675
o_SP676
o_SP677
o_SP678
o_SP679
o_SP680
o_SP681
o_SP682
o_SP683
o_SP684
o_SP685
o_SP686
o_SP687
o_SP688
o_SP689
o_SP690
o_SP691
o_SP692
o_SP693
o_SP694
o_SP695
o_SP696
o_SP697
o_SP698
o_SP699
o_SP700
o_SP701
o_SP702
o_SP703
o_SP704
o_SP705
o_SP706
o_SP707
o_SP708
o_SP709
o_SP710
o_SP711
o_SP712
o_SP713
o_SP714
o_SP715
o_SP716
o_SP717
o_SP718
o_SP719
o_SP720
o_SP721
o_SP722
o_SP723
o_SP724
o_SP725
o_SP726
o_SP727
o_SP728
o_SP729
o_SP730
o_SP731
o_SP732
o_SP733
o_SP734
o_SP735
o_SP736
o_SP737
o_SP738
o_SP739
o_SP740
o_SP741
o_SP742
o_SP743
o_SP744
o_SP745
o_SP746
o_SP747
o_SP748
o_SP749
o_SP750
o_SP751
o_SP752
o_SP753
o_SP754
o_SP755
o_SP756
o_SP757
o_SP758
o_SP759
o_SP760
o_SP761
o_SP762
o_SP763
o_SP764
o_SP765
o_SP766
o_SP767
o_SP768
o_SP769
o_SP770
o_SP771
o_SP772
o_SP773
o_SP774
o_SP775
o_SP776
o_SP777
o_SP778
o_SP779
o_SP780
o_SP781
o_SP782
o_SP783
o_SP784
o_SP785
o_SP786
o_SP787
o_SP788
o_SP789
o_SP790
o_SP791
o_SP792
o_SP793
o_SP794
o_SP795
o_SP796
o_SP797
o_SP798
o_SP799
o_SP800
o_SP801
o_SP802
o_SP803
o_SP804
o_SP805
o_SP806
o_SP807
o_SP808
o_SP809
o_SP810
o_SP811
o_SP812
o_SP813
o_SP814
o_SP815
o_SP816
o_SP817
o_SP818
o_SP819
o_SP820
o_SP821
o_SP822
o_SP823
o_SP824
o_SP825
o_SP826
o_SP827
o_SP828
o_SP829
o_SP830
o_SP831
o_SP832
o_SP833
o_SP834
o_SP835
o_SP836
o_SP837
o_SP838
o_SP839
o_SP840
o_SP841
o_SP842
o_SP843
o_SP844
o_SP845
o_SP846
o_SP847
o_SP848
o_SP849
o_SP850
o_SP851
o_SP852
o_SP853
o_SP854
o_SP855
o_SP856
o_SP857
o_SP858
o_SP859
o_SP860
o_SP861
o_SP862
o_SP863
o_SP864
o_SP865
o_SP866
o_SP867
o_SP868
o_SP869
o_SP870
o_SP871
o_SP872
o_SP873
o_SP874
o_SP875
o_SP876
o_SP877
o_SP878
o_SP879
o_SP880
o_SP881
o_SP882
o_SP883
o_SP884
o_SP885
o_SP886
o_SP887
o_SP888
o_SP889
o_SP890
o_SP891
o_SP892
o_SP893
o_SP894
o_SP895
o_SP896
o_SP897
o_SP898
o_SP899
o_SP900
o_SP901
o_SP902
o_SP903
o_SP904
o_SP905
o_SP906
o_SP907
o_SP908
o_SP909
o_SP910
o_SP911
o_SP912
o_SP913
o_SP914
o_SP915
o_SP916
o_SP917
o_SP918
o_SP919
o_SP920
o_SP921
o_SP922
o_SP923
o_SP924
o_SP925
o_SP926
o_SP927
o_SP928
o_SP929
o_SP930
o_SP931
o_SP932
o_SP933
o_SP934
o_SP935
o_SP936
o_SP937
o_SP938
o_SP939
o_SP940
o_SP941
o_SP942
o_SP943
o_SP944
o_SP945
o_SP946
o_SP947
o_SP948
o_SP949
o_SP950
o_SP951
o_SP952
o_SP953
o_SP954
o_SP955
o_SP956
o_SP957
o_SP958
o_SP959
o_SP960
o_SP961
o_SP962
o_SP963
o_SP964
o_SP965
o_SP966
o_SP967
o_SP968
o_SP969
o_SP970
o_SP971
o_SP972
o_SP973
o_SP974
o_SP975
o_SP976
o_SP977
o_SP978
o_SP979
o_SP980
o_SP981
o_SP982
o_SP983
o_SP984
o_SP985
o_SP986
o_SP987
o_SP988
o_SP989
o_SP990
o_SP991
o_SP992
o_SP993
o_SP994
o_SP995
o_SP996
o_SP997
o_SP998
o_SP999
o_SP1000


SPA1
21.5 daa
SPA5
6.3 daa
SPA2
3.3 daa
SPA7
0.9 daa
SPA4
4.7 daa
SPA6
0.2 daa
SPA3
5.2 daa
TEGNFORKLARING
Plandata
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)
Planavgrensning
Juridiske linjer og punkt
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulasjonsplan
Avgrensning dyrka
Avgrensning dyrkbar
Illustrasjonen er tegnet med svak grålinje
Kartopplysninger
Kilde for bestilt kart: Kvinnherad kommune
Dato for bestilt kart: 01.01.2016
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1m m
Kartmålestokk 1:1000 på A4=x2
0 11 22 33 44 m
N
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for Lumber
Kjellerplan
Kvinnherad kommune
Nasjonal arealplan-ID
1296
Plantype:
Detaljregulering
Forslagsstiller:
Saksnummer:
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planoppstart:
Dato for evt. revisjon av plankart: 12.10.2017
Planutvalgets behandling:
Behandlingsorgan
Møtedato
Dato
Sign
Hørings- og offentlig ettersyn fastlå:
Kunngjøring av vedtatt av planbestemmelser:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:

LEIL 202 – utsnitt fra «tegninger som bygget» fra utbygger




Tegning revidert etter excel
oversikt fra megler
datert 05.07.2023
SONE - 01
SONE - 02
SONE - 03
SONE - 04
SONE - 05
SONE - 06
SONE - 07
SONE - 08
SONE - 09
BT3
Amalienborg Brygge AS
Amalienborg Brygge BT2

Kristiansand kommune

Magna Prosjekt Sør As
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-22/01961-48
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.02.2025

Lumber brygge 40-50 - bygg D og E, ferdigattest for to leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	14 / 1359 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Magna Prosjekt Sør As
Tiltakshaver:	AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 05.02.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg D og E slik det er beskrevet i

Rammetillatelse av 18.8.2022
Delvis igangsettingstillatelse av 18.8.2022
Delvis igangsettingstillatelse av 21.9.2022
Endringstillatelse av 16.12.2022
Delvis igangsettingstillatelse av 7.2.2023
Delvis igangsettingstillatelse av 21.4.2023
Søknad om endring av tillatelse av 3.11.2023
Igangsettingstillatelse utomhusarbeider av 29.12.2023

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:
91887648

Telefon
38 07 50 00

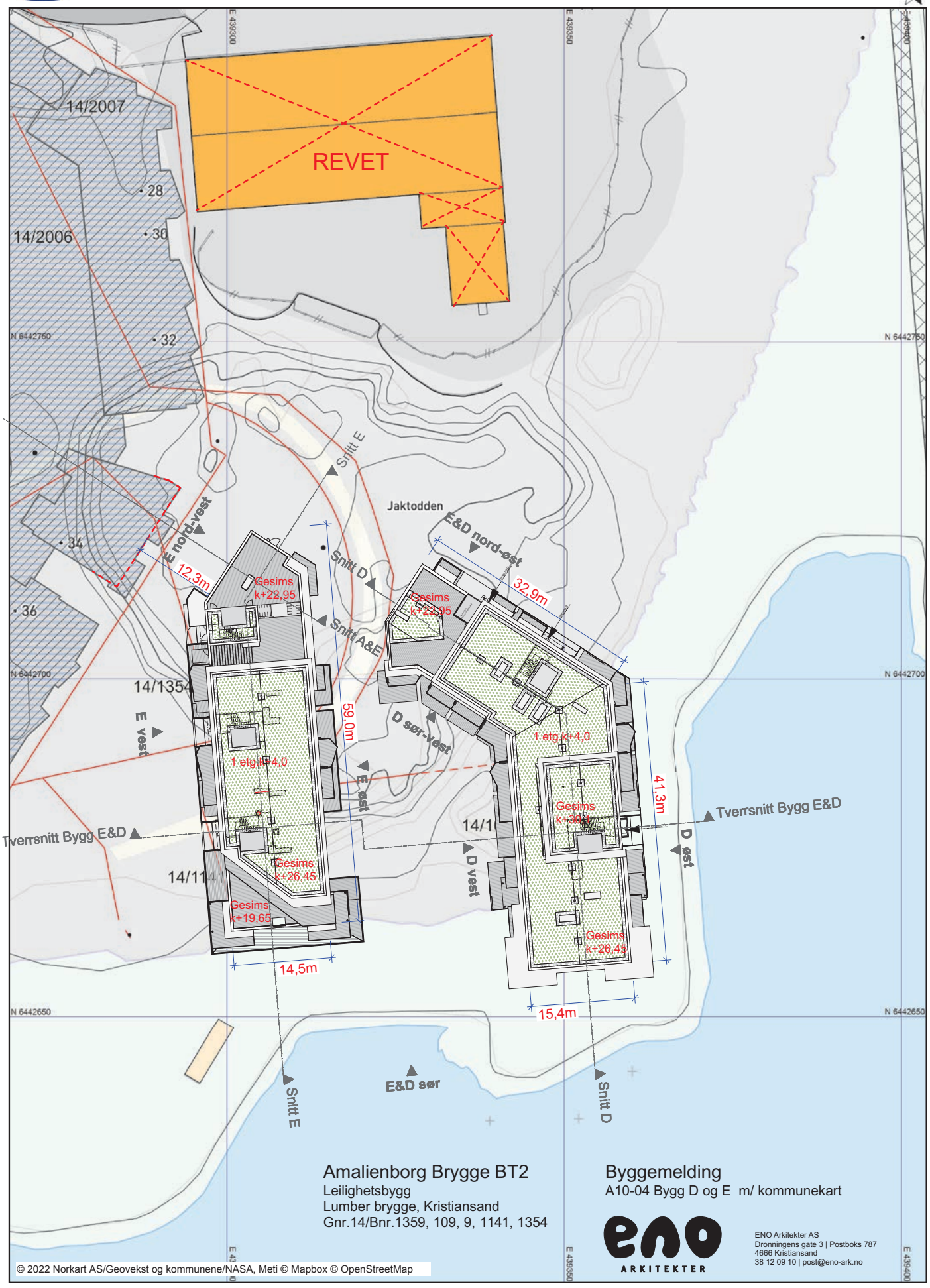
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

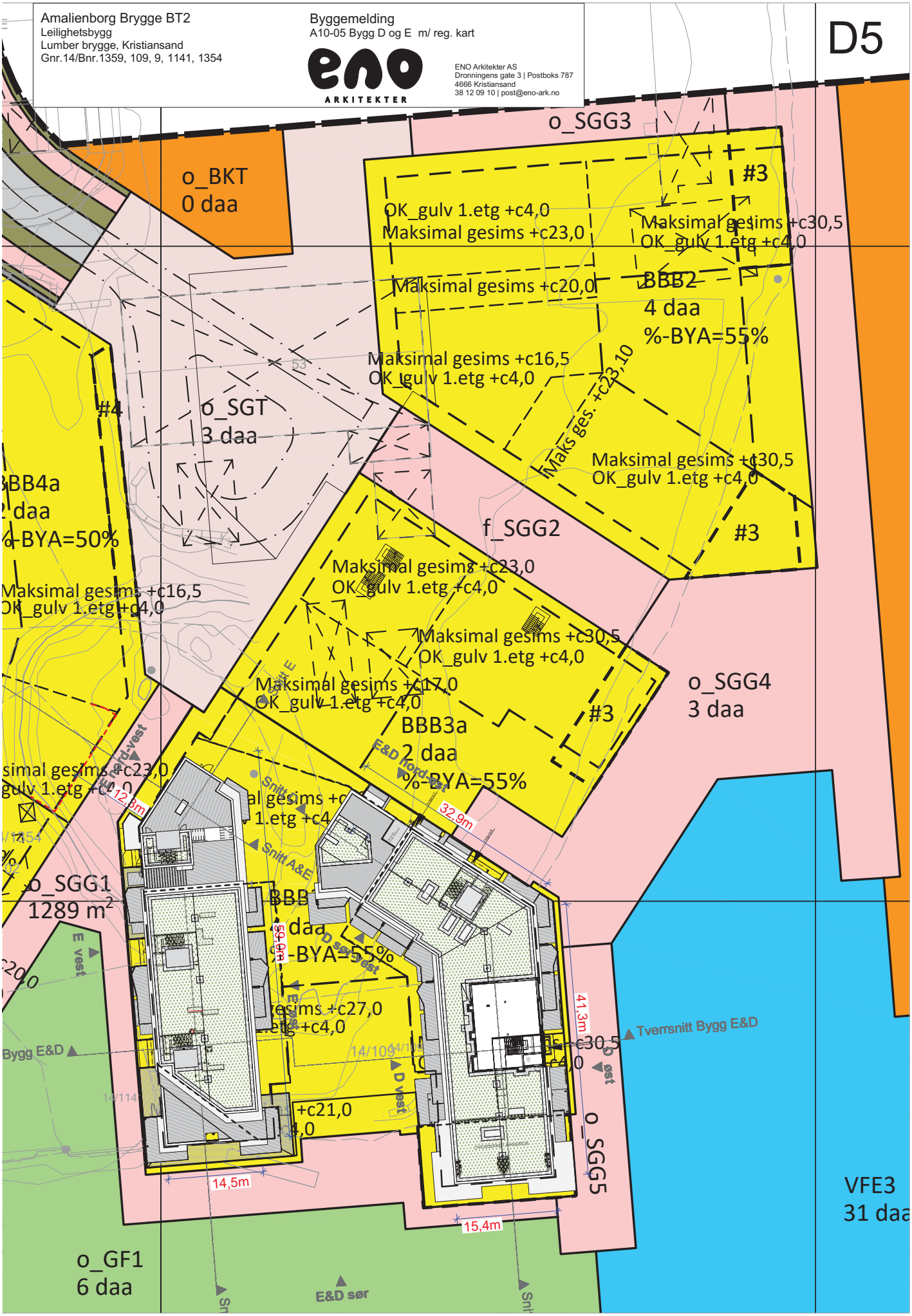
Org. nummer NO985713529


P'
L O -- 701
O-04
Amalienborg Brygge BT2
Amalienborg brygge AS
Skissefase
UTM32
NN2000
1:250
A1
RHE
Byggetrinn
Landskapsplan
L O -- 701
O-04
FORELØPIG
DATO
22.12.21

Amalienborg brygge BT2

Dato: 25.03.2022 Målestokk: 1:500 **D4** Koordinatsystem: UTM 32N




Amalienborg Brygge BT2
Leilighetsbygg
Lumber brygge, Kristiansand
Gnr.14/Bnr.1359, 109, 9, 1141, 1354
Byggemelding
A10-05 Bygg D og E m/ reg. kart
ENO ARKITEKTER
ENO Arkitekter AS
Dronningens gate 3 | Postboks 787
4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no
D5
o_SGG3
o_BKT
0 daa
OK_gulv 1.etg +c4,0
Maksimal gesims +c23,0
#3
Maksimal gesims +c30,5
OK_gulv 1.etg +c4,0
Maksimal gesims +c20,0
BBB2
4 daa
%-BYA=55%
Maksimal gesims +c16,5
OK_gulv 1.etg +c4,0
Maks ges. +c23,10
#4
o_SGT
3 daa
Maksimal gesims +c30,5
OK_gulv 1.etg +c4,0
#3
f_SGG2
Maksimal gesims +c23,0
OK_gulv 1.etg +c4,0
Maksimal gesims +c30,5
OK_gulv 1.etg +c4,0
Maksimal gesims +c17,0
OK_gulv 1.etg +c4,0
#3
BBB3a
2 daa
%-BYA=55%
o_SGG4
3 daa
E&D nord-vest
12,8m
32,9m
Snitt E&D
Snitt A&E
o_SGG1
1289 m²
BBB
daa
-BYA=55%
50,9m
D sør-øst
D vest
D øst
41,3m
Tverrsnitt Bygg E&D
E vest
Bygg E&D
14,5m
15,4m
o_SGG5
VFE3
31 daa
o_GF1
6 daa
E&D sør

Boligopplysninger:

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2		Vår ref.:	411/56
Lumber brygge 50		Type:	Sameie
4621 KRISTIANSAND		Eiere:	Amalienborg Brygge 2 AS
Organisasjonsnr:	933 938 670	Seksjonsnr:	56

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 1 825

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 625
Objekt:	Parkeringsplass (411 - 132)	200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 1 627

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 308
	Vedlikehold	119
Objekt:	Parkeringsplass (411 - 132)	200

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Bjørke
Adresse:	Lumber brygge 50
Postnr/-sted:	4621 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 90887727
E-post:	amalienborgbrygge2@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.12.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	17
Annen formue:	5 170	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/2023 - seksjon:56

Feste/eiet tomt: Eiet

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2
Lumber brygge 50
4621 KRISTIANSAND

Organisasjonsnr: 933 938 670

V³r ref.: 411/56
Type: Sameie
Eiere: Amalienborg Brygge 2 AS

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0005770154

VEDTEKTER

For Sameie Amalienborg Brygge 2 - i Kristiansand kommune

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.6.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Amalienborg Brygge 2. Adressen er Lumber Brygge 40-50, 4621 Kristiansand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 14, bnr. 2023 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for organisering av boder og P-plasser i kjelleren. Totalt 100 seksjoner i sameiet som er fordelt på 2 bygg - Bygg D og E, med en sammenheng garasjekjeller under disse 2 byggene. Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk etc. per seksjon:

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Adresse	Bolig nr.	Formål	Etasje	BRA m²	Sameie-brøk
BYGG E							
1	E-105	Lumber brygge 42	H0101	Bolig	1. etg	79,9	**80**
2	E-104	Lumber brygge 42	H0102	Bolig	1. etg	88,7	**89**
3	E-103	Lumber brygge 40	H0101	Bolig	1. etg	85,4	**85**
4	E-102	Lumber brygge 40	H0102	Bolig	1. etg	107,3	**107**
5	E-101	Lumber brygge 40	H0103	Bolig	1. etg	75,4	**75**
6	E-207	Lumber brygge 44	H0201	Bolig	2. etg	75,2	**75**
7	E-206	Lumber brygge 44	H0202	Bolig	2. etg	82,8	**83**
8	E-205	Lumber brygge 42	H0201	Bolig	2. etg	108,9	**109**
9	E-204	Lumber brygge 42	H0202	Bolig	2. etg	93,5	**94**
10	E-203	Lumber brygge 40	H0201	Bolig	2. etg	85,8	**86**
11	E-202	Lumber brygge 40	H0202	Bolig	2. etg	108,1	**108**
12	E-201	Lumber brygge 40	H0203	Bolig	2. etg	79,3	**79**
13	E-307	Lumber brygge 44	H0301	Bolig	3. etg	75,7	**76**
14	E-306	Lumber brygge 44	H0302	Bolig	3. etg	82,8	**83**
15	E-305	Lumber brygge 42	H0301	Bolig	3. etg	108,8	**109**
16	E-304	Lumber brygge 42	H0302	Bolig	3. etg	93,5	**94**
17	E-303	Lumber brygge 40	H0301	Bolig	3. etg	85,8	**86**
18	E-302	Lumber brygge 40	H0302	Bolig	3. etg	108,1	**108**
19	E-301	Lumber brygge 40	H0303	Bolig	3. etg	79,3	**79**
20	E-407	Lumber brygge 44	H0401	Bolig	4. etg	75,7	**76**
21	E-406	Lumber brygge 44	H0402	Bolig	4. etg	82,8	**83**
22	E-405	Lumber brygge 42	H0401	Bolig	4. etg	108,9	**109**
23	E-404	Lumber brygge 42	H0402	Bolig	4. etg	93,5	**94**
24	E-403	Lumber brygge 40	H0401	Bolig	4. etg	85,8	**86**
25	E-402	Lumber brygge 40	H0402	Bolig	4. etg	108,1	**108**
26	E-401	Lumber brygge 40	H0403	Bolig	4. etg	79,3	**79**
27	E-507	Lumber brygge 44	H0501	Bolig	5. etg	75,7	**76**
28	E-506	Lumber brygge 44	H0502	Bolig	5. etg	82,8	**83**

29	E-505	Lumber brygge 42	H0501	Bolig	5. etg	108,9	**109**
30	E-504	Lumber brygge 42	H0502	Bolig	5. etg	93,5	**94**
31	E-503	Lumber brygge 40	H0501	Bolig	5. etg	85,8	**86**
32	E-502	Lumber brygge 40	H0502	Bolig	5. etg	108,1	**108**
33	E-501	Lumber brygge 40	H0503	Bolig	5. etg	79,3	**79**
34	E-605	Lumber brygge 44	H0601	Bolig	6. etg	75,7	**76**
35	E-604	Lumber brygge 44	H0602	Bolig	6. etg	82,8	**83**
36	E-603	Lumber brygge 42	H0601	Bolig	6. etg	117	**117**
37	E-602	Lumber brygge 42	H0602	Bolig	6. etg	127,2	**127**
38	E-601	Lumber brygge 40	H0601	Bolig	6. etg	140,1	**140**
39	E-703	Lumber brygge 42	H0701	Bolig	7. etg	111,1	**111**
40	E-702	Lumber brygge 42	H0702	Bolig	7. etg	105,0	**105**
41	E-701	Lumber brygge 40	H0701	Bolig	7. etg	140,1	**140**
BYGG D							
42	D-108	Lumber brygge 46	H0102	Bolig	1. etg	77,4	**77**
43	D-107	Lumber brygge 46	H0101	Bolig	1. etg	67,3	**67**
44	D-106	Lumber brygge 48	H0103	Bolig	1. etg	63,4	**63**
45	D-105	Lumber brygge 48	H0102	Bolig	1.etg	56,0	**56**
46	D-104	Lumber brygge 48	H0101	Bolig	1.etg	106,7	**107**
47	D-103	Lumber brygge 50	H0103	Bolig	1. etg	96,7	**97**
48	D-102	Lumber brygge 50	H0102	Bolig	1. etg	64,4	**64**
49	D-101	Lumber brygge 50	H0101	Bolig	1. etg	103,2	**103**
50	D-208	Lumber brygge 46	H0202	Bolig	2. etg	77,7	**78**
51	D-207	Lumber brygge 46	H0201	Bolig	2. etg	78,1	**78**
52	D-206	Lumber brygge 48	H0203	Bolig	2. etg	63,8	**64**
53	D-205	Lumber brygge 48	H0202	Bolig	2.etg	67,1	**67**
54	D-204	Lumber brygge 48	H0201	Bolig	2.etg	107,5	**108**
55	D-203	Lumber brygge 50	H0203	Bolig	2. etg	97,3	**97**
56	D-202	Lumber brygge 50	H0202	Bolig	2. etg	65,1	**65**
57	D-201	Lumber brygge 50	H0201	Bolig	2. etg	108,5	**109**
58	D-309	Lumber brygge 46	H0302	Bolig	3. etg	77,7	**78**
59	D-308	Lumber brygge 46	H0301	Bolig	3. etg	78,1	**78**
60	D-307	Lumber brygge 48	H0303	Bolig	3. etg	63,8	**64**
61	D-306	Lumber brygge 48	H0301	Bolig	3.etg	67,8	**68**
62	D-305	Lumber brygge 48	H0302	Bolig	3.etg	106,7	**107**
63	D-304	Lumber brygge 50	H0304	Bolig	3. etg	97,3	**97**
64	D-303	Lumber brygge 50	H0303	Bolig	3. etg	65,1	**65**
65	D-302	Lumber brygge 50	H0301	Bolig	3. etg	116,5	**117**
66	D-301	Lumber brygge 50	H0302	Bolig	3. etg	113,6	**114**
67	D-409	Lumber brygge 46	H0402	Bolig	4. etg	77,7	**78**
68	D-408	Lumber brygge 46	H0401	Bolig	4. etg	78,1	**78**
69	D-407	Lumber brygge 48	H0403	Bolig	4. etg	63,8	**64**
70	D-406	Lumber brygge 48	H0401	Bolig	4.etg	67,1	**67**
71	D-405	Lumber brygge 48	H0402	Bolig	4.etg	107,5	**108**
72	D-404	Lumber brygge 50	H0404	Bolig	4. etg	97,3	**97**
73	D-403	Lumber brygge 50	H0403	Bolig	4. etg	65,1	**65**
74	D-402	Lumber brygge 50	H0401	Bolig	4. etg	116,8	**117**
75	D-401	Lumber brygge 50	H0402	Bolig	4. etg	114,0	**114**
76	D-509	Lumber brygge 46	H0502	Bolig	5. etg	77,7	**78**
77	D-508	Lumber brygge 46	H0501	Bolig	5. etg	78,1	**78**

78	D-507	Lumber brygge 48	H0503	Bolig	5. etg	63,8	**64**
79	D-506	Lumber brygge 48	H0501	Bolig	5.etg	67,1	**67**
80	D-505	Lumber brygge 48	H0502	Bolig	5.etg	107,5	**108**
81	D-504	Lumber brygge 50	H0504	Bolig	5. etg	97,3	**97**
82	D-503	Lumber brygge 50	H0503	Bolig	5. etg	65,1	**65**
83	D-502	Lumber brygge 50	H0501	Bolig	5. etg	116,8	**117**
84	D-501	Lumber brygge 50	H0502	Bolig	5. etg	114,0	**114**
85	D-609	Lumber brygge 46	H0602	Bolig	6. etg	77,7	**78**
86	D-608	Lumber brygge 46	H0601	Bolig	6. etg	78,1	**78**
87	D-607	Lumber brygge 48	H0603	Bolig	6. etg	63,8	**64**
88	D-606	Lumber brygge 48	H0601	Bolig	6.etg	67,1	**67**
89	D-605	Lumber brygge 48	H0602	Bolig	6.etg	107,5	**108**
90	D-604	Lumber brygge 50	H0603	Bolig	6. etg	125,6	**126**
91	D-603	Lumber brygge 50	H0602	Bolig	6. etg	66,5	**67**
92	D-601	Lumber brygge 50	H0601	Bolig	6. etg	209,5	**210**
93	D-706	Lumber brygge 48	H0703	Bolig	7. etg	112,9	**113**
94	D-705	Lumber brygge 48	H0701	Bolig	7.etg	67,1	**67**
95	D-704	Lumber brygge 48	H0702	Bolig	7.etg	107,5	**108**
96	D-703	Lumber brygge 50	H0703	Bolig	7. etg	125,6	**126**
97	D-702	Lumber brygge 50	H0702	Bolig	7. etg	90,6	**91**
98	D-701	Lumber brygge 50	H0701	Bolig	7. etg	183,1	**183**
KJELLER ETASE							
99	P-plasser og boder i kjelleretasjen						**36**
100	P-plasser og boder i kjelleretasjen						**20**
100 Stk.						**9015,7 m²**	**9080/9080**

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod i garasjekjelleren. Disse plassene blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. P-plasser blir organisert enten som tilleggsdeler eller som en andel av en seksjon. P-plassene og bodene tildeles av utbygger før overtakelse. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det. En seksjon kan ha flere boder og p-plasser.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom det er opparbeidet HC plasser og vilkårene i punkt 2.5 er til stede.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameie. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameie Amalienborg Brygge BT2, ved Lumber brygge 40-50, er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager..

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje, opp på garasjekjelleren er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekker og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener.

Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av annet løsøre.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. 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. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det skal utarbeides eget regnskap for garasjekjeller med formål å fordele alle kostnader med drift av alle p-plasser og boder. Styre utarbeider budsjett/regnskap på hvor mye den enkelte eier/bruker av hver p-plass og/eller bod skal betale per måned/kvartal.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

j) Lista er ikke uttømmende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren 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 i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD MV

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) Godkjenne innkalling

b) behandle styrets årsberetning

c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

d) behandle og godkjenne budsjett for inneværende år

e) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av fire til fem – 4 til 5 medlemmer, en av disse skal være styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styre signerer for sameie med to styremedlemmer i sammen.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ned senere endringer.

Kristiansand den / - 2024

Hjemmelshaver: LUMBER AS, Org.nr 960 799 976

For Amalienborg Brygge AS

_____	_____
Aud Henny Skeie	Tom Christian Bredesen
Styrets leder	Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET:

AMALIENBORG BRYGGE 2

Revisjon: 1

Dato: 05.04.2025



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.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygninger skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler, vedtekter og følge de beslutninger/vedtak som sameiets styre treffer.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300 og 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 kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning/vedtak.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale systemet. Avfallsstasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar med Avfall Sør sine regler.

Merknad:

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

Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler, tekstiler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte systemet. Det er eget rom til parkering av sykler i 1.etasje i E-blokka.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler ski mv. må plasseres slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel.

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

Det er tilrettelagt for lading av EL-biler. Hver seksjonseierkan bestille egen lader. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering

Det er avsatt 16 plasser til vanlig gjesteparkering (145-160), og 2 plasser til HC-parkering. HC-kort må ligge tydelig framme i bilen. Alle disse kan reserveres på timebasis via Heime-appen

Gjesteleilighet «Losjiet»

Sameiet disponerer en gjesteleilighet i LB 40, 1.etasje, med sengeplass til 4 personer. Denne kan reserveres og leies via Heime-appen max 3 dager sammenhengende. Den seksjonseieren som reserverer gjesteleiligheten, er ansvarlig for at rommene blir rengjort og søppel blir fjernet. Skader må rapporteres til styret, og må erstattes av leietaker etter avtale med styret.

Fellesrommet «Udsikten»

Sameiet disponerer stort fellesrom med kjøkken, toaletter og garderobe i 8.etasje i LB#50.

Seksjonseiere kan reservere og leie dette i Heime-appen, f.eks. til private sammenkomster.

Styret/grupper/seksjonseiere i sameiet kan reservere disse til fellessamvær for beboere. De som reserverer/leier er ansvarlige for at lokalene etterlates rengjorte og tomme for søppel. S

kader rapporteres til styret, og må erstattes av leietaker etter avtale med styret.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.

Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre-eier er ansvarlig for at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller på fellesareal.

Bruk av veranda/balkonger

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gass- eller elektrisk grill, og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på rekkverket, men plasseres på balkong-gulvet.

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

Fjerning av snø fra balkonger er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

Fellesareal ved heiser og korridorer

Fellesarealene ved heiser og korridorer skal holdes ryddige og pene. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Rømningsveier må holdes fri for møbler, sykler, søppel og andre hindringer som kan forsinke evakueringen.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Det må søkes til styret vedrørende solskjerming. Styret kan fastsette regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Torsdag 03.04.2025 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anders Robstad fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Navn på fellesrom

Fellesrommene i sameiet – utleieleiligheten i E-blikka og lokalet øverst i D-blokka – er foreløpig blitt navngitt som Lodgen og The View. Hvem eller hva som står bak disse benevnelsene, kjenner jeg ikke til. Men siden vi bor på Sørlandet, i Norge, i Amalienborg Brygge, synes jeg det er veldig kunstig med engelske navn på disse rommene.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor

Primært: Vi gir rommene norske/sørlandske navn: Losjiet og Udsikten.
Sekundært: Det nye styret utlyser en navnekonkurranse slik at alle beboerne kan si sin mening. Det meldes da inn forslag til styret, og beboerne kan stemme på forslagene.

Styrets innstilling: Styret er positive til initiativet, og støtter forslaget om en navnekonkurranse. Styret organiserer en navnekonkurranse slik at alle har mulighet til å delta og stemme.

4.2 Muligheter for alternativ avregning av kostander til El bil lading

Kunne det vært mulig at styret hadde orientert om hva som er muligheter på el-bil laderne med evt. andre tilbydere. Ser at faktura fra Søbo har en forholdsmessig høy kwh pris i forhold til det som er spotpriser.. Med dagens biler er det ingen problem å lade når prisene er lave og dermed få en betydelig lavere pris på ladekostnaden.

Hvis ikke årsmøtet er en passende arena for dette, hadde det vært ønskelig om dere hadde sjekket mulighetene og kommet med informasjon om dette gjennom de andre kanalene vi har :-)

Styrets innstilling: Styret redegjør for alternative løsninger ihht vedlegg i årsmøtet. Og anbefaler at saken tas opp til ny vurdering i løpet av høsten.

4.3 Strømkontakter i p-kjeller

Det foreslås å montere ett strømuttak i hver av avdelingene i p-kjeller slik at vi kan støvsuge biler mm.

Forslag til vedtak: Det monteres ett strømuttak i alle avdelinger i p-kjeller til støvsuging av biler

Styrets innstilling: Styret er positive til seksjonseiers innspill, og vil gi en kort redegjørelse rundt mulighet og behov på årsmøtet. Årsmøte gir styret fullmakt til undersøke og gjennomføre installasjon ut fra hva som er praktisk og hensiktsmessig for å kunne montere opp tilfredsstillende med strømuttak i garasjekjelleren.

5. Saker fra styret

5.1 Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Styret ønsker å informere om grensesnitt mellom sameiets og seksjonseieres ansvar.

Eksempler kan være feil bruk av Screens som kan føre til sprekte vindusglass, vindgrense for bruk, og vedlikeholdsplikt.

- Sluker og avløp, ute og inne.

Sikring av egne hagemøbler er seksjonseiers ansvar.

Styrets innstilling: Styrets gjennomgang tas til orientering.

5.2 Vindusvask utvendig

Styret har ansvar for vindusvask i fellesarealer som dekkes av felleskostnader.

Beboere må selv bekoste egen vindusvask.

Styret holder på med tilbudsinnhenting og organiserer en ordning med fellesvask av vinduer. Det ønskes en ordning med renholder for fellesarealer, hvor beboere kan bestille og bekoste vask av egne vinduer.

Foreløpige tilbakemeldinger på tilbudsforespørsler, er at vindusvasker kun ønsker å forholde seg til sameiet som eneste kunde. De frykter at det er vanskelig å holde kontrollen underveis, og konsekvenser for naboer som kan bli berørt under vindusvask.

Styrets innstilling: Styret orienterer om status på tilbudsinnhentingen og planlagt organisering

5.3 Husordensregler

Styret har utarbeidet et sett med husordensregler for å sikre et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet. I henhold til eierseksjonsloven § 28 kan årsmøte fastsette slike regler. Husordensreglene er lagt ved i denne innkallingen, og vi oppfordrer alle seksjonseiere til å gjøre seg kjent med dem.

Styrets innstilling: Årsmøte vedtar husordensreglene i sin helhet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 80.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Albert Veliqi
Styremedlem, Hans Jarl Lohne
Styremedlem, Anne Margrethe Hartung
Styremedlem, Geir Bjørke
Styremedlem, Rune Terjesen
Varamedlem, Thorleif Albert Lunde
Varamedlem, Brita Flornes

Sameiets vedtekter 8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning: *Sameiet skal ha et styre som består av fire til fem - 4 til 5 medlemmer, en av disse skal være styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøte kan også velge varamedlemmer til styret.*

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Albert Veliqi har ikke ønsket gjenvalg og må erstattes. Geir Bjørke har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder

Forslag til vedtak: Geir Bjørke er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Dersom Geir Bjørke blir valgt til ny styreleder, *kan* årsmøte velge et nytt styremedlem i hans plass. Som nytt styremedlem innstiller styret på at **Mariann Fjørtoft Halvorsen** velges inn som styremedlem for 2 år

I forslag til ny styresammensetning er det differensiert på 1 og 2 år slik at ikke "alle" i styret skiftes ut samme år.

Forslag til vedtak: Styremedlem Anne Margrethe Hartung gjenvelges for 2 år

Styremedlem Hans Jarl Lohne gjenvelges for 1 år

Styremedlem Rune Terjesen gjenvelges for 1 år

Styremedlem Mariann Fjørtoft Halvorsen velges inn som styremedlem for 2 år for styremedlem Geir Bjørke som er ny styreleder.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torleif Albert Lunde stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Brita Flornes stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem Brita Flornes gjenvelges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker at det velges inn to varamedlemmer til styret.

7.4 Valg av valgkomite

Styrtet mener at sameiet bør få etablert en valgkomite til neste årsmøte.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å etablere en valgkomite som har i oppgave å fremme forslag til kandidater til styreverv til neste årsmøte.

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer som skal være seksjonseiere i AB2.

Styrets årsmelding for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 2024

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Albert Veliqi, Lumber brygge 48
Styremedlem, Rune Terjesen, Binabbgaten 9
Styremedlem, Geir Bjørke, Lumber brygge 50
Styremedlem, Anne Margrethe Hartung, Lumber brygge 40
Styremedlem, Hans Jarl Lohne, Lumber brygge 40
Varamedlem, Thorleif Albert Lunde, Lumber brygge 40
Varamedlem, Brita Flornes, Lumber brygge 46

Styrets arbeid i 2024

Styret har fra overtakelser i 2024 avholdt 3 stk styremøter. Styrets arbeid har fortrinnsvis vært å legge til rette for bruk av felles rom som selskapslokalet og hotellrommet, og har inngått avtale med Heime for organisering av booking og bruker kommunikasjon.

Styret har vært tilstede ved samtlige overtakelser av fellesarealer og utomhus fra byggherre og entreprenør. Styret har fått innføring / opplæring i tekniske anlegg på overtakelsestidspunkt, og i ettertid byggets FDV dokumentasjon.

Utover dette har styret hatt til dels omfattende arbeid med de avvik som har vært registrert på leveranse i fellesarealene og for å få anleggene til å fungere optimalt. Styret har også hatt flere arbeidsmøter med både totalentreprenør og underleverandører i sakens anledning.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Av vedlikehold er kun utført ordinær drift, som renhold og vaktmestertjeneste.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/ hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Styret har besluttet å etablere en egen høyrentekonto for årlige avsetninger for fremtidig vedlikehold. Det avsettes kr 250.000 i 2025 til formålet

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		687 942	0	700 000	2 702 700
Inndekning av kommunale avgifter		28 976	0	30 000	0
Innbetalt kabel TV/Internett		129 675	0	140 000	517 000
Inntekt garasjer		58 800	0	60 000	259 200
Leieinntekt lokaler		1 907	0	0	100 000
Andre leieinntekter		0	0	0	100 000
Oppvarming		157 259	0	155 000	872 000
Andre driftsinntekter	1	729 212	0	726 800	50 000
Sum inntekter		**1 793 771**	**0**	**1 811 800**	**4 600 900**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		0	0	0	15 000
Styrehonorar		0	0	0	120 000
Forretningsførerhonorar		35 000	0	35 000	146 000
Vaktmestertjenester		107 047	0	100 000	450 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	17 000
Vedlikehold/serviceavtaler	2	60 056	0	60 000	553 000
Kabel-tv/Internett		141 037	0	140 000	517 000
Forsikring		128 455	0	130 000	367 000
Kommunale avgifter		156 421	0	150 000	200 000
Strøm		63 084	0	70 000	150 000
Oppvarming	3	167 988	0	180 000	1 046 400
Renhold, fellesareal		0	0	0	60 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		250 956	0	250 000	165 000
Telefon og porto		0	0	0	5 000
Andre driftsutgifter	4	9 583	0	0	310 000
Sum driftskostnader		**1 119 628**	**0**	**1 115 000**	**4 121 400**
Driftsresultat		**674 144**	**0**	**696 800**	**479 500**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 241	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**4 241**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**5**	**678 385**	**0**	**696 800**	**479 500**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	-678 385	0	696 800	479 500
Sum disponering av resultat		**-678 385**	**0**	**696 800**	**479 500**

Balanserapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		344 714	0
Andre fordringer	7	361 199	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		480 622	0
Sum omløpsmidler	**5**	**1 186 536**	**0**
SUM EIENDELER		**1 186 536**	**0**

Balanserapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Årets resultat		678 385	0
Sum egenkapital	**6**	**678 385**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 981	0
Leverandørgjeld		447 170	0
Annen kortsiktig gjeld	8	45 000	0
Sum kortsiktig gjeld	**5**	**508 151**	**0**
Sum gjeld		**508 151**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 186 536**	**0**

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Kristiansand, 17.03.25

(Signert elektronisk)

Albert Veliqi Styreleder	Hans Jarl Lohne Styremedlem	Anne Margrethe Hartung Styremedlem
Rune Terjesen Styremedlem	Geir Bjørke 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.

Regnskapet gjelder for perioden fra stiftelsesdato 31.07.24 til 31.12.2024.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av:
- kr 676 800 startkapital
- kr 52 412 ladestrøm elbiler

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 938	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	6 250	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	9 634	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	29 964	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	11 270	0
Sum	**60 056**	**0**

Note 3 - Oppvarming

Oppvarmingskostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og oppvarmingsinntekten som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer. Differansen skyldes varmetap.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	5 880	0
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	335	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	87	0
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	625	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 656	0
Sum	**9 583**	**0**

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
Årets resultat	678 385	0
B. Årets endringer i disponible midler	**678 385**	**0**
C. Disponible midler UB	**678 385**	**0**
Omløpsmidler	1 186 536	0
- Kortsiktig gjeld	508 151	0
Disponible midler 31.12	**678 385**	**0**

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Årets resultat	678 385	0
Sum egenkapital 31.12	**678 385**	**0**

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
- kr 356 393 periodiserte kostnader 2024/2025
- kr 4 806 fordring Klare finans

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av abonnementsgebyr vann og avløp for byggetrinn 2, som ikke har blitt fakturert i 2024.

Til årsmøtet i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, 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, 21.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

4.2 Kostnader til el bil lading

Elbil ladere i parkeringskjeller er alle tilkoblet sameiets fellesmåler via et lastovervåkings system. Dette systemet skal sørge for en jevn og rettferdig fordeling av ladestrøm og hindre at det lades mer enn det er kapasitet til på bygget.

Fellesmåler abonnement til sameiet er også en del av strømstøtte ordningen.

Samtlige el bil ladere har integrerte målere for å registrere nødvendige målerdata som benyttes for fakturering.

Dagens metode for avregning av kostnader er nok basert på en måneds gjennomsnittspris. I all enkelthet an en si at Søbo regner ut en kwh pris ut fra månedens faktura, ved å dele kostnader på antall forbrukte kWh.

Denne avregningsmetoden gir da en lik kWh pris for lading uansett tid på døgnet, og gir ingen incentiver til enkeltpersoner om å lade på gunstige tidspunkt.

Det finnes flere tilbydere av betalingssystemer som laderne kan knyttes opp mot. Fellesnevner for samtlige er at de også skal tjene penger på denne tjenesten. Det betyr at de enten tar et fast honorar, eller en liten margin pr kwh eller NOK som omsettes på ladere. De fleste (alle?) lar kunden som vil være sameiet, bestemme hvilken energipris som skal benyttes ved lading. Men jeg er ikke kjent med at noen av disse leverandører kan la prisen flyte oppkoblet mot gjeldende spotpris for strømmen.

Jeg tror nok en sånn ordning vil være lite hensiktsmessig, ettersom systemene finansieres av ladestrøm forbruker.

Andre muligheter?

Jeg er kjent med at IOT Solutions som holder til på Lumber Teknopark utvikler et system til borettslag og sameiere. Det er blant annet IOT som har levert mulighet for strømbetaling etter forbruk i Lumber småbåthavn, via systemet de kaller «PowerPay». Dette systemet kan forhlde seg til den til enhver tids gjeldende strømpriser. Piloten de har mot sameier/ borettslag går på innhenting av måleravlesning vann/varme, samt at de inkluderer noe smart-styring av vannavstegning ved utløst lekkasjevakter o.l. Dette er svært likt systemet som Techem leverer til oss mht avlesning og fakturaunderlag for vann og varmemålere i leiligheter.

Min anbefaling er at vi avventer resultat fra IOT Solutions pilotprosjekt som er ferdig til høsten. Så kan vi forespørre de om et løsningsforslag med tilbud til oss. Om vi her kan erstatte eksisterende Techem avtale OG samtidig få en oppdatert løsning på dynamisk strømpris på lading, så kan jo dette være interessant å vurdere.

19.03.2025 Rune Terjesen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anders Robstad fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Siri Sars Rønning

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Tilstedeværende seksjoner: 37

Fullmakter: -

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Navn på fellesrom

Fellesrommene i sameiet – utleieleiligheten i E-blikka og lokalet øverst i D-blokka – er foreløpig blitt navngitt som Lodgen og The View. Hvem eller hva som står bak disse benevnelsene, kjenner jeg ikke til. Men siden vi bor på Sørlandet, i Norge, i Amalienborg Brygge, synes jeg det er veldig kunstig med engelske navn på disse rommene.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår derfor

Primært: Vi gir rommene norske/sørlandske navn: Losjiet og Udsikten.

Sekundært: Det nye styret utlyser en navnekonkurranse slik at alle beboerne kan si sin mening. Det meldes da inn forslag til styret, og beboerne kan stemme på forslagene.

Styrets innstilling:

Styret er positive til initiativet, og støtter forslaget om en navnekonkurranse. Styret organiserer en navnekonkurranse slik at alle har mulighet til å delta og stemme.

Vedtak:
Årsmøte vedtok å gi rommene navnene: Losjiet og Udsikten.

4.2 Muligheter for alternativ avregning av kostander til El bil lading

Kunne det vært mulig at styret hadde orientert om hva som er muligheter på el-bil laderne med evt. andre tilbydere. Ser at faktura fra Søbo har en forholdsmessig høy kwh pris i forhold til det som er spotpriser.. Med dagens biler er det ingen problem å lade når prisene er lave og dermed få en betydelig lavere pris på ladekostnaden.

Hvis ikke årsmøtet er en passende arena for dette, hadde det vært ønskelig om dere hadde sjekket mulighetene og kommet med informasjon om dette gjennom de andre kanalene vi har :-)

Styrets innstilling:

Styret redegjør for alternative løsninger ihht vedlegg i årsmøtet. Og anbefaler at saken tas opp til ny vurdering i løpet av høsten.

Vedtak:
Styrets innstilling tatt til orientering

4.3 Strømkontakter i p-kjeller

Det foreslås å montere ett strømuttak i hver av avdelingene i p-kjeller slik at vi kan støvsuge biler mm.

Forslag til vedtak:

Det monteres ett strømuttak i alle avdelinger i p-kjeller til støvsuging av biler

Styrets innstilling:

Styret er positive til seksjonseiers innspill, og vil gi en kort redegjørelse rundt mulighet og behov på årsmøtet. Årsmøte gir styret fullmakt til undersøke og gjennomføre installasjon ut fra hva som er praktisk og hensiktsmessig for å kunne montere opp tilfredsstillende med strømuttak i garasjekjelleren.

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt

5. Saker fra styret

5.1 Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

Styret ønsker å informere om grensesnitt mellom sameiets og seksjonseieres ansvar.

Eksempler kan være feil bruk av Screens som kan føre til sprekte vindusglass, vindgrense for bruk, og vedlikeholdsplikt.

- Sluker og avløp, ute og inne.

Sikring av egne hagemøbler er seksjonseiers ansvar.

Styrets innstilling:

Styrets gjennomgang tas til orientering.

Vedtak:
Styrets gjennomgang tatt til orientering.

5.2 Vindusvask utvendig

Styret har ansvar for vindusvask i fellesarealer som dekkes av felleskostnader.

Beboere må selv bekoste egen vindusvask.

Styret holder på med tilbudsinnhenting og organiserer en ordning med fellesvask av vinduer. Det ønskes en ordning med renholder for fellesarealer, hvor beboere kan bestille og bekoste vask av egne vinduer.

Foreløpige tilbakemeldinger på tilbudsforespørsler, er at vindusvasker kun ønsker å forholde seg til sameiet som eneste kunde. De frykter at det er vanskelig å holde kontrollen underveis, og konsekvenser for naboer som kan bli berørt under vindusvask.

Styrets innstilling:

Styret orienterer om status på tilbudsinnhentingen og planlagt organisering

Vedtak:
Styret orienterte om status på tilbudsinnhentingen og planlagt organisering. En totalløsning for vask av vinduer legges inn i budsjett 2025 og kostnadsføres.

5.3 Husordensregler

Styret har utarbeidet et sett med husordensregler for å sikre et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet. I henhold til eierseksjonsloven § 28 kan årsmøte fastsette slike regler. Husordensreglene er lagt ved i denne innkallingen, og vi oppfordrer alle seksjonseiere til å gjøre seg kjent med dem.

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar husordensreglene i sin helhet.

Vedtak:
Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 80.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Albert Veliqi har ikke ønsket gjenvalg og må erstattes. Geir Bjørke har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder

Vedtak:

Geir Bjørke er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Dersom Geir Bjørke blir valgt til ny styreleder, *kan* årsmøte velge et nytt styremedlem i hans plass. Som nytt styremedlem innstiller styret på at **Mariann Fjørtoft Halvorsen** velges inn som styremedlem for 2 år

I forslag til ny styresammensetning er det differensiert på 1 og 2 år slik at ikke "alle" i styret skiftes ut samme år.

Vedtak:

Anne Margrethe Hartung gjenvalgt for 2 år

Hans Jarl Lohne gjenvalgt for 1 år

Rune Terjesen gjenvalgt for 1 år

Mariann Fjørtoft Halvorsen valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torleif Albert Lunde stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Brita Flornes stiller til gjenvalg

Vedtak:

Brita Flornes gjenvalgt for 2 år, Jonny Fagerland Rødbotten valgt inn for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Styrtet mener at sameiet bør få etablert en valgkomite til neste årsmøte.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å etablere en valgkomite som har i oppgave å fremme forslag til kandidater til styreverv til neste årsmøte.

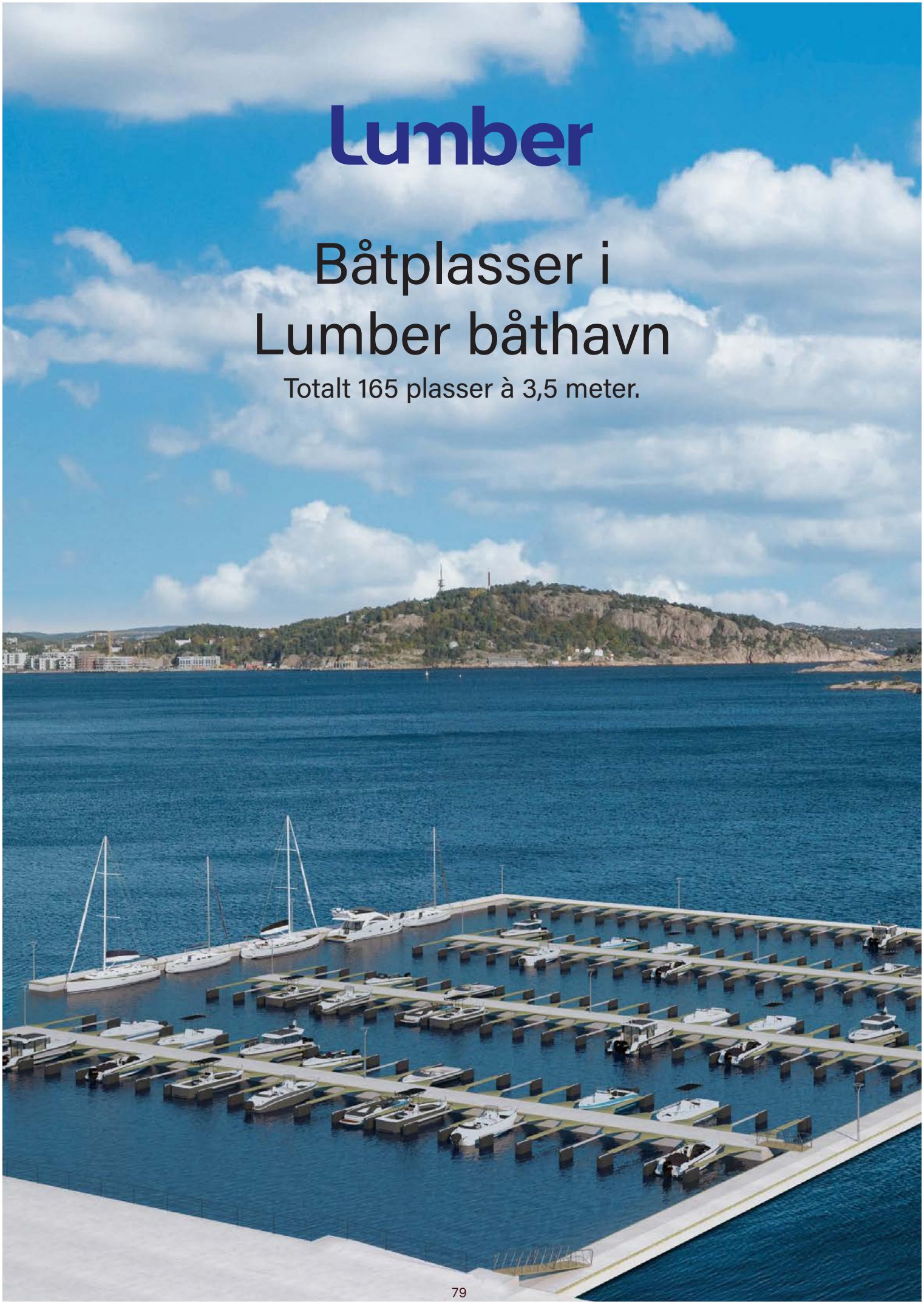
Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer som skal være seksjonseiere i AB2.

Vedtak:

Lumber

Båtplasser i Lumber båthavn

Totalt 165 plasser à 3,5 meter.





Lumber båthavn

Total planlagt kapasitet er 165 plasser à 3,5 meter. Båthavnen skal bygges ut etter hvert som Amalienborg Brygge og Lumber for øvrig bygges ut med boliger. I byggetrinn 1 leveres 69 plasser. Disse er planlagt ferdig utlagt i juni 2022.



Komplett båtplass til fastpris kr **110.000,-** inkl. mva. pr. løpemeter. Oppgjør ved overtakelse.

Fremdrift

Bryggene er i produksjon og er planlagt ferdig utlagt innen 1.6.2022

Drift

Det vil bli etablert eget «båthavnlag» med eget styre, organisasjonsform er ennå ikke besluttet. Utbygger vil eie og leie ut ledige båtplasser under utbyggingen av Lumber.

Omsettelighet

Båtplassene er forbeholdt kjøpere /-boligeiere på Amalienborg Aveny, Amalienborg Brygge og fremtidige utbygginger på Lumber.

Noen båtplasser er forbeholdt naboer på Lumberodden. Båtplasser kan ikke selges til andre enn eiere av boliger i ovennevnte områder/ sameier.

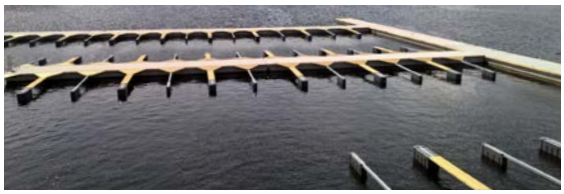
Bakgrunnen for dette er begrensninger i parkeringskapasitet på Lumber og at utbygger ønsker minst mulig trafikk i området.

Leverandør og kvaliteter

Flytebryggene er i helstøpt betong, og er de mest hardføre flytebryggeløsningene fra Telebryggen. Høy egenvekt og solid konstruksjon gjør at betongbryggene tåler tøffe værforhold. Betongbryggene har en bredde på 3,3 meter med utriggere som er 7 meter lange (gangbar på en side). Bryggene leveres med kombinerte strøm- og vannposter fordelt ut i anlegget. Smarte strømstolper holder kontroll på strømforbruket, og strømmen aktiveres ved å skanne en QR kode med telefonen. Systemet sørger for at den enkelte bruker belastes direkte for eget strømforbruk.

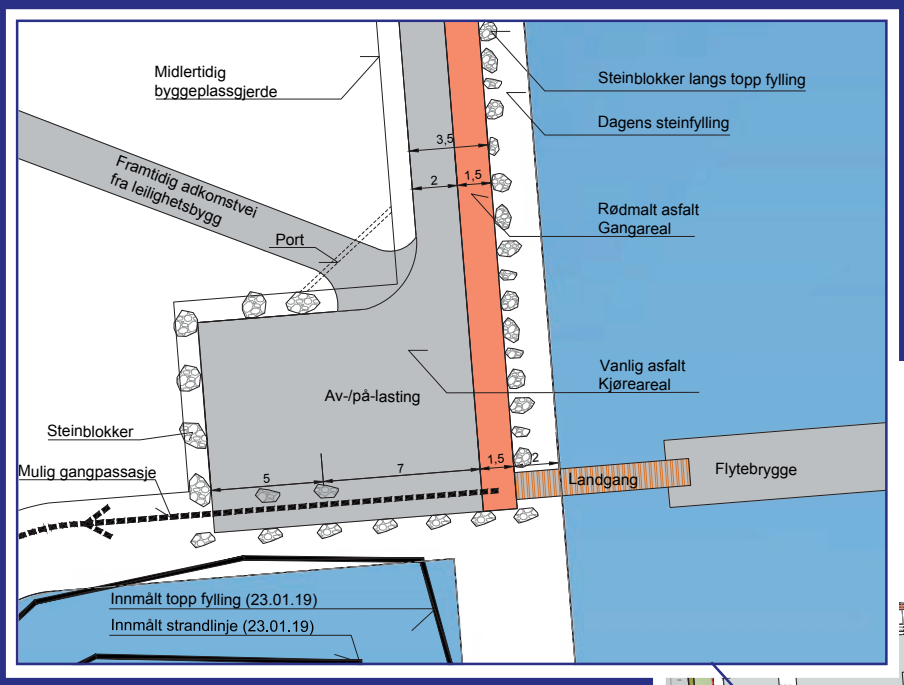
Vi legger opp til å levere standard bredde på 3,5 meter per båtplass, men kan gjøre individuelle tilpasninger som ikke går ut over rasjonell utbygging og drift.



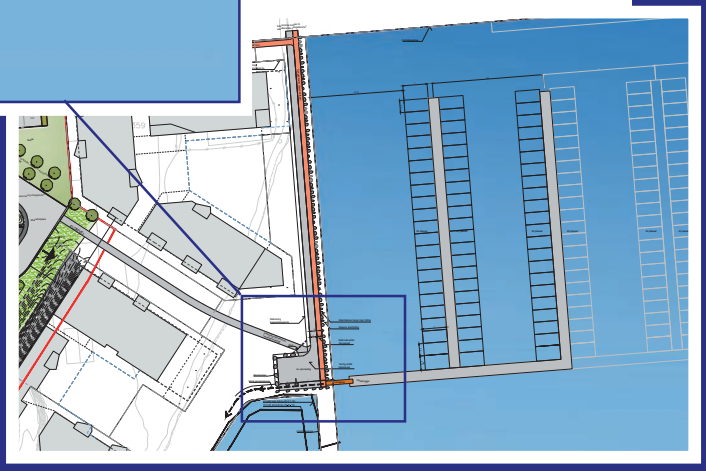








Midlertidig og fremtidig atkomst til båthavn



Ønsker du å kjøpe båtplass?

Kontakt Tom Bredesen i Lumber AS på 901 14 556 eller send en e-post til tom.bredesen@sgr.no

Lumber

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Lumber brygge 50, leil D-202, 4621 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 2023, snr. 56 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:	

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22