

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Felleskostn.: Kr 2 400,-
Selger: Karoline Holm Knutsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 4107.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1580
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1411250268

Lys og moderne toppleilighet fra 2022 med heis, fjernvarme og solrik terrasse

Velkommen til Lumber brygge 30 - en sjelden mulighet i toppetasjen med gjennomført kvalitet, heisadkomst og garasje plass i kjeller.

Her får du en romslig og stilren leilighet med to soverom, god planløsning og tidløse materialvalg. Den store balkongen gir deg en luftig forlengelse av stuen, perfekt for rolige morgener eller sosiale kvelder. Boligen ligger i et moderne, attraktivt boligområde nær sjø, strand og turstier - ideelt for deg som søker det lille ekstra i hverdagen.

Et hjem som byr på komfort, ro og en følelse av noe eksklusivt - både i uttrykk og beliggenhet.

Området er ideelt for både par og barnefamilier, med nærhet til barnehager, skoler, helsetjenester og turstier. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, og Vågsbygd senter med stort utvalg av butikker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, teknisk rom, bad/vaskrom, 2 soverom, åpen stue- og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4107.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Lumber brygge 30 har en attraktiv og sjelden beliggenhet helt nede ved sjøkanten i Vågsbygd, kun 4 km fra Kristiansand sentrum. Området er under utvikling til en moderne og urban bydel med fokus på sjøliv, bærekraft og bokvalitet. Leiligheten ligger i toppetasjen og har umiddelbar nærhet til sjøen, badebrygge, småbåthavn og grønne fellesområder.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, og Vågsbygd senter med over 40 butikker ligger kun en kort spasertur unna. Metrobussen har hyppige avganger fra Lumberkrysset, med reisetid til sentrum på rundt 13 minutter. For syklister er det ca. 15 minutters sykkel tur til Torvet i Kristiansand, og med båt tar det omtrent 10 minutter til Fiskebrygga.

Området er ideelt for både par og barnefamilier, med nærhet til barnehager, skoler, helsetjenester og turstier. Lumber brygge er en del av et større utbyggingsprosjekt som vil bestå av inntil 300 boliger, og det er planlagt videre utvikling i området. Dette gir en unik mulighet til å bli en del av et fremtidsrettet og levende bomiljø ved sjøen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Gøran Bardoff

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Toppleilighet på ett plan som består av følgende innhold: Entré, teknisk rom, bad/vaskerom, 2 soverom, åpen stue- og kjøkken.

I kjeller følger det med parkeringsplass, samt bod på ca. 5 kvm.

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

Standard

Generelt om leiligheten

Leiligheten fremstår som moderne, velholdt og med en gjennomgående god standard. Den er fra 2022 og bærer preg av lite bruk. Overflater består i hovedsak av lyse vegger og parkettgulv som gir et lyst og luftig inntrykk, samtidig som det skaper en lun og tidløs atmosfære. En mindre sprekk i overgang mellom vegg og tak er observert og skyldes normale bevegelser i bygningsmaterialene. Dette kan enkelt utbedres ved fugging.

Bygget

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2022. Konstruksjonen består av betongdekke og fremstår med lite skjevheter. Utvendig er det montert malte 3-lags trevinduer. Leiligheten har en terrasse i treverk, som nylig er blitt oljet og er i god stand.

Innvendige overflater

Entre/gang har flislagt gulv som gir et slitesterkt og praktisk førsteinntrykk. Øvrige rom har parkett og lyse flater som fremstår i god stand. Boligen har et moderne uttrykk som samsvarer med byggeår og dagens krav til komfort og design.

Kjøkken

Kjøkkenet har glatte, lyse fronter og integreres godt i leilighetens helhetlige stil. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad / våtrom

Flislagt bad med nedsenket dusjsone som gir godt fall mot sluk. Badet fremstår som lettstelt og funksjonelt Ventilasjon er tilkoblet det balanserte anlegget.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør er lagt som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet
- Synlig drenerør og stoppekran er også plassert i skapet
- Kun avløpsrør under kjøkkenvask er inspisert
- Sentralvarmeanlegg med vannbåren varme bidrar til jevn og energieffektiv oppvarming
- Sikringsskap er fra byggeår og plassert lett tilgjengelig
- Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav
- Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Overflater

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/TV dekkes av felleskostnader, leverandør er Telia.

Parkering

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg under leilighet.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9804396

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Faktureres månedlig etter forbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader. Eiendomsskatt kommer utenom, og utgjør ca. 5.481,-/år.

Eiendomsskatt

Kr 5 481

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 915 565

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 662 261

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/4262

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, internett/TV fra Telia, forretningsførerhonorar, vaktmester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

Driftskostnader 1 420,-

Tilleggsytelser: Fast gebyr for vann og avløp 403,-

Telia 477,-

Parkeringsplass (130 - 7) 100,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk, og kommer i tillegg til felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 400

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 1

Organisasjonsnummer

929 504 038

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1580, seksjonsnummer 42 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.01.1991 - Dokumentnr: 277 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:72
BEST. OM VEGRETT M.V.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1991 - Dokumentnr: 278 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:31
BEST. OM VEGRETT M.V.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1991 - Dokumentnr: 279 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:56
BEST. OM VEGRETT M.V.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1991 - Dokumentnr: 280 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:32
BEST. OM VEGRETT M.V.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1991 - Dokumentnr: 1956 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:43
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1991 - Dokumentnr: 1962 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:43
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1991 - Dokumentnr: 1963 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:43
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1992 - Dokumentnr: 8982 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1112

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1995 - Dokumentnr: 15656 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1810

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1995 - Dokumentnr: 16169 - Erklæring/avtale

AVTALE OM PUMPESTASJON

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2015 - Dokumentnr: 388699 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett ifm etablering, drift og vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580

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:13 Bnr:1580

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:13 Bnr:1580

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2025 - Dokumentnr: 550041 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

13.05.2022 - Dokumentnr: 518969 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 66/4262

11.11.2022 - Dokumentnr: 1282882 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 66/4262

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Lumber brygge 28, 30, 32 og 34 - 13/1580 - oppføring av tre leilighetsbygg med felles parkeringskjeller med tilhørende utomhus områder.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Hjemmelshaver til vei: Lumber AS.

Tilknytter offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1296

"Detaljregulering Lumber" datert 21.03.2018 (godkjent av bystyret i Kristiansanden 23.01.2019). Det foreligger mindre vesentlige

reguleringsendringer, datert 19.08.2021, 19.05.2022 og 14.12.2023. 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 er planlagt 2 blokker til i første rekke mot sjøen. Mulig byggestart vil være 2026/27, men ikke en dato som er 100% fastsatt. Det avhenger av hvor mange leiligheter som blir solgt før dem begynner å bygge.

Adgang til utleie

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 300 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
2 525 Opplysninger fra forretningsfører SØBO
14 990 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Totalt kr: 86 170,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

20.05.2025





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Lumber brygge 30, 4621 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 13, bnr. 1580, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 21428-1104

Referansenummer: VB1902

Autorisert foretak: BARE TAKST AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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



Rapportansvarlig

Gøran Bardoff
Uavhengig Takstingeniør
gbardoff@icloud.com
932 34 128



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som moderne og godt vedlikeholdt. Den har gjennomgående lyse flater som gir et lyst og luftig preg. Gulvene er belagt med parkett, noe som bidrar til et varmt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet har glatte, lyse fronter som gir et stilrent og moderne utseende, og det er godt integrert i leilighetens helhetlige design. Badet har fliser på både vegger og gulv, noe som sikrer en funksjonell og lettstelt overflate. Generelt fremstår leiligheten som pen og tidsriktig, med materialvalg som samsvarer med byggeår og dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte 3-lags vinduer av tre
Terrasse av tre. Denne er nylig blitt oljet

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser i gang/ Entre
Dette er en 3 år gammel bolig med lite bruks merker. Det er en sprekk i overgang vegg/takk som skyldes bevegelser mellom materialer. Denne må evt. fuges
Betongdekke uten de store skjevheter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det er fliser på vegg og malt tak
Det er nedsenk i dusjsonen som gir et godt fall til sluk.
Dette er baderoms kabiner med dokumentert utførelse.
Hvis det er lenge siden ventilasjons anlegget ble renset, så anbefales det å gjøre dette
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk via balansert anlegg.
Fungerte på
befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for
å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør. Fordeler skap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap. Stoppekran plassert i skap.
Kun avløpsrør under kjøkkenvask er besiktiget.
Usikkert når ventilasjons anlegg ble renset. Bør ta en vurdering av rensing
Sentralt varmtvanns anlegg i komplekset
Vannbåren varme
Sikringskap er fra byggeår.
Det er sprinkler anlegg, røykvarslere og pulverapparat i leiligheten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

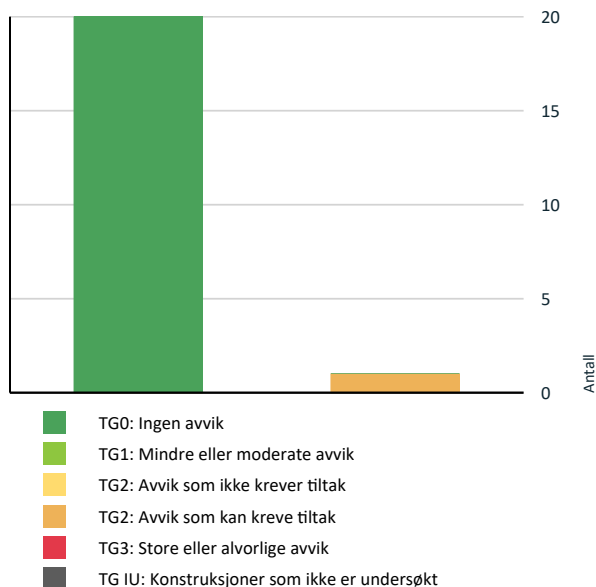
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

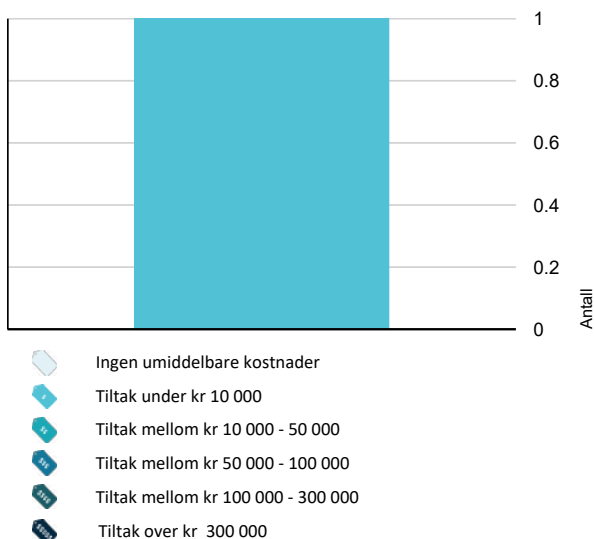
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

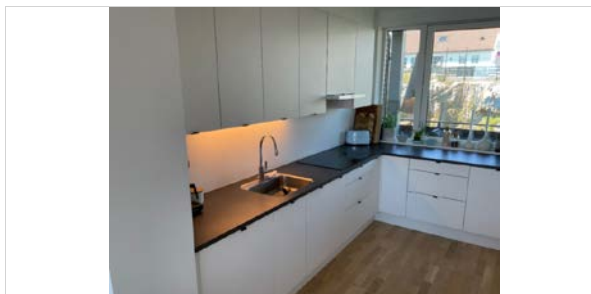
Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Malte 3-lags vinduer av tre



TG 0 Dører



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre. Denne er nylig blitt oljet

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er fliser i gang/ Entre
Dette er en 3 år gammel bolig med lite bruks merker. Det er en sprekk i overgang vegg/tak som skyldes bevegelser mellom materialer. Denne må evt. fuges

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en sprekk i taket i stuen. Nytt bygg i 2022, sprekk har derfor forekommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

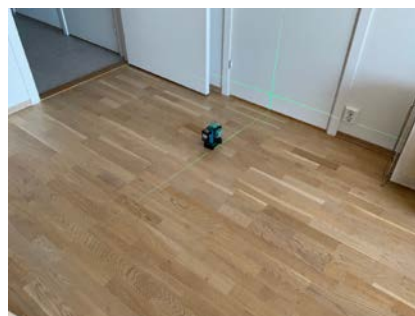
Sprekk i tak/vegg må fuges og males

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke uten de store skjevheter.



TG 0 Radon

TG 0 Innvendige dører



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malt tak

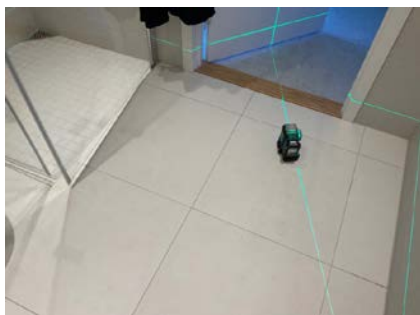


ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater Gulv

Det er nedsenk i dusjsonen som gir et godt fall til sluk.
Murmester Eivind Markus Knutsen byttet fugene (silikonfuger) i dusjen på badet i forbindelse med salg av bolig. Disse ble byttet pga. misfarging.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Dette er baderoms kabiner med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Hvis det er lenge siden ventilasjons anlegget ble renset, så anbefales det å gjøre dette



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater og innredning



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk via balansert anlegg. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rengjøring av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordeler skap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap. Stoppekran plassert i skap.



! TG 0 Avløpsrør

Kun avløpsrør under kjøkkenvask er besiktiget.



! TG 0 Ventilasjon

Usikkert når ventilasjons anlegg ble renset. Bør ta en vurdering av rensing



Tilstandsrapport



! TG 0 Varmtvannstank

Sentralt varmtvanns anlegg i komplekset

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme

! TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap er fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er sprinkler anlegg, røykvarslere og pulverapparat i leiligheten

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på skadestidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	5		72	13
SUM	67	5			13
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller som tilhører leilighet på ca 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble lagt fliser i entre av Murmester Eivind Knutsen. Dette var en gave

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	3
Garasje	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i kjeller på 5 m2 er ikke regnet inn i arealet

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Gøran Bardoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1580		42	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lumber brygge 30							
Hjemmelshaver Knutsen Karoline Holm							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger like ved sjøen på Lumber i Vågsbygd.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Nye blokker foran er under utvikling. Planlagt byggestart 2026/2027,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 840 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB1902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250268	
Selger 1 navn	
Karoline Holm Knutsen	
Gateadresse	
Lumber brygge 30	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalnr.	2272410

Document reference: 1411250268

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet fuger på gulv i dusjen pga. misfarging. Murmester Eivind Markus Knutsen utførte dette arbeid.

Initialer selger: KHK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Min far murmester Eivind Markus Knutsen byttet fugene i dusjen på badet i forbindelse med salg av bolig. Disse ble byttet pga. misfarging.

Arbeid utført av

Murmester Eivind Markus Knutsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk i taket i stuen. Nytt bygg i 2022, sprekk har derfor forekommet. Bør lett kunne fikses med maling.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye blokker foran er under utvikling. Planlagt byggestart 2026/2027, men usikker på reell dato.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vet det har vært noen boder som har hatt problemer med fuktskader. Dette har blitt tatt videre og det har vært fagfolk å sett på det. Usikker på status i dag.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vet at det i den ene leiligheten i blokken ble det oppdaget skjevgkre. Har kun hørt om ett tilfelle, da dette ble delt i sameiets fellesgruppe på Facebook.

Dokumenter

[Egenerklæring bilder.pdf](#)

Document reference: 1411250268

Tilleggskommentar

Bad: Det er en liten sprekk nede på venstre side av speilet. Se vedlegg. Stue: Det er en sprekk øverst i taket med vinduene. Se vedlegg. Generelt er det noen mindre bruksskader på bolig. Et lite hakk i gulvet i stuen og noen merker på vegger. De merkene som er på veggene kan nok enkelt fikses med maling. Se vedlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

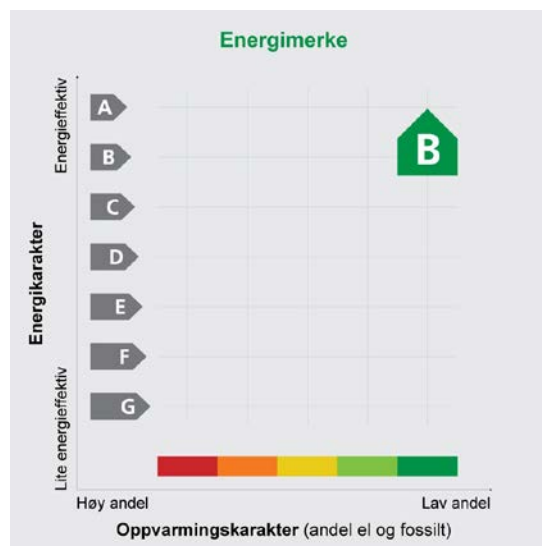
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Holm Knutsen	362f93be56b8bb5e55761 6b96131fb6f1b457d96	18.05.2025 18:07:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250268

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Lumber Brygge 30
Postnr	4621
Sted	Kristiansand
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	1580
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1419827
Dato	05.07.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Karina M. Lystad



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

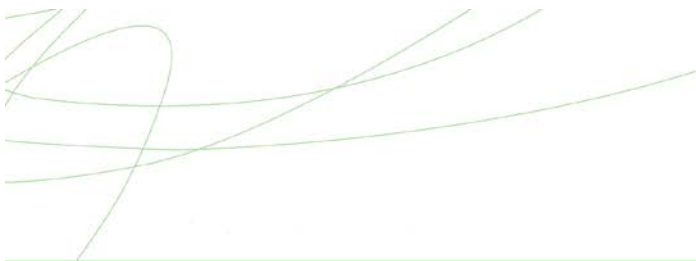
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

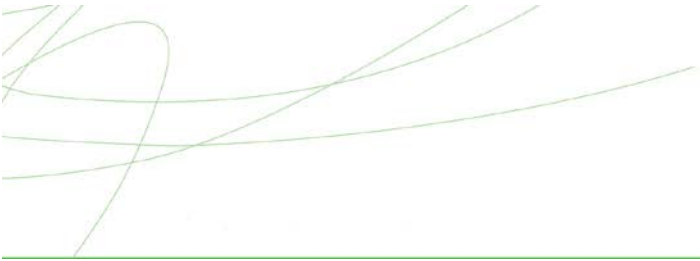
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2022
BRA: 66,0

Dato for lekkasjetallmåling: 21.03.2022

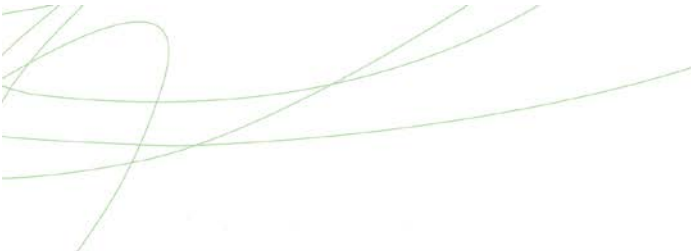
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lumber Brygge 30
Postnr/Sted: 4621 Kristiansand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 05.07.2022 13:57:53
Energimerkenummer: A2022-1419827
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 13
Bnr: 1580
Seksjonsnr: 42
Festenr:
Bygnnr:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Karina M. Lystad

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4204
Gnr.	13
Bnr.	1580
Snr.	42
Fnr.	
Gateadresse	Lumber Brygge 30
Postnummer	4621
Poststed	Kristiansand
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.07.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	66 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	66 m ²
Totalt BRA	66 m ²
Oppvarmet luftvolum	168 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	157,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,42 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.03.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,39 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,39 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.7.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Karina M, Lystad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	27,1
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,6
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,93 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4316 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,22 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6002 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2325 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4316 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 1

(Vedtatt i møte 02.03. 2022)

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 bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer 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 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning.

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system. Det er avsatt plasser til sykler i parkeringskjeller.

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 hindrer 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 seksjonseier kan bestille egen lader. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Kristiansand kommune har i brev av 16.09.2020 gitt utbygger anledning til midlertidig å anlegge gjesteparkering utendørs ved Lumerveien 51A. 13 gjesteparkeringsplasser skal senere flyttes til området NK1, dvs ved Lumerveien 47/49 – ved legesenteret.

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- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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

Bruk av veranda.

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

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

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

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 styre vedrørende solskjerming. Styre kan fastsette regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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

VEDTEKTER

For Sameie Amalienborg Brygge 1 - i Kristiansand kommune

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Amalienborg Brygge 1 - i Kristiansand. Adressen er Lumber brygge 28 - 38, 4621 Kristiansand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 13, bnr. 1580 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkeringsplass. Totalt 50 seksjoner i sameiet som er fordelt på 3 bygg – Bygg A, B og C med en sammenheng garasjekjeller under disse 3 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 m ²	Sameie-brøk
1	A101	Lumber brygge 38	H0101	Bolig	1. etg	138,5	139
2	A102	Lumber brygge 38	H0102	Bolig	1. etg	91,2	91
3	A103	Lumber brygge 36	H0102	Bolig	1. etg	58,4	58
4	A104	Lumber brygge 36	H0101	Bolig	1.etg	69,5	70
5	B101	Lumber brygge 34	H0102	Bolig	1.etg	54,5	55
6	B102	Lumber brygge 34	H0101	Bolig	1. etg	61,8	62
7	C101	Lumber brygge 32	H0101	Bolig	1. etg	76,3	76
8	C102	Lumber brygge 32	H0102	Bolig	1. etg	64,9	65
9	A201	Lumber brygge 38	H0203	Bolig	2. etg	120	120
10	A202	Lumber brygge 38	H0202	Bolig	2. etg	72,5	73
11	A203	Lumber brygge 38	H0201	Bolig	2. etg	106,7	107
12	A204	Lumber brygge 36	H0202	Bolig	2. etg	98,7	99
13	A205	Lumber brygge 36	H0201	Bolig	2. etg	104,2	104
14	B201	Lumber brygge 34	H0202	Bolig	2. etg	79,5	80
15	B202	Lumber brygge 34	H0201	Bolig	2. etg	83	83
16	C201	Lumber brygge 30	H0203	Bolig	2. etg	61,5	62
17	C202	Lumber brygge 30	H0202	Bolig	2. etg	65,8	66
18	C203	Lumber brygge 30	H0201	Bolig	2. etg	78,1	78
19	C204	Lumber brygge 30	H0206	Bolig	2. etg	78,1	78
20	C205	Lumber brygge 30	H0205	Bolig	2. etg	69,8	70
21	C206	Lumber brygge 30	H0206	Bolig	2. etg	70,8	71
22	A301	Lumber brygge 38	H0303	Bolig	3. etg	120,1	193
	A302		H0302			72,5	
23	A303	Lumber brygge 38	H0301	Bolig	3. etg	114	114
24	A304	Lumber brygge 36	H0302	Bolig	3. etg	105,8	106
25	A305	Lumber brygge 36	H0301	Bolig	3. etg	104,2	104
26	B301	Lumber brygge 34	H0302	Bolig	3. etg	87,2	87
27	B302	Lumber brygge 34	H0301	Bolig	3. etg	83	83
28	C301	Lumber brygge 30	H0303	Bolig	3. etg	61	61

29	C302	Lumber brygge 30	H0302	Bolig	3. etg	65,8	66
30	C303	Lumber brygge 30	H0301	Bolig	3. etg	78,1	78
31	C304	Lumber brygge 30	H0306	Bolig	3. etg	78,1	78
32	C305	Lumber brygge 30	H0305	Bolig	3. etg	69,8	70
33	C306	Lumber brygge 30	H0304	Bolig	3. etg	70,8	71
34	A401	Lumber brygge 38	H0403	Bolig	4. etg	120,1	120
35	A402	Lumber brygge 38	H0402	Bolig	4. etg	72,5	73
36	A403	Lumber brygge 38	H0401	Bolig	4. etg	114	114
37	A404	Lumber brygge 36	H0402	Bolig	4. etg	105,8	106
38	A405	Lumber brygge 36	H0401	Bolig	4. etg	104,2	104
39	B401	Lumber brygge 34	H0402	Bolig	4. etg	87,2	87
40	B402	Lumber brygge 34	H0401	Bolig	4. etg	83	83
41	C401	Lumber brygge 30	H0403	Bolig	4. etg	61	61
42	C402	Lumber brygge 30	H0402	Bolig	4. etg	65,8	66
43	C403	Lumber brygge 30	H0401	Bolig	4. etg	78,1	78
44	C404	Lumber brygge 30	H0406	Bolig	4. etg	78,1	78
45	C405	Lumber brygge 30	H0405	Bolig	4. etg	69,8	70
46	C406	Lumber brygge 30	H0404	Bolig	4. etg	70,8	71
47	A501	Lumber brygge 38	H0501	Bolig	5. etg	161,6	162
48	B501	Lumber brygge 38	H0502	Bolig	5. etg	87,2	87
49	B502	Lumber brygge 38	H0501	Bolig	5. etg	83	83
50	P-plass nr 30			Næring	1. etg		1
50 stk.						4256,4 m ²	4262/4262

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod og en p-plass i garasjekjelleren. Disse plassene blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. 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. DISPOSISJONSRETTE 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.

Sameiet Lumber brygge 28-38 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 2. etasje opp på garasjekjelleren er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk 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 sykler og 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 sjanse 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.

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 FORPLIKTELSE

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 besluttet 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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 hæverk.

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 utskifting, 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 seksjonseiers 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. Seksjonseiers 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

Ansaret 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.

Ansaret 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 spørsmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et spørsmål 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 seksjonseierne 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, beslutes 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 - 4 medlemmer, en styreleder og tre 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 fratre. 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 forretningsfører 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 styreleder pluss to styremedlemmer i samén.

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 ferdigstilling 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 innså 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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 1

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Frank Jakob Holvik

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Caroline Lund

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Morten Nyland.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Caroline Lund og Inger Øyen registrerer frammøtte/fullmakter

Vedtak:

37 oppmøtte. 27 leiligheter representert. Ingen fullmakter.

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 Sak nr 20250010 Sak til årsmøte, Innsendt av Bjørn Nordheim:

Min verand og disse som bor i B blokka, har ingen vegger på verandaene til skjerme oss bak. Mitt forslag er at det må kunne være mulighet til installere en skjermvegg som er 1,2 m høy, og ca 2-3 meter lang. Denne fleksible vegg trekkes ut når man sitter der, og settes inn igjen når man ikke er der. Jeg kan komme på årsmøte med brosjyre av saken
Bjørn Norheim

Vedtak:

Vedtak:

Utdrag fra husordensregler:

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.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henges på rekkverket. Vi ønsker at bygget og området skal se skikkelig ut. Styret tolker reglene slik at gjenstander ikke skal stikke over rekkverkets høyde.

Enstemmig fra styret:

En uttrekksmarkise må ikke være over rekkverkshøyde. Disse må bestilles fra Scandic, og ha lik duk som på solskjermingen på vinduene. Viktig at de trekkes inn når man ikke oppholder seg på verandaen.

Kontakt styret for godkjenning før du bestiller.

4.2 Sak nr 20250011 Sak til årsmøte, Innsendt av Magne Eikebakken

Hei.

Jeg har lyst til å fremme et forslag om at det må kunne gå an å lade EL-sykler i sykkelbod og garasje.

Begrunnelsen er rett og slett at det er tungvint og grisete å dra dette store batteriet inn i

leilighetene for lading.

Kostnaden for å lade en sykkel pr år er normalt ikke høyere enn ca 50 kr litt avhengig av bruk

selvsagt. Legger ved kopi av et googlesøk til slutt som viser det.

Brannfare er brukt som et argument...

Hele garasjen er full av biler og batteriladere, så det argumentet mener jeg faller bort, dessuten

er det vel bedre at en evt brann på et sykkelbatteri skjer i en sykkelbod fremfor i en leilighet hvor

mennesker oppholder seg.

Mitt forslag er å få tilbake den fantastiske fleksibiliteten det er å kunne bruke sykkelboden til

dette, og gjerne ta en avgift på f.eks 100 kr året for de som ønsker å lade.

Fra Google:

For et normalbatteri på 400-500 Wh som gir deg 50-90 km rekkevidde, koster en full lading knapt

en femtiøring. Ganske utrolig, for å få god hjelp i hele 80 km, trenger du ikke mer strøm enn hva

en gammeldags lyspære bruker på 8-10 timer

50 øre uka for å lade for en tur til byen/jobb hver dag....

Håper dette kan drøftes og evt opp på årsmøtet om nødvendig.

Mvh Magne Egebakken A-304

Vedtak:

Styret innstiller på at vi skal holde på nåværende ordning

De som har lader ved parkeringsplassen kan ha en kontakt ved billaderen. Det er sendt ut informasjon om hvordan dette gjøres tidligere. Ta kontakt med Styret om dette er ønskelig.

I forbindelse med vedtak tidligere i denne saken har beboere tilpasset seg og tatt kostnadene med egne kurser til ladning.

4.3 TittelVaskplass for bil og sykkel

Lumber brygge er en flott plass å bo på. Men etter å ha bodd her en stund så savner jeg en plass

å kunne vaske bilen og sykkelen. Har forstått det slik i prospektet da Amalienborg

Brygge ble

lansert så skulle det tilrettelegges for bilvaskeplass. Når det gjelder sykkel så må kjede og

tannhjul renses og smøres av og til, føler ikke at det er noen plass å utføre dette på fellesarealets

uteområde da dette kan medføre litt søl av av olje og rensemiddel.

Vedtak:

Utbygger har planer for dette i verkstedlokalet over vegen fra legesenteret. Informasjon om dette

kommer i et møte styret er innkalt til i mai. Vi informerer videre etter dette møtet

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

Vedtak:

Ingen saker fra styret

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige 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. 50000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Frank Holvik har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Caroline Lund og Inger Aamundsen Øyen er på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Caroline Lund og Inger Aamundsen Øyen er valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Preben Monen og Anne Wettrhus har 1 år igjen.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frank Jakob Holvik (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Morten Nyland (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Frank Jakob Holvik (sign.)	12.05.2025

VEDLEGG E25

OPPDRAAGSGIVER
Amalingsbrygge AS

PROSJEKT
Amalingsbrygge BT1
Leilighetsbygg

INNHOOLD
Byggemelding
Bygg C -A20-1 Plan 1. etasje

PROSJEKTR.
22439
DATO
08.06.2020

MALESTOKK
1:200
ARKIDAK
EH/GR/MV

ENO
ARKITEKTER

ENO Arkitektur AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

VEDLEGG E27

eksisterende jernskjæring

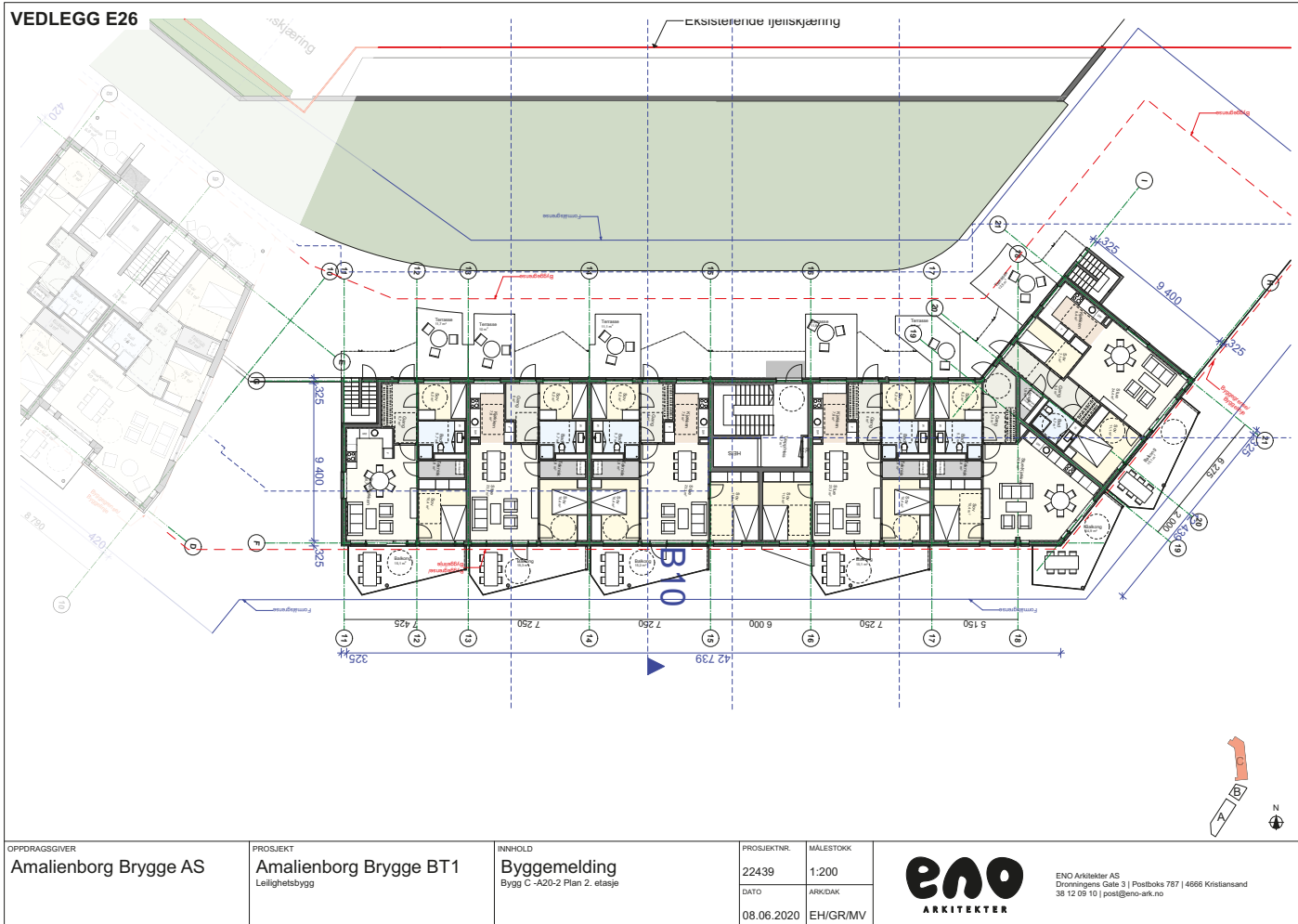
Byggemelding
Bygg C -A20-3 Plan 3. etasje

OPPDRAAGSGIVER Amalienborg Brygge AS	PROSJEKT Amalienborg Brygge BT1 Leilighetsbygg	INNHOOLD Byggemelding Bygg C -A20-3 Plan 3. etasje	PROSJEKTNR. 22439	MÅLSTOKK 1:200
			DATO 08.06.2020	ARKDAK EH/GR/MV

eao
ARKITEKTER

EAO Arkitekter AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansund
38 12 09 10 | post@eao-ark.no

[illegible]





Kristiansand
kommune

Eno Arkitekter AS
Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04127-40
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.05.2022

**Lumber brygge 28, 30, 32 og 34 - 13/1580 -
oppføring av tre leilighetsbygg med felles
parkeringskjeller med tilhørende utomhus områder -
vedtak - midlertidig brukstillatelse og midlertidig
dispensasjon**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 9 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1141 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 39 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Eno Arkitekter AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

**Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon
gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.**

**Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt
dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om
byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.**

**Brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket**

**Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler.
Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.06.2023.**

**Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer
være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.**

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) gis på vilkår, midlertidig dispensasjon fra:

- Plassering av gjesteparkeringsplasser
- § 1.4 avfallshåndtering
- § 8.2 ferdigstilling av o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafikksikker kryssning over Amalienborgparken. Dispensasjon gis frem til 01.07.2022.
- § 8.2 opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei. Dispensasjon gis frem til 01.07.2022.
- §8.2 opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB. Dispensasjon gis frem til 01.07.2022 for o_GF2, o_VB og del av o_SGG1 og o_GF1 avklart med parkvesenet og avgrenset på oppdatert utomhusplan. Resterende del av o_GF1 og o_SGG1 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før første boenhet i BBB3b tas i bruk.
- §8.2 opparbeidelse av o_SGG5. Dispensasjon gis frem til første bolig i BBB3b tas i bruk.

Som vilkår er satt at tilgjengelighet til sjøen skal løses med midlertidig adkomst til småbåthavn BSB og adkomst til badeanlegg o_GF1 som begge skal være tilgjengelig fra 01.06.2022

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknad om midlertidig brukstillatelse med søknad om dispensasjon har vært forelagt ingeniørvesenet, parkvesenet og utbyggingstab for uttalelse.

Uttalelse fra ingeniørvesenet:

«Ingeniørvesenet har fått inn vannprøver, og disse er ok. Ellers har de bekreftet på e-post at resterende FDV-dokumentasjon for VA-anlegget er dokumentert. Det er ok at de tar i bruk VA-anlegget, men gjør oppmerksom på at ingeniørvesenet ikke overtar det før vi har gått igjennom FDV-dokumentasjonen, befart og godkjent anlegget.

o_SGT er ikke opparbeidet og dermed ikke noe snuplass, og ingeniørvesenet kommer ikke til å overta drift og vedlikehold av midlertidig vei før o_SGT er opparbeidet. Før o_SGT opparbeides må det leveres inn teknisk plan for denne delen. Dette er ikke gjort etter planen ble endret.

Det er beskrevet at de har avtalt en midlertidig plassering av dunker for avfallsløsning – forutsetter at de avklarer snumulighet for renovasjonsbilen med Avfall sør.

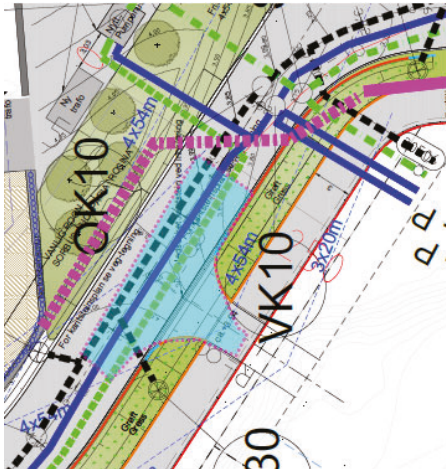
Utover dette ble det avtalt i møte i dag at det settes nye frister for opparbeidelse av de arealene det søkes disp. fra. Dette tas inn i utbyggingsavtalen».

Utbyggingstab har utarbeidet tillegg til utbyggingsavtale den 12.05.2022 som ivaretar omsøkte dispensasjoner fra rekkefølgekrav.

Det er ikke mottatt egen uttalelse fra parkvesenet.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

Det er den 12.05.2022 mottatt kart som viser snuareal for søppelbil avtalt med Avfall sør.



Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 vedrørende avfallshåndtering, plassering av gjesteparkering og rekkefølgebestemmelsene § 8.2, vedrørende:

- O_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafiksikker kryssing over Amalienborgparken.

- SV2 og SV3 med tilhørende g/s-vei
- o_GF1
- o_GF2
- o_SGG1
- o_SGG5
- o_BV
- o_SGT

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

«I PBL §19-2 heter det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I tillegg til gjennomføringsmessige- og teknisk-økonomiske vurderinger, skal en dispensasjonssøknads fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon også avveies vurdert ut fra allmenhetens interesser. Likeledes skal konsekvenser i forhold til naturmangfold, natur- og kulturmiljø-, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vurderes.

Hensikten bak rekkefølgebestemmelsen og vilkår i dispensasjon må være å sikre gode fellesområder og samferdselsanlegg tidlig i utviklingen av boligbebyggelsen.

Utbygging av hele planområdet vil skje trinnvis og det må forventes at oppføring av videre byggetrinn vil påvirke tilliggende fellesarealer. Det er gitt tillatelse for oppføring av parkeringskjeller under o_SGT og BBB3. Dersom o_SGT og tilliggende arealer opparbeides først, vil disse måtte rives opp igjen i forbindelse med bygge – og anleggsarbeidene til parkeringskjeller. Dette vil ikke være hensiktsmessig med tanke på miljø og økonomi.

Planlegging av parkeringskjeller under o_SGT er et nytt moment i utvikling av området som man ikke har vært klar over ved regulering av området. Dermed er det ikke tatt hensyn til en slik trinnvis utbygging ved fastsettelse av rekkefølgekrav.

Det er inngått utbyggingsavtale samt tillegg til utbyggingsavtale som sikrer opparbeidelse av de berørte arealene til avtalt frist.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensikten bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes ved en forsinket opparbeidelse av infrastrukturarealer og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper. Fordelen ved å gi dispensasjon og dermed midlertidig brukstillatelse er at beboere/kjøpere av leiligheter i prosjektet kan flytte inn til avtalt tidspunkt.

Intensjonen bak dispensasjonen innehar ingen krav om redusert kvalitet, men om en utsettelse slik at tiltakene kan gjennomføres teknisk og økonomisk på best mulig måte samtidig med oppføring av videre byggetrinn. I denne typen dispensasjonssøknader kan man vanskelig påvise åpenbare fordeler for allmenheten, men vi har vist at intensjonen bak reguleringsbestemmelsene vil bli overholdt. I tillegg vil vi hevde at det ikke foreligger direkte ulemper for allmenheten og dermed tilsidesettes ikke de hensyn reguleringsbestemmelsen skal ivareta.»

Hensyn friområde:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer til rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så store at det er mulig å utfolde seg. Samtidig skal friområdene ivareta områder innimellom bebyggelsen med naturlig vegetasjon. Friområder skal skape en følelse av rom og avstand i tett bebygde områder. Friområder skal være tilgjengelige for beboere i området.

Hensynet bak veiformål og gatetun:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer som sikrer opprettelse og vedlikehold av veier og gatetun tilpasset behovet i området. I dette ligger det også å ivareta arealer langs veien for blant annet snøopplag og ferdsl for myke trafikanter. På denne måten ivaretas sikkerheten i forhold til ferdsl på og langs veien. Arealer avsatt til veiformål og gatetun er vurdert i forhold til nåværende og til dels fremtidig bruk av området.

Hensynet bak nedgravd avfallshåndtering:

Hensynet bak bestemmelsen om at det skal etableres nedgravd løsning for avfallshåndtering er for å redusere luktplager og overflateforsøpling i tilknytning til boligbygg med tilhørende uteoppholdsarealer. Bestemmelsen er videre satt av brannhensyn.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to kumulative vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon.

Hensyn:

Første vilkår er satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Det er for det omsøkte tiltaket innsendt søknad om midlertidig dispensasjon for forhold som utløses ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Dette er forhold som ikke er ivaretatt ved søknad midlertidig brukstillatelse, men som er løst igjennom tillegg til utbyggingsavtale datert 12.05.2022. Videre er det søkt om midlertidig plassering av gjesteparkering og avfallsdunker på terreng.

1) Nedgravd søppelanlegg

Det følger av reguleringsbestemmelsene § 1.4.1 at det skal etableres nedgravd løsning for søppelhåndtering for felt BBB4a og b. Nedgravde løsninger skal lokaliseres som felles punkter. Plassering skal fremgå av utomhusplan og/eller teknisk plan.

Det vises i søknad om dispensasjon til at det er planlagt nedgravde avfallsbeholdere innenfor o_SGT, men at renovasjonsbil ikke får tilgang til avfallsløsningen på nåværende tidspunkt på grunn av arbeidene med parkeringskjeller for neste byggetrinn. Og at det er avtalt en midlertidig løsning med avfallsduker med Avfall sør.

Det følger av søknaden at det forventes at nedgravde avfallsbeholdere vil kunne tas i bruk 01.01.2023.

Det er i sak BYGG-22/01014 godkjent oppføring av parkeringskjeller under o_SGT. Utsettelse av opparbeidelse/ferdigstilling for o_SGT er løst i tillegg til utbyggingsavtale datert 12.05.2022 der det fremgår at o_SGT skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen innen 01.06.2023.

Med bakgrunn i at det foreligger tillegg til utbyggingsavtale og avtale med Avfall sør vedrørende plassering av midlertidige avfallsdunker på terreng. Og at det er mottatt dokumentasjon på at det er tilstrekkelig areal for å snu avfallsbil i

tilknytning til midlertidig løsning, kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges midlertidig dispensasjon frem til 01.06.2023. Dette samsvarer med frist for ferdigstillelse av o_SGT

2) Plassering av midlertidig gjesteparkering

Det er i sak BYGG-20/03720 innvilget midlertidig dispensasjon for plassering av gjesteparkering (13pp) tilhørende BBB4a og BBB4b innenfor o_BKT (øvrige kommunalteknisk anlegg) og o_SGT (gatetun).

Det søkes nå om midlertidig dispensasjon for å plassere gjesteparkeringsplassene utenfor detaljreguleringsplanen for Lumber, og innenfor areal avsatt som NK1 i kommuneplanen.

Omsøkt dispensasjon er midlertidig i påvente av at området o_SGT er opparbeidet i tråd med vedtatt utomhusplan, og tidligere innvilget midlertidig dispensasjon i sak BYGG-20/03720. De viste

oppstillingsplassene er ikke til hinder for annen bruk. Det er avklart med ansvarlig søker pr. telefon at oppstillingsplassene ved søknad om midlertidig brukstillatelse er tydelig merket som gjesteparkeringsplasser for Lumber brygge 28, 30, 32 og 34, og at dagens næringsbygg på eiendommen innenfor NK 1 har tilstrekkelig antall parkeringsplasser også etter at gjesteparkeringsplassene er etablert.



Etter en samlet vurdering finner vi at hensynet bak plassering av gjesteparkeringsplassene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av den omsøkte midlertidige dispensasjonen. Dette så lenge ferdigstillelse av o_SGT er løst i tillegg til utbyggingsavtalen datert 12.05.2022.

3) Rekkefølgebestemmelser:

Det er videre søkt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser for rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Det er i rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b angitt at o_SV1 med tilhørende g/s-vei, fortau og allé, 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 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider.

- Det ble i rammetillatelsen av 10.11.2020 innvilget midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av o_SV1 med tilhørende g/s-vei, fortau og allé frem til 01.06.2021 i tråd med utbyggingsavtalen. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for leiligheter innenfor BBB4a og BBB4b er det nå søkt midlertidig dispensasjon frem til 01.07.2022. Det vises til at den omsøkte dispensasjonen er sikret i tillegg til utbyggingsavtalens pkt. 5.5.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstaben at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at dispensasjon kan gis på bakgrunn av inngått tillegg til utbyggingsavtale. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt da gjennomføring er sikret gjennom egen avtale der det er stilt garanti for gjennomføring, og der man har vurdert at dette forholdet ikke er i konflikt med brukstillatelse for BBB4a og BBB4b.

- Det ble i rammetillatelsen av 10.11.2020 innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet frem til første bolig tas i bruk for opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for leiligheter innenfor BBB4a og BBB4b er det nå søkt midlertidig dispensasjon frem til frem 01.07.2022. Det vises til at den omsøkte dispensasjonen er sikret i tillegg til utbyggingsavtalens pkt. 5.4.

o_SV2 og o_SV3 er i dag opparbeidet, men det mangler noen mindre arbeider før ferdigstilling. Man er således sikret adkomst frem til parkeringskjeller for BBB4a og b, selv om kommunen ikke har foretatt endelig godkjenning av de utførte arbeidene. Tiltakshaver er ansvarlig for arealene innenfor o_SV2 og o_SV3 frem til endelig ferdigstilling.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivarettatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi kan således ikke se at hensynet bak denne delen av rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

- Det ble i rammetillatelsen av 10.11.2020 innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet frem til første bolig tas i bruk for opparbeidelse av o_SGT. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for leiligheter innenfor BBB4a og BBB4b er det nå søkt midlertidig dispensasjon frem til frem 01.06.2023. Det vises til at den omsøkte dispensasjonen er sikret i tillegg til utbyggingsavtalens pkt. 5.4.

Det følger av mottatt søknad om dispensasjon at det etter rammetillatelse er godkjent en mindre reguleringsendring som tilrettelegger for parkeringskjeller under o_SGT. Opparbeidelse av parkeringskjelleren er godkjent i sak BYGG-22/01014, og er nå under opparbeidelse. Det følger av søknaden at parkeringskjelleren vil være ferdigstilt innen 01.01.2023, og at o_SGT vil bli opparbeidet i forbindelse med ferdigstilling av parkeringskjelleren.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivarettatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi kan således ikke se at hensynet bak denne delen av rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

- Det ble i rammetillatelsen av 10.11.2020 innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet for opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB til brukstillatelse for bolig, eller senest innen 01.06.2023. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for leiligheter innenfor BBB4a og BBB4b er det nå søkt midlertidig dispensasjon frem til 01.07.2022 for å opparbeidelse av de deler som er avgrenset på oppdatert utomhusplan. Resterende del av o_GF1 og o_SGG1 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før første boenhet i BBB3b tas i bruk. Det vises til at den omsøkte dispensasjonen er sikret i tillegg til utbyggingsavtale pkt 5.2:

Omsøkt midlertidig dispensasjon tilrettelegger for å fornuftig opparbeidelse der en ivaretar hensiktsmessig fremdrift for ulike delområder uten at man må fjerne/grave opp ferdig opparbeidede arealer innenfor planområdet. Fremdrift og ferdigstilling er sikret i inngått utbyggingsavtale med tillegg der det er stilt garantier for ferdigstilling.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenger dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen, og at midlertidig dispensasjon kan gis på bakgrunn av inngått utbyggingsavtale.

- I rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b er det angitt at o_SGG5 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider. Det ble i rammetillatelsen av 10.11.2020 innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet for opparbeidelse av o_SGG5 frem til brukstillatelse for første bolig i BBB4a og BBB4b.

Det er nå søkt midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av o_SGG5 frem til første bolig i BBB3b tas i bruk i tråd med tillegg til utbyggingsavtalen pkt. 5.6. Det er i tillegg til utbyggingsavtalen stilt vilkår om at tilgjengelighet til sjøen løses med midlertidig adkomst til småbåthavn BSB og adkomst til badeanlegg o_GF1. Og disse skal være tilgjengelig fra 01.06.2022.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenger dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen, og vilkåret slik det fremgår av utbyggingsavtalen er ivaretatt innen 01.06.2022.

Fordeler kontra ulemper:

Andre vilkår er satt at fordelene ved å innvilge dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene.

Selv om midlertidig løsning for avfallshåndtering og midlertidig gjesteparkering ikke er direkte løst i utbyggingsavtalen ligger disse innenfor o_SGT som er løst i tillegg til utbyggingsavtalen. Vi vurderer derfor at omsøkte dispensasjonene er løst igjennom en utbyggingsavtale med tillegg datert 12.05.2022 der det er stilt garanti for gjennomføring av rekkefølgekravene. Man sikrer med utbyggingsavtalen at arealene blir ferdigstilt.

Vi kan ikke se at de omsøkte dispensasjonene vil ha vesentlige samfunnsmessige negative konsekvenser så lenge sikker bruk er ivaretatt, og ferdigstilling av anlegg er sikret gjennomført i utbyggingsavtale. Beboere innenfor BBB4a og BBB4b vil få en forsinket tilgang til offentlige arealer i tilknytning til leilighetsbygget, men forskyvningen i tid etter at leilighetsbyggene er tatt i bruk er liten, og kvaliteten blir med utsettelsen bedre ivaretatt. Videre kommer flere av de midlertidige dispensasjonene som en konsekvens av at området er under utbygging. Utbygger står ansvarlig for ovenfor sine kunder i forhold til tidsforskyvninger, og vi legger til grunn at dette er tydelig kommunisert før overtakelse av den enkelte leilighet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsssjefen konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi de omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger. Som vilkår er satt at tilgjengelighet til sjøen skal løses med midlertidig adkomst til småbåthavn BSB og adkomst til badeanlegg o_GF1 som begge skal være tilgjengelig fra 01.06.2022.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssetter for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Brukstillatelse garasjekjeller	5092	5 000
Brukstillatelse bygg A	5092	5 000
Brukstillatelse bygg B	5092	5 000
Brukstillatelse bygg C	5092	5 000
Dispensasjon § 1.4.1 avfallshåndtering	5068	17 000
Dispensasjon midlertidig gjesteparkering (50%)	5068	8 500
Totalt gebyr å betale		45 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Amalienborg brygge AS, c/o Skeie Eiendom AS, Postboks 503, 4664 Kristiansand S

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
AMALIENBORG BRYGGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

Eno Arkitekter AS
Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04127-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.04.2021

Lumber brygge 28, 30, 32 og 34 - 14/9 - oppføring av tre leilighetsbygg med felles parkeringskjeller med tilhørende utomhusområder - vedtak - igangsettingstillatelse del 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 9 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1141 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 39 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Eno Arkitekter AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 10.11.2020 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for alle arbeider med unntak av grunnarbeider (grave- og sprengningsarbeider), fundamenter, råbygg og tekniske installasjoner godkjent i igangsettingstillatelse del 1 den 20.11.2020. Videre er riving av bygg på eiendom gnr. 14, bnr 1359 med bygningsnummer 25854136 ikke en del av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Igangsettingstillatelse	5051	5 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver

Amalienborg brygge AS, c/o Skeie Eiendom AS, Postboks 503, 4664 Kristiansand S

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt: Se opplisting av disse under vilkår for brukstillatelse / ferdigattest.
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan og bygg v/ byggesaksenheten før de gjennomføres.

Vilkår for brukstillatelse/ ferdigattest:

- 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
- opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei og SGT
- opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB.
- første bolig i BBB4a eller BBB4b tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og/eller o_SGG5

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AMALIENBORG BRYGGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

Eno Arkitekter AS
Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04127-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.02.2022

Lumber brygge 28, 30, 32 og 34 - 14/9 - oppføring av tre leiligheter med felles parkeringskjeller - sammenføye leiligheter - endring av tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 9 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1141 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 39 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Eno Arkitekter AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Til tidligere gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 04.02.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter sammenføring av to leiligheter i bygg A på 3. etasjeplan

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, er endringstiltaket ikke nabovarslet da naboers/gjenboers interesser ikke berøres av endringen.

Tidligere plantegninger for bygg A, plan 3. etasje mottatt 08.06.2020 erstattes av tilsvarende mottatt 04.02.2022.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 10.11.2020.
Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 20.11.2020.
Igangsettingstillatelse del 2 ble gitt 23.04.2021.
Igangsettingstillatelse del 3 ble gitt 15.06.2021.

Søknaden:

Søknad om endring av tillatelse for å sammenføre to leiligheter ble mottatt 04.02.2022. To leiligheter i bygg A på 3. etasjeplan slås sammen ved at det etableres inntern dør mellom leilighetene.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lumber. Godkjent 21.03.2018, revidert i vedtak datert 23.01.2019.
Formål: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og parkering.

Gjennomføringsplan:

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 04.02.2022.

Plan og byggs vurdering:

Endringen kan godkjennes. Det vises for øvrig til vilkår stilt i tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelser.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt: Se opplisting av disse under vilkår for brukstillatelse / ferdigattest.
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan og bygg v/ byggesaksenheten før de gjennomføres.

Vilkår for brukstillatelse/ ferdigattest:

- 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
- opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei og SGT
- opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB.
- første bolig i BBB4a eller BBB4b tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og/eller o_SGG5

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 100
Totalt gebyr å betale		6 100

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Amalienborg brygge AS, c/o Skeie Eiendom AS, Postboks 503, 4664 Kristiansand S

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler

Lene Sørensen
Rådgiver/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegning ny plan

Kopi til:

AMALIENBORG BRYGGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

Eno Arkitekter AS
Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04127-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.11.2020

Lumberodden -oppføring av tre leilighetsbygg med felles parkeringskjeller og tilhørende utomhus områder - vedtak - rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 9 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1141 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1354 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 39 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Eno Arkitekter AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.06.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter:

- Riving av bygg på eiendom gnr 14, bnr 1359 med bygningsnummer 25854136
- Oppføring av leilighetsbygg A, B og C innenfor arealformålet BBB4a og BBB4b
- Garasjeanlegg innenfor arealformål SPA4
- Opparbeidelse av felles utomhusanlegg innenfor f_BUT1 iht. utomhusplan

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra:

- reguleringsplanens arealformål for plassering av del av parkeringskjeller utenfor arealformålet SPA4, og inn i arealformålet o_SV5 og o_GF3.
- §8.1.4 Godkjent tekniske planer for permanent VA-løsning.
- § 8.2 opparbeidelse av o_SF2, o_SF3, reetablering av trerekke i o_GP1 og o_SGS3.

Videre gis i medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#), på vilkår, midlertidig dispensasjon fra:

- § 8.2 ferdigstillelse av o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafikkikker krysning over Amalienborgparken. Dispensasjon gis frem til 01.06.2021.
- § 8.2 opparbeidelse av o_SF1, med tilhørende sideareal og del av o_SV1. Dispensasjon gis frem til 01.12.2021.
- § 8.2 opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei og SGT. Dispensasjon gis frem til første bolig tas i bruk, senest 01.06.2023.
- §8.2 opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB. Dispensasjon gis frem til første bolig tas i bruk, senest 01.06.2023
- §8.2 opparbeidelse av o_SGG5. Dispensasjon gis på vilkår frem til brukstillatelse for første bolig i BBB3b. Som vilkår er satt at før første bolig i BBB4a eller BBB4b tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og/eller o_SGG5.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. [§ 21-2](#), jf. SAK10 [§ 5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknad om tiltak med søknad om dispensasjon ble mottatt 08.06.2020. Revidert søknad ble mottatt 21.10.2020. Det søkes om oppføring av tre leilighetsbygg innenfor delfelt BBB4a og BBB4b. Videre søkes det om oppføring av garasjeanlegg innenfor felt SPA4, opparbeidelse av felles utomhusanlegg innenfor f_BUT1 og riving av bygg på eiendom gnr 14, bnr 1359 med bygningsnummer 25854136. Det er i tillegg søkt permanente og midlertidige dispensasjoner fra arealformål og rekkefølgekrav for rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

De tre leilighetsbyggene oppføres som separate bygg inn mot felles garasjeanlegg. Bygg A er oppgitt med samlet BYA på 748 m² og BRA på 1695 m², 20 leiligheter Bygg B er oppgitt med samlet BYA på 278 m² og BRA på 588 m², 10 leiligheter Bygg C er oppgitt med samlet BYA på 702 m² og BRA på 1358 m², 20 leiligheter Garasjeanlegg er oppgitt med samlet BYA på 1945 m², og BRA på 1672 m²

Det er på utomhusplan vis drivhus mot nordvest. Drivhus er av arkitekt pr telefon den 06.11.2020 oppgitt til 3x4,5 meter, med gesimshøyde på 1,6 meter og mønehøyde på 2,5 meter.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lumber. Godkjent 21.03.2018, revidert i vedtak datert 23.01.2019.

Formål: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og parkering.

Naturmangfoldloven

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og

bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen med bestemmelser og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser, vedrørende:

- Plassering av deler av parkeringskjeller utenfor arealformål SPA4 (parkering), og inn i arealformålet o_SV5 og o_GF3.
- §8.1.4. Godkjent tekniske planer for permanente løsninger for VA-anlegg
- Deler av krav i §8.2
 - Opparbeidelse av o_SV1 (o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafiksikker krysning over Amalienborgparken)
 - Opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei og SGT
 - Opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB
 - Opparbeidelse av o_SGG5
 - Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

- Dispensasjonen vil formelt sett påvirke bruken av arealformål o_GF3 som er et allment tilgjengelig friareal. Utomhusanlegget som anlegges over parkeringskjelleren innenfor o_GF3 vil oppleves som en del av felles uteoppholdsareal f_BUT1.
- Friområdet o_GF3 er allerede ferdig opparbeidet med oppholdsarealer og

beplantning. Den omsøkte dispensasjonen påvirker opparbeidede skråninger, og vil ikke påvirke opparbeidede møteplasser. Vi understreker også at det vil anlegges et grøntanlegg (jf. utomhusplan) over parkeringskjeller slik at utvidelsen overformålsgrensen ikke vil være synlig på bakkeplan.

- ENO Arkitekter anser denne overskridelsen av formålsgrensen, både for utvidet parkeringskjeller og ny skjæringslinje, som marginalt. Det er tidligere gitt tilsvarende midlertidig dispensasjon for plassering av skjæringslinje fra formålsgrensen for å ivareta behovet for tilstrekkelig avstand fra fjellskjæring til bygg under oppføring. ENO Arkitekter mener derfor at dette også bør kunne gis for det areal det er snakk om i denne saken. Dette underbygges også ved at Parkvesenet i en forhåndsavklaring av dette forholdet med Magna Prosjekt AS har gitt positiv uttalelse.
- Rekkefølgekravet i §8.1.4. anses ikke relevant da det i utbyggingsavtalens pkt. 4.9 er angitt at "Rekkefølgekravet i §8.1.4. om godkjente tekniske planer for permanent VA-løsning frafalles for trinn 1. Dette kravet må vurderes på nytt ved etablering av trinn 2 iht utbyggingsavtalen. Trinn 2 omfatter BAA og BKB med tilhørende anlegg, samt fortau langs o_SV1 (o_SV2, o_SF3 og o_SGS3).
- o_SV1 med tilhørende g/s-vei, fortau og allé er sikret gjennomført i utbyggingsavtale pkt 5.5 med frist for ferdigstillelse av o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafikkikker kryssing over Amalienborgparken innen 01.06.2021 og frist for ferdigstillelse av forenklet løsning o_SV1 innen 01.12.2021.
- Utbyggingsavtalen sikrer i tillegg at det avtales videre framdrift og tidspunkt for ferdigstillelse av tilhørende tekniske anlegg, inklusive frist for ferdigstillelse av o_SF2, o_SF3, allé i Amalienborg parken og o_SGS3 før igangsetting av trinn 2.
Trinn 2 omfatter BAA og BKB med tilhørende anlegg, samt fortau langs o_SV1 (o_SV2, o_SF3 og o_SGS3).
- Opparbeidelse av de nevnte arealene er sikret gjennomført i utbyggingsavtale pkt 5.4: «Midlertidig vei i o_SV2, o_SV3 og gatetun o_SGT, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen i henhold til godkjent teknisk plan før første bolig i planområdet tas i bruk, senest 01.06.2023.»
- Opparbeidelse av de nevnte arealene er sikret gjennomført i utbyggingsavtale pkt 5.2: «Offentlig grønnstruktur og lekearealer knyttet til det aktuelle boligområdet, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før første bolig i området tas i bruk. o_GF1 etableres på fylling. Før kommunen overtar arealene skal det være dokumentert at fyllingen er stabilisert. Dersom sandlek i o_GF1 ikke lar seg opparbeide pga. av setninger kan midlertidig sandleketilbud opparbeides annet sted i planområdet. Frist for ferdigstillelse settes til senest 01.06.2023.»
- Opparbeidelse av de nevnte arealene er sikret gjennomført i utbyggingsavtale pkt. 5.6: «Rekkefølgekrav til opparbeidelse av o_SGG5, deles opp slik:
Før første bolig i planområdet tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og eller o_SGS5.
o_SGS5 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i BBB3b tas i bruk.»
- Opparbeidelse av o_SF3 er en del av trinn 2 i utbyggingsavtalen. Pkt. 5.5 i utbyggingsavtalen setter krav til utarbeidelse av tillegg til avtalen før igangsetting av trinn2 som bl.a. sikrer ferdigstillelse av allé.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak rekkefølgebestemmelser

Hensynet bak rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan er å sikre at infrastruktur og friarealer blir opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Dette for å ivareta interessene for dem som bor og skal bruke området. Samtidig skal rekkefølgebestemmelsene ivareta kommunal overtakelse av ulike formålsarealer slik at vedlikehold og rettigheter ivaretas.

Hensyn friområde:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer til rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så store at det er mulig å utfolde seg. Samtidig skal friområdene ivareta områder innimellom bebyggelsen med naturlig vegetasjon. Friområder skal skape en følelse av rom og avstand i tett bebygde områder.

Hensynet bak veiformål:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer som sikrer opprettelse og vedlikehold av veier tilpasset behovet i området. I dette ligger det også å ivareta arealer langs veien for blant annet snøopplag og ferdsel for myke trafikanter. På denne måten ivaretas sikkerheten i forhold til ferdsel på og langs veien. Arealer avsatt til veiformål er vurdert i forhold til nåværende og til dels fremtidig bruk av området.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to kumulative vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon.

Hensyn:

Første vilkår er satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Det er for det omsøkte tiltaket innsendt søknad om dispensasjon for forhold som utløses ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Da det i tillegg til søknad om rammetillatelse foreligger søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket behandles alle dispensasjoner i dette vedtaket.

Søknaden omfatter permanente dispensasjoner og midlertidige dispensasjoner.

1) Arealformål:

Det er søkt dispensasjon for å plassere garasjeanlegg utenfor arealformålet SPA4 (parkering), og inn i arealformålet o_SV5 og o_GF3. Overskridelsen er ifølge søknaden inntil 1,3 meter ut over formålsgrensen for SPA4. Overskridelsen ligger innenfor allerede godkjent plassering av fjellskjæring innenfor arealformål o_GF3 og o_SV5.

Søknaden om dispensasjon for å plassere del av parkeringskjeller ut over arealformålet SPA4 har vært diskutert med parkvesenet, ingeniørvesenet og planavdelingen. Parkvensene har ikke merknader til den omsøkte dispensasjonen og viser til at det allerede er godkjent og opparbeidet skjæring ut over arealformålet. o_GF3 og o_SV5 er i dag opparbeidet, og det omsøkte tiltaket kommer ikke i konflikt med opparbeidet areal. Arealet vil bli en utvidelse av arealet som skal opparbeides innenfor f_BUT1, og utvidelsen vil således ikke få konsekvenser for det opparbeidet arealet ut over at f_BUT1 blir noe større enn det planen legger opp til.

Byggesaksenheten kan etter en samlet vurdering ikke se at hensynet bak arealformålene blir vesentlig tilsidesatt som følge av den omsøkte dispensasjonen på bakgrunn av overstående vurdering.

2) Rekkefølgebestemmelser:

Det er videre søkt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser for rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

- Det er søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §8.1.4. som krevet godkjente tekniske planer for permanente løsninger for VA-anlegg før rammetillatelse kan gis.

Det vises i mottatt søknad om dispensasjon til at kravet ikke er oppfylt, men er ivaretatt gjennom utbyggingsavtalen i pkt. 4.9 der det står at «*rekkefølgekrave i §8.1.4. om godkjent tekniske planer for permanente VA-løsninger frafalles for trinn1*». Omfanget av trinn 1 fremkommer av pkt. 4.1 i utbyggingsavtalen.

Det følger av utbyggingsavtalens pkt. 4.1 at trinn 1 omfatter BBB2 – BBB4b og BKS2. Byggesakenheten har avklart med utbyggingstaben at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at dispensasjon kan gis på bakgrunn av inngått utbyggingsavtale. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt da gjennomføring er sikret gjennom egen avtale der det er stilt garanti for gjennomføring, og der man har vurdert at dette forholdet ikke er i konflikt med oppføring av omsøkt tiltak.

- I rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b er det angitt at o_SV1 med tilhørende g/s-vei, fortau og allé skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider. Det vises i mottatt søknad om dispensasjon til at dette punktet er sikret i utbyggingsavtalens pkt. 5.5.

Det søkes midlertidig dispensasjon for ferdigstillelse av o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafikksikker kryssing over Amalienborgparken frem til 01.06.2021 i tråd med utbyggingsavtalen.

Det søkes videre midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av o_SF1 frem til 01.12.2021 i tråd med utbyggingsavtalen.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstaben at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at dispensasjon kan gis på bakgrunn av inngått utbyggingsavtale. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt da gjennomføring er sikret gjennom egen avtale der det er stilt garanti for gjennomføring, og der man har vurdert at dette forholdet ikke er i konflikt med oppføring av omsøkt tiltak.

- Det vises i søknaden om dispensasjon til at utbyggingsavtalen i tillegg sikrer at det avtales videre framdrift og tidspunkt for ferdigstillelse av tilhørende tekniske anlegg, inklusive frist for ferdigstillelse av o_SF2, o_SF3, allé i Amalienborg parken og o_SGS3 før igangsetting av trinn 2. Trinn 2 omfatter ifølge utbyggingsavtalen BAA og BKB med tilhørende anlegg, samt fortau langs o_SV1 (o_SV2, o_SF3 og o_SGS3).

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at dispensasjon kan gis. Det er avtalt med utbygger gjennom utbyggingsavtalen av rekkefølgebestemmelsen flyttes til trinn 2. Dette forholdet er videre avklart med ingeniørvesenet, og vi kan etter en samlet vurdering ikke se at hensynet bak denne delen av rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges permanent dispensasjon på lik linje med den vurdering som er gjort for

reguleringsbestemmelsenes §8.1.4. som krevet godkjente tekniske planer for permanente løsninger for VA-anlegg.

- Det er videre i rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b angitt at 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 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider.

Det er søkt midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende med tilhørende g/s-vei og SGT frem til første bolig i planområdet tas i bruk, eller senest 01.06.2023. Det vises til at den omsøkte dispensasjonen er sikret i utbyggingsavtalens pkt. 5.4.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi kan således ikke se at hensynet bak denne delen av rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

- Det er videre i rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b angitt at o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider.

Det er søkt midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av o_GF2, o_SGG1, o_GF1 og o_VB frem til 01.06.2023. Det vise til at opparbeidelse av de nevnte arealene er sikret gjennomført i utbyggingsavtale pkt 5.2: «*Offentlig grønnstruktur og lekearealer knyttet til det aktuelle boligområdet, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før første bolig i området tas i bruk*». Det vises videre til at man i utbyggingsavtalen har angitt at o_GF1 etableres på fylling, og at før kommunen overtar arealene skal det være dokumentert at fyllingen er stabilisert. Det følger av utbyggingsavtalen at dersom sandlek i o_GF1 ikke lar seg opparbeide pga. av setninger kan midlertidig sandleketilbud opparbeides annet sted i planområdet, frist for ferdigstilling er i utbyggingsavtalen satt til brukstillatelse for bolig, eller senest innen 01.06.2023.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenge dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen, og at midlertidig dispensasjon kan gis frem til første bolig for tas i bruk ved opparbeidelse av o_GF1, eller senest 01.06.2023 for midlertidig sandleketilbud opparbeidet annet sted i planområdet om o_GF1 ikke lar seg opparbeides pga. setninger.

- I rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b er det angitt at o_SGG5 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeider. Det vises i mottatt søknad om dispensasjon til at dette punktet er sikret i utbyggingsavtalens pkt. 5.6.

Det er søkt midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av o_SGG5 frem til brukstillatelse for første bolig i BBB3b i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 5.6. på vilkår av at gangpassasje langs sjøen skal være sikret før brukstillatelse for boliger i BBB4a og BBB4b gis.

Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenge dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen, og vilkåret slik det fremgår av utbyggingsavtalen er ivaretatt ved søknad om brukstillatelse. Det følger av utbyggingsavtalen i pkt. 5.6 at *«Før første bolig i planområdet tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og/eller o_SGG5»*.

- I rekkefølgebestemmelsene § 8.2 under avsnittet for felt BBB4a og BBB4b er det angitt at turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1 skal være opparbeidet. Det vises i mottatt søknad om dispensasjon til at dette punktet er sikret i utbyggingsavtalens pkt. 5.5.

Det søkes midlertidig dispensasjon for reetablering av trerekke frem til oppstart av trinn 2. Dette begrunnes med at trrekken må avventes frem til o_SF3 er ferdigstilt.

Opparbeidelsen av trrekken er omtalt i utbyggingsavtalens pkt. 5.5 i tredje strekpunkt der det er angitt at *«Før igangsetting av trinn 2 skal det utarbeides tillegg til avtalen for å avklare fremdrift og ferdigstilling av tilhørende tekniske anlegg, inklusiv frist for ferdigstilling av o_SF2, o_SF3, allé i Amalienborgparken og o_SGS3»*. Omsøkt dispensasjon vurderes ivaretatt i utbyggingsavtalen. Byggesakenheten har avklart med utbyggingstab at vilkår i utbyggingsavtalen er ivaretatt og at midlertidig dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenge dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen.

Fordeler kontra ulemper:

Andre vilkår er satt at fordelene ved å innvilge dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene.

De omsøkte dispensasjonene med unntak av dispensasjon for overskridelse av arealformålet SPA4 er løst igjennom en utbyggingsavtale der det er stilt garanti for gjennomføring av rekkefølgekravene. Man sikrer med utbyggingsavtalen at oppføring av leilighetsbyggene med tilhørende parkering og uteareal kan opparbeides/oppføres parallelt med opparbeidelsen av teknisk infrastruktur på en sikker måte frem til første bolig tas i bruk, og at lekeplasser og tilsvarende er klar når første bolig tas i bruk, og utvidet behov inntreffer.

Vi kan ikke se at de omsøkte dispensasjonene vil ha samfunnsmessige negative konsekvenser så lenge sikker bruk er ivaretatt, ferdigstilling av anlegg er sikret gjennomført i utbyggingsavtale og ny midlertidig veiløsning er ferdigstilt før brukstillatelse for boligene. Vi kan videre ikke se at utvidelse av parkeringskjeller ut over formålsgrensen vil ha negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer så lenge tilstøtende arealer er ferdig opparbeidet i forhold til tidligere godkjent plassering av skjæring, og o_SV5 og o_GF3 er opparbeidet og klart til bruk.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi de omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger. Som vilkår er satt at før første bolig i BBB4a eller BBB4B tas i bruk skal det være sikret gangpassasje langs sjøen gjennom BBB3b og eller o_SGG5.

Byggetomten:

Omsøkt tiltak ligger over fem eiendommer. Deler av arealet er grovplanert i tidligere sak 201806912, ny sak BYGG-20/04966.

Eiendom gnr 14, bnr 1359 er bebygget med et bygg som søkes revet.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Det er i søknaden oppgitt følgende fasadeutforminger:

- Bygg A er utformet med en kombinasjon av tegl- og pussfasader med innslag av fasadeplater.
- Bygg B har fasader i puss og mørke fasadeplater.
- Bygg C er i hovedsak utformet med en sokkel i lyse fasadeplater med innslag av mørke trespiler. Øvrige etasjer har fasader med mørke og lyse fasadeplater.
- Ansvarlig søker har per. telefon 30.10.2020 redegjort for at garasjeanlegg på første etasjeplan i forlengelsen av bygg C mot nord/vest kles/forblendes med fasademateriale som leilighetsbyggene.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 08.06.2020, med utfyllende avklaring pr. telefon 30.10.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning i forhold til angivelse i reguleringsbestemmelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv 1. etg for bygg A, B, C og felles garasjeanlegg fastsettes til cote + 4,00 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Avkjørsel:

Avkjørsel skal etableres i henhold til godkjent teknisk plan med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser i henhold til reguleringsbestemmelsene § 1.2.1 krav om én parkeringsplass pr. boenhet. Disse er vist på tegning av garasjeanlegg og skal opparbeides slik disse er vist og tilrettelegges for el-bil.

Krav til gjesteparkeringsplasser i §1.2.1 er løst utenfor garasjeanlegg tilknyttet leilighetsbyggene. Det er i vedtak datert 16.09.2020 i sak BYGG-20/03720 gitt midlertidig dispensasjon for midlertidig plassering av gjesteparkering (13 pp) tilhørende BBB4a og BBB4b.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-3.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse.

Eiendomsforhold:

Eiendommene må være sammenføyet og grensene må være arrondert i samsvar med plan før søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. PBL § 27-2 siste ledd.

Det følger av mottatt søknad at man oppfyller reguleringsbestemmelsernes §2.1.8 ved at alle bygg utformes med grønt tak i form av sedumdekke. Dette er oppgitt å bidra til fordøyning av vann.

Varsling ved riving:

Det forutsettes at eventuelle leieboere er varslet om rivingen. De som har pengeheftelser i eiendommen, skal også være varslet.

Det forutsettes videre at alle aktuelle kabelenheter (tele-, energi, veimyndighet etc.) er varslet.

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen, må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Ingeniørvesenet.

VA-ledninger (ved riving):

Før riving må ansvarlig utførende påse at plugging av ledninger for vann- og kloakk er utført av autorisert rørlegger. Det forutsettes at stikkledninger plugges på forskriftsmessig måte, og at dokumentasjon sendes ingeniørvesenet.

Uttalelser fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet, parkvesenet og utbyggingstab har vurdert at manglende godkjenning av teknisk plan og utomhusplan ikke er til hinder for rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket adressen:

Bygg C - Lumber brygge 28.
Bygg B - Lumber brygge 30.
Bygg A - Lumber brygge 32 og 34.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-7

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Det er i tråd med kommunens praksis ikke fakturert gebyr for de dispensasjonsforholdene som er avklart i utbyggingsavtalen for planområdet.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Oppføring bygg A	5033	27 600
Tillegg 19 boenheter	5034	159 600
Oppføring bygg B	5033	27 600
Tillegg 9 boenheter	5034	75 600
Oppføring bygg C	5033	27 600
Tillegg 19 boenheter	5034	159 600
Garasjekjeller	5040	10 000
Dispensasjon fra arealformål	5068	16 800
Riving av bygning	5087	10 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		516 200

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Tegninger

Kopi til:
AMALIENBORG BRYGGE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

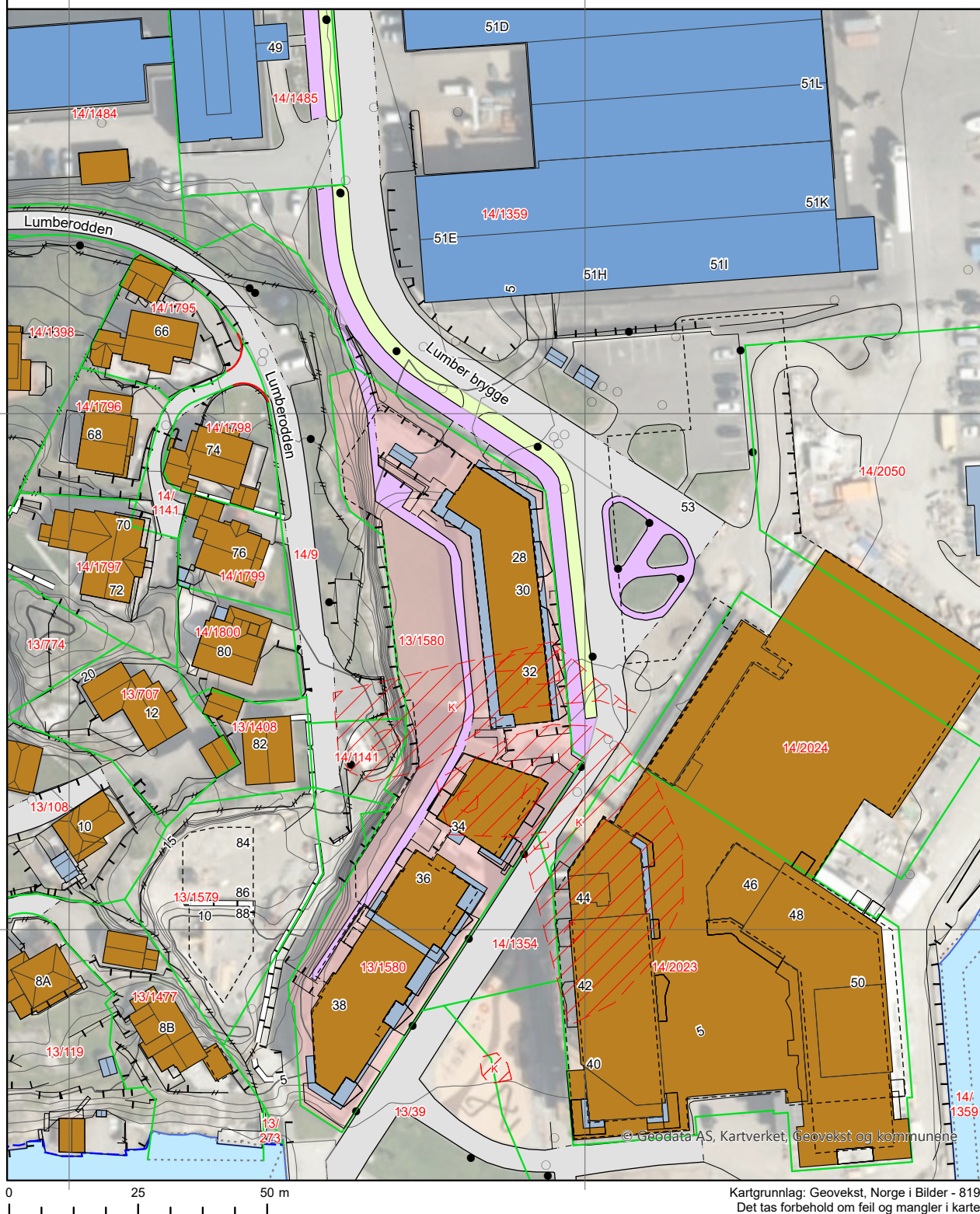
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/13/1580/0/42

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



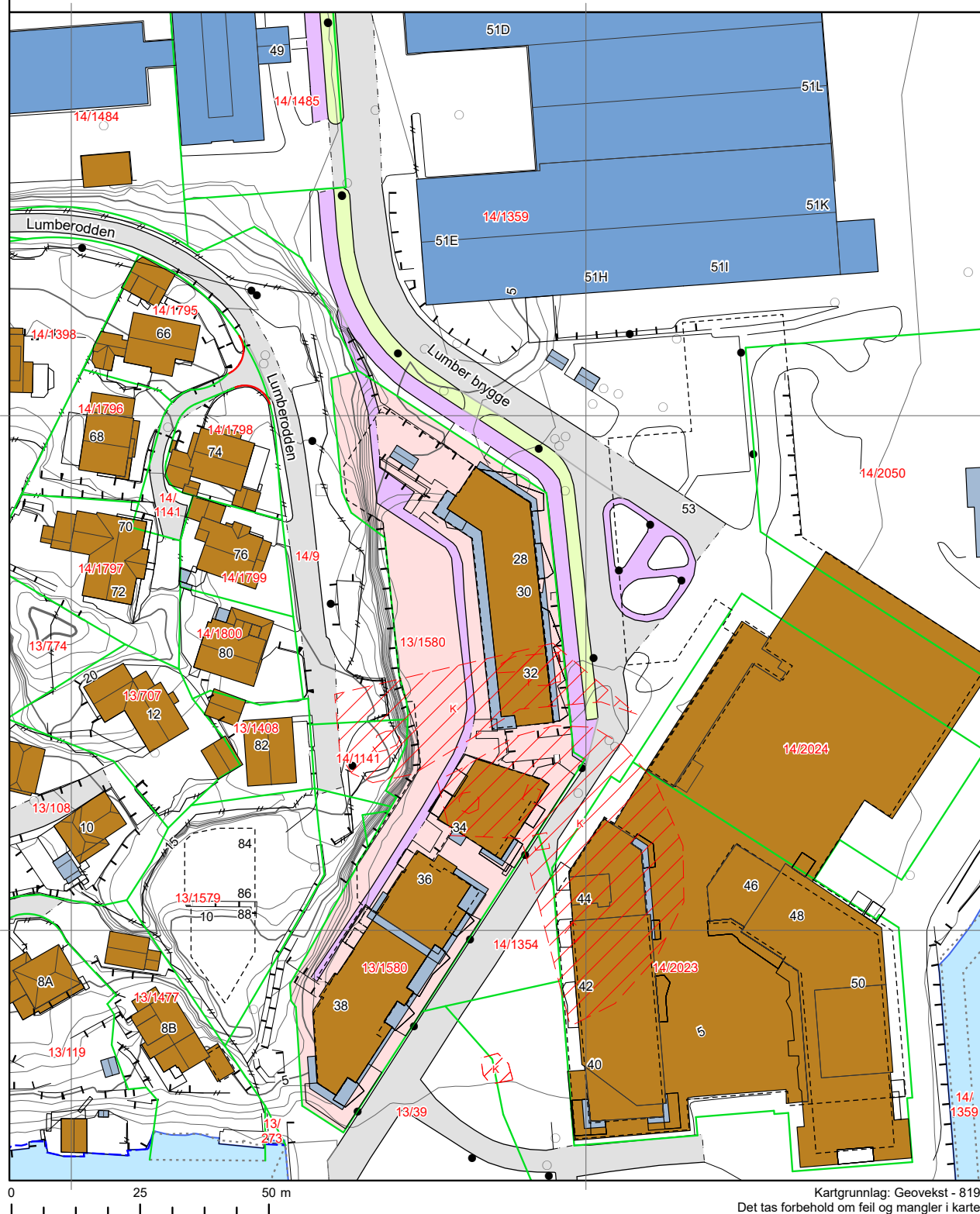
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/13/1580/0/42

Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | Punktfastsettelse |

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



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

Nabolagsprofil

Lumber brygge 30 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skylingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lumberkrysset	9 min
Linje M1, N1, A2, M2, N2, A26, 51, 52	0.7 km
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	4.2 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.)	12 min
450 elever, 40 klasser	1 km
Slettheia skole (1-7 kl.)	22 min
326 elever, 27 klasser	1.8 km
Karuss skole (1-10 kl.)	21 min
402 elever, 32 klasser	1.8 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	22 min
Fiskå skole (8-10 kl.)	14 min
259 elever, 17 klasser	1.2 km
Vågsbygd videregående skole	14 min
510 elever	1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min
180 elever	5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Fiskå	8 min
Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

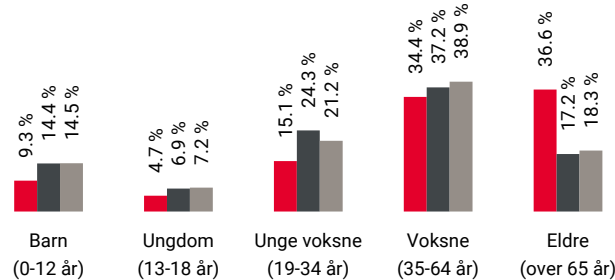
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skylingsheia	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eplehagen barnehage (0-5 år)	12 min
93 barn	1.1 km
Skårungen barnehage (1-5 år)	20 min
50 barn	1.7 km
Karuss barnehage (1-5 år)	20 min
59 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vågsbygd	8 min
Søndagsåpent	0.7 km
Kiwi Vågsbygd Senter	13 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



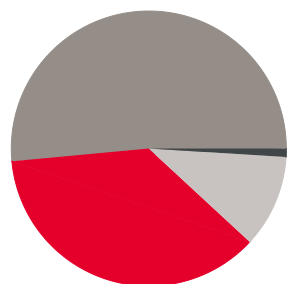
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Kirkebanen grus- 11er Fotball	13 min	1 km
	Vågsbygd skole Ballspill	12 min	1 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min	
	SATS Vågsbygd	11 min	

Boligmasse



37% enebolig
1% rekkehus
52% blokk
11% annet

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

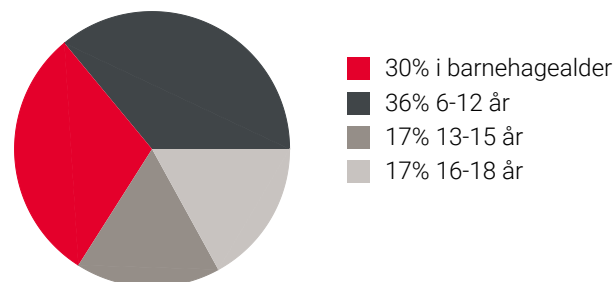
Sitat fra en lokalkjent

“

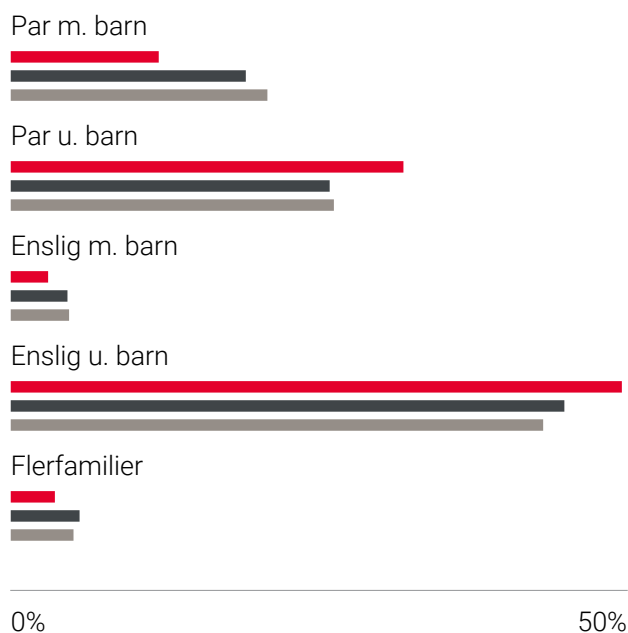
Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	15 min
	Vitusapotek Vågsbygd	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

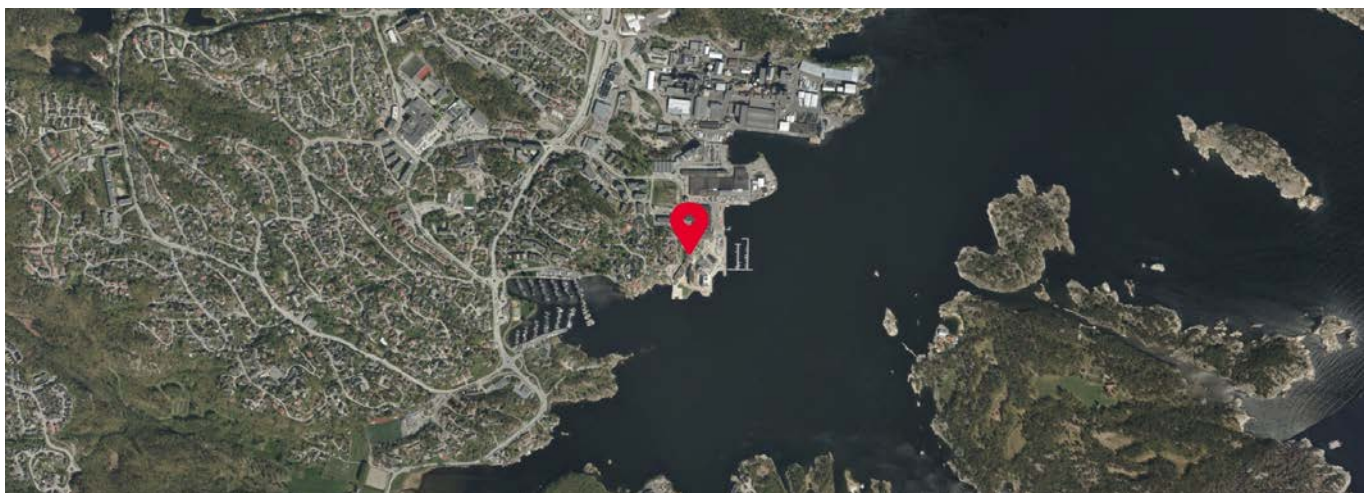


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lumber brygge 30
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre