

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 140,-
Total ink omk.: Kr 4 460 140,-
Felleskostn.: Kr 2 327,-
Selger: Edgar Asp

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1580
Gnr. 13, bnr. 1580
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1411250555

Lys og moderne 3-roms selveier med heis, fjernvarme og solrik terrasse nær sjøen

Velkommen til Lumber brygge 30! En flott 3-roms selveier med gjennomgående god kvalitet, heisadkomst og garasjeplass 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	37
Egenerklæring	54
Energiattest	150
Nabolagsprofil	159
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m²

Tomtetype

Eiet

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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong. Rakkverk av metall.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er stålsluk i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.

- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Det er ikke registrert avvik på anlegget.
- Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Det ble byttet dusjdører på garanti fra utbygger.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Ingen skader. Har sett sølvkre to ganger i 2024 rett etter overtagelse.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja. Det ble byttet en kontakt på garanti fra utbygger.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Området er under utbygging. Blokkene foran er midlertidig utsatt. Vet ikke når det kommer.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Området er under utbygging. Blokkene foran er midlertidig utsatt. Vet ikke når det kommer.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Det har vært noe knirk i gulvet når det har vært lite i bruk. Utbygger skal komme i løpet av våren å utbedre dette. Det er en fuge i hjørnet av dusjen som er misfarget. Dette er i følge takstmann helt vanlig. Var akkurat lik i 2024 under overtakelse.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

3. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom.
Kjellerbod og parkeringsplass i kjeller.

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.

Standard

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i garasjekjeller med elbil-lader.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9804396

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 4 350 000

Eiendomsskatt

Kr 4 216

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 216,- for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 931 029

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 724 115

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

61/4262

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 1 312,-
Fastgebyr for vann og avløp kr 368,-
Telia kr 547,-
Parkeringsplass kr 100,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 327

Andel fellesformue

Kr 7 420

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 1

Organisasjonsnummer

929504038

Om sameiet

Sameiet er veldrevet og består av 48 seksjoner. Det har en solid økonomi og byr på en rekke attraktive fellesfasiliteter. Blant annet finner du en flott promenade, strand, bryggeanlegg, beachvolleyballbane, grøntområder og beplantning som skaper en trivelig og innbydende atmosfære. Sameiet tilbyr også et hotellrom til leie for beboere og gjester, samt lukket gjesteparkering med bom som sikrer trygg parkering.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1580, seksjonsnummer 28 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 1580, seksjonsnummer 50 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:

4204/13/1580/28:

13.09.1854 - Dokumentnr: 910263 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1877 - Dokumentnr: 906036 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:11

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1901 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:17

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1913 - Dokumentnr: 902415 - Best. om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 905380 - Utskifting

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1933 - Dokumentnr: 902452 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1933 - Dokumentnr: 902886 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:117
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1934 - Dokumentnr: 990145 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1940 - Dokumentnr: 500124 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:13
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1944 - Dokumentnr: 990184 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1953 - Dokumentnr: 500661 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1966 - Dokumentnr: 4865 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 3334 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1975 - Dokumentnr: 12844 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1163
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1975 - Dokumentnr: 12846 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1163

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

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1980 - Dokumentnr: 3567 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppsetting
av kontorseksjoner

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1980 - Dokumentnr: 7850 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1983 - Dokumentnr: 6356 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1484

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1485 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1485 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1485 Snr:3

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1983 - Dokumentnr: 13039 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.01.2026 - Dokumentnr: 63150 - 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: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/4262

11.11.2022 - Dokumentnr: 1282882 - Reseksjonering
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/4262
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.05.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Formål: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og parkering.

Det skal bygges en boligblokk i forkant av bygget.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

110 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 472 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 474 840 (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 110 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
1 500 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
2 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger - ubegrenset
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

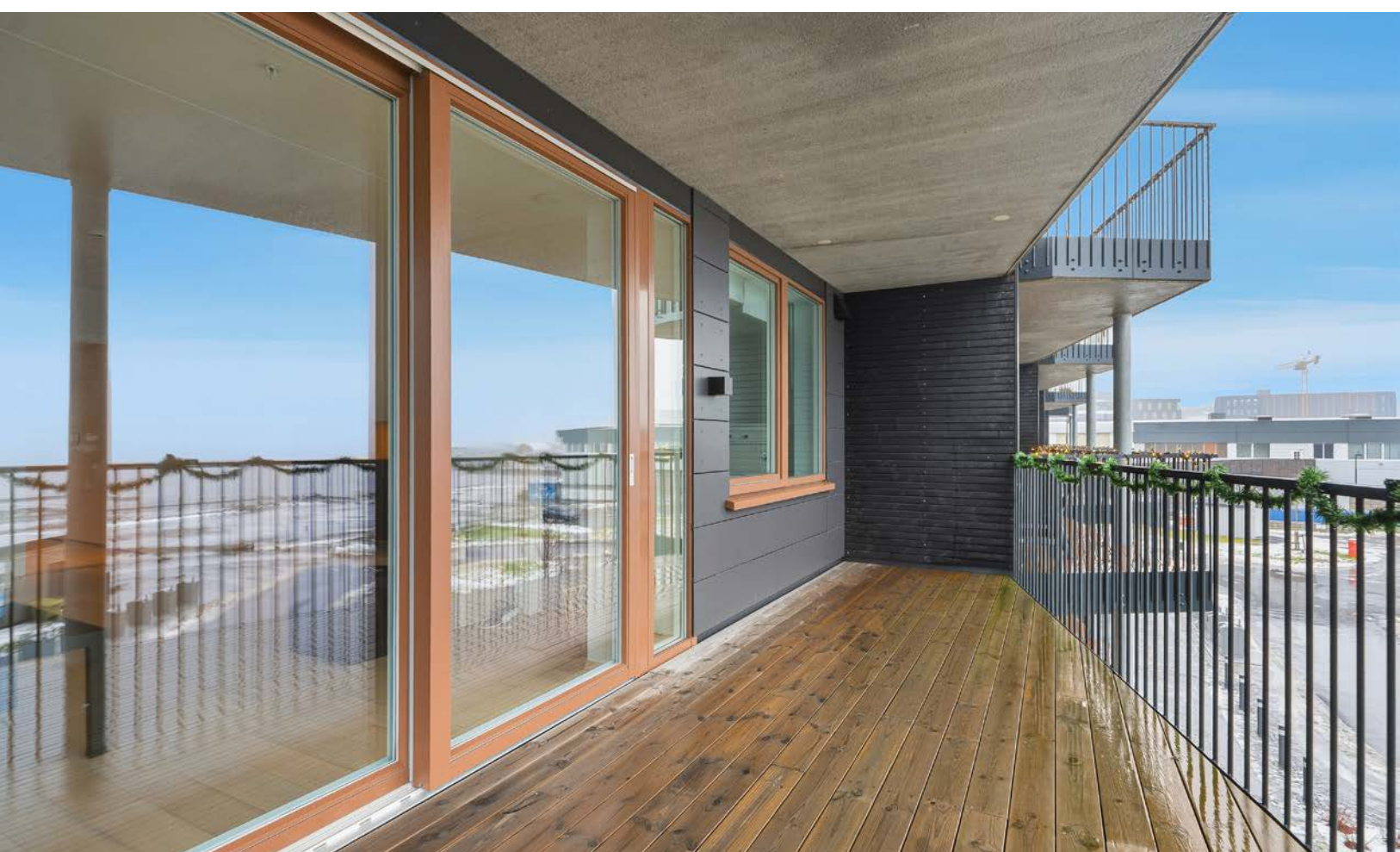
Oppdragstaker

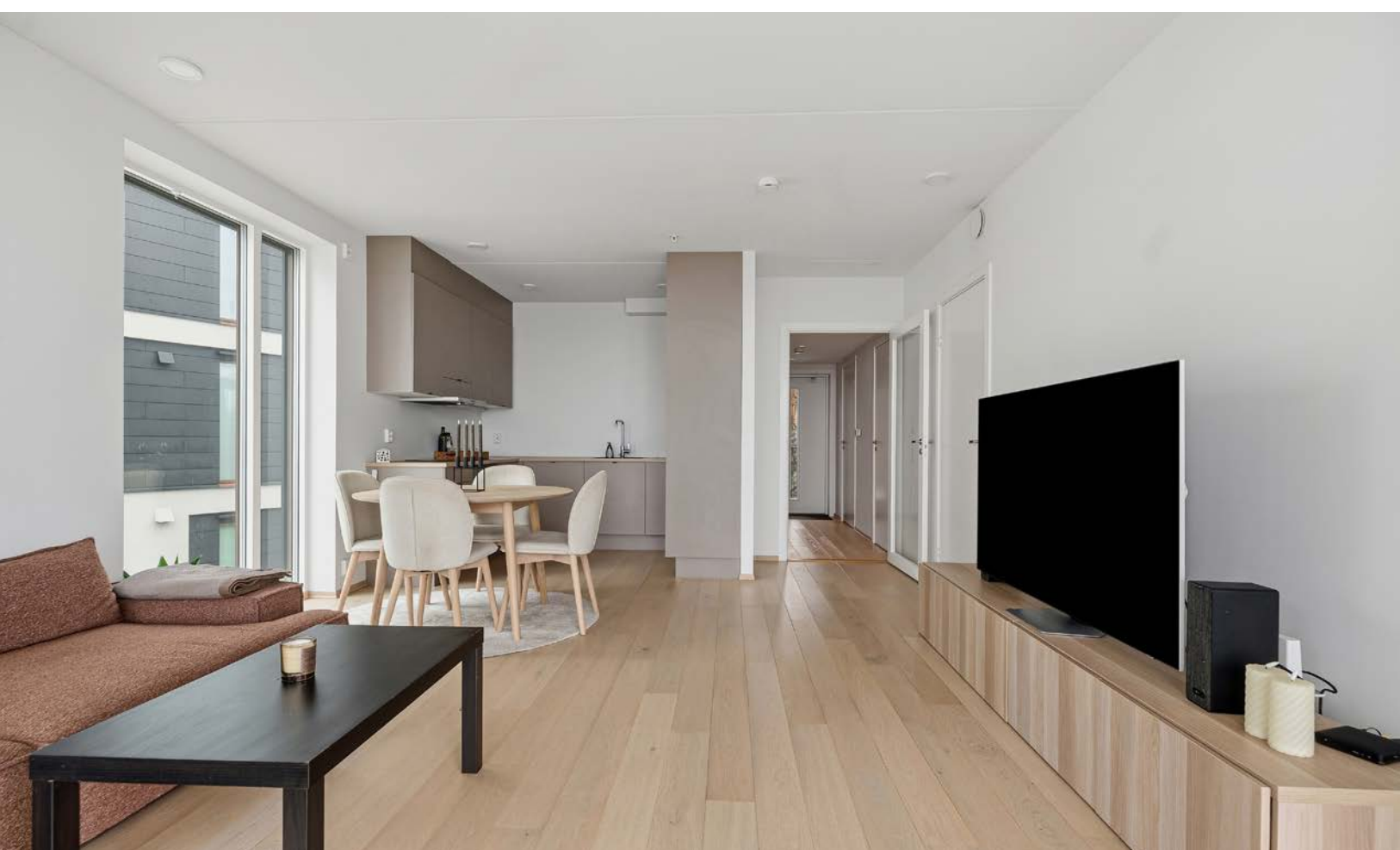
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.01.2026





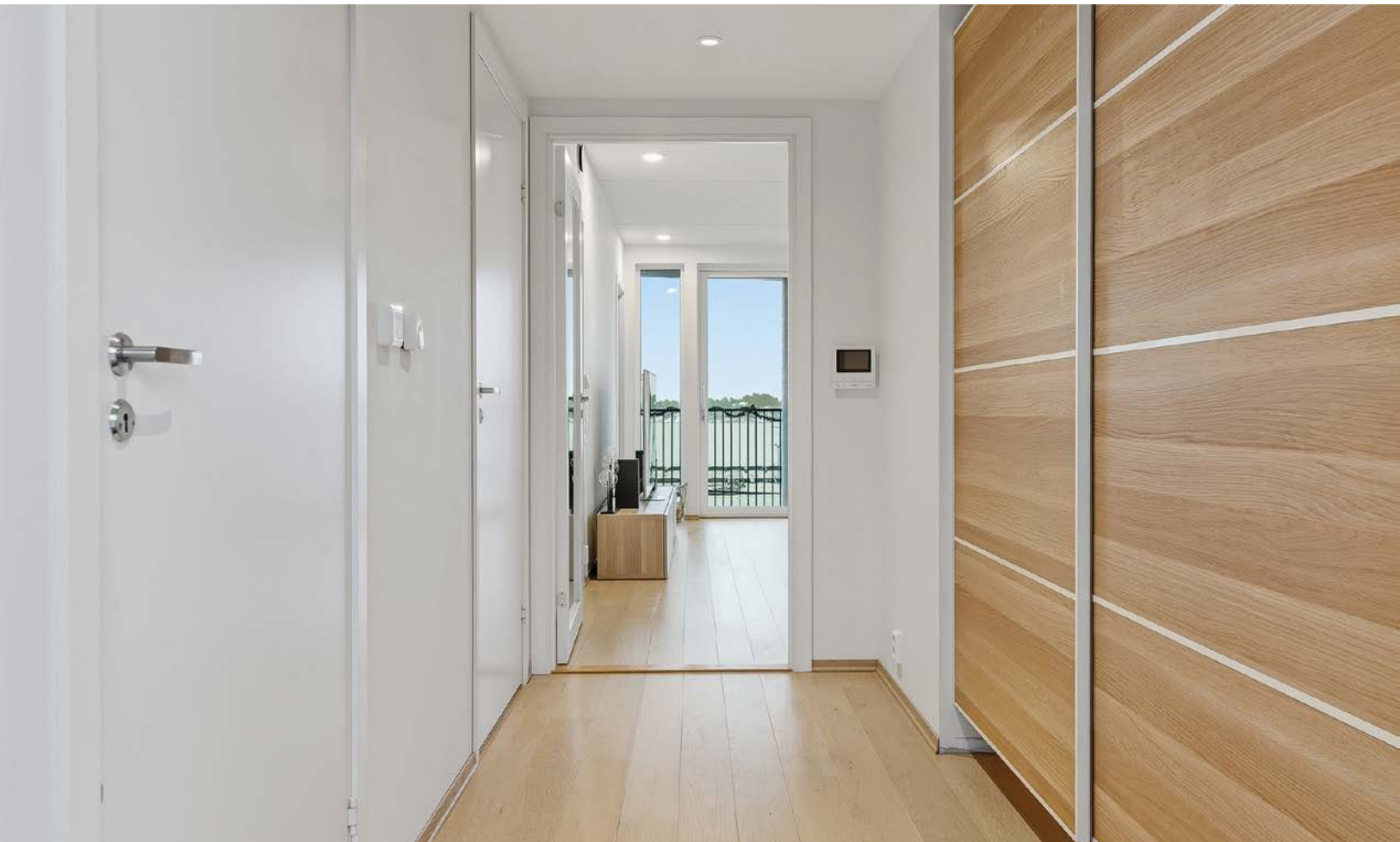






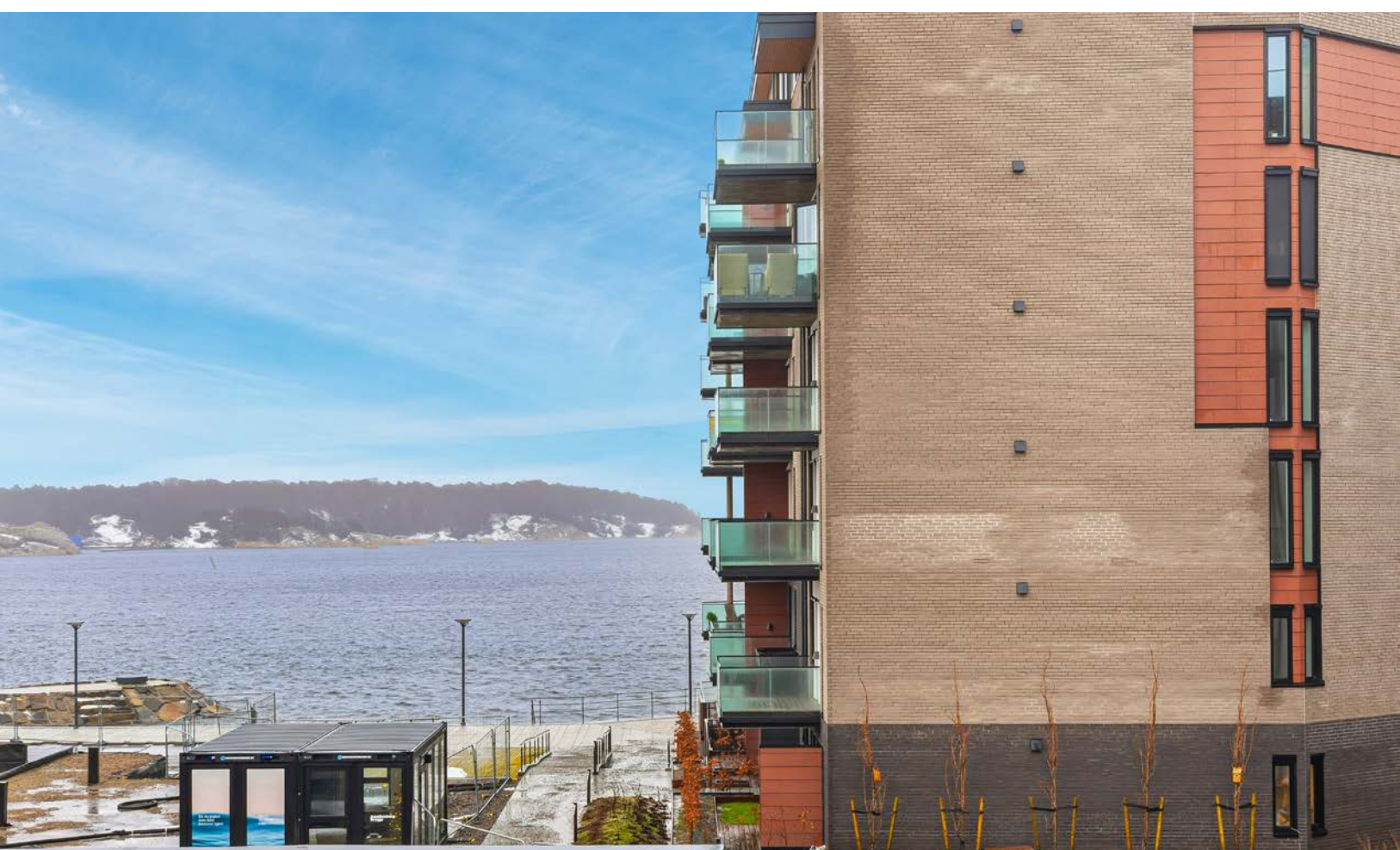


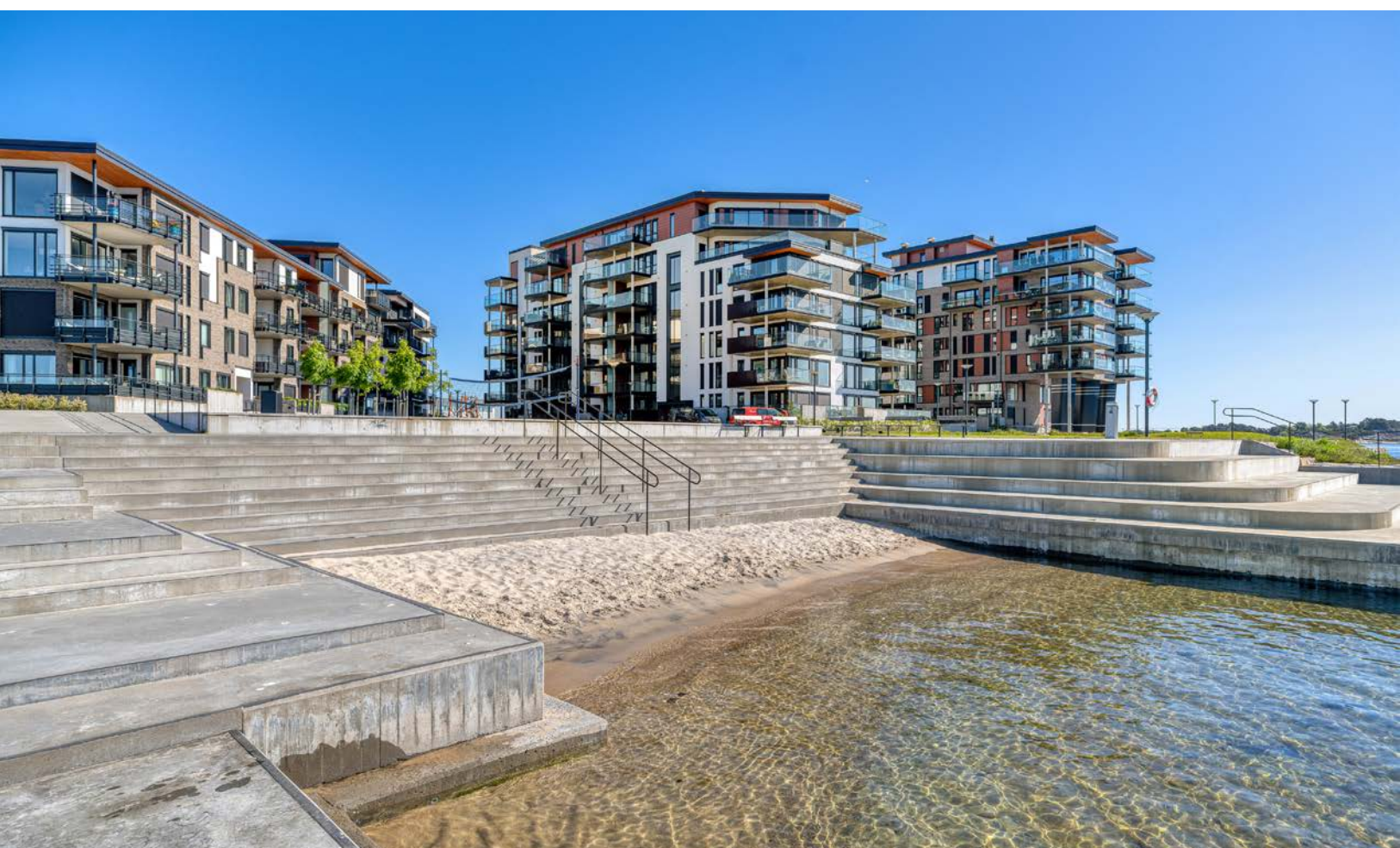


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Lumber brygge 30, 4621
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 13, bnr. 1580, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2680

Referansenummer: GZ1022

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er stålsluk i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

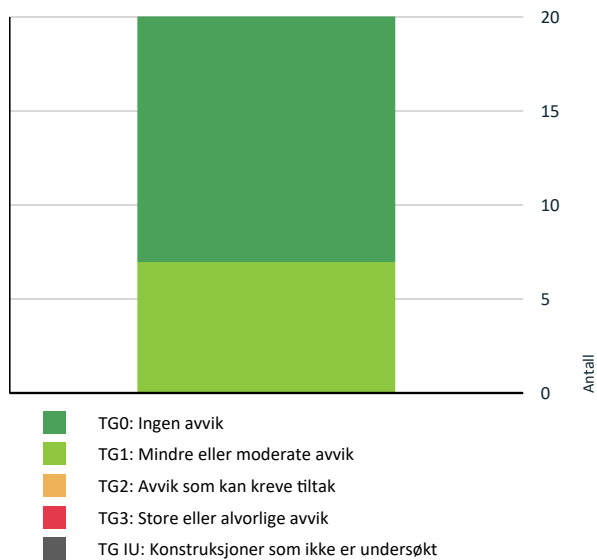
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med ca 10 mm.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. 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.

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner med totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 0 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvet på badet og stue/gang.
Skapet for tilførsel er på badet
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.



TG 0 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

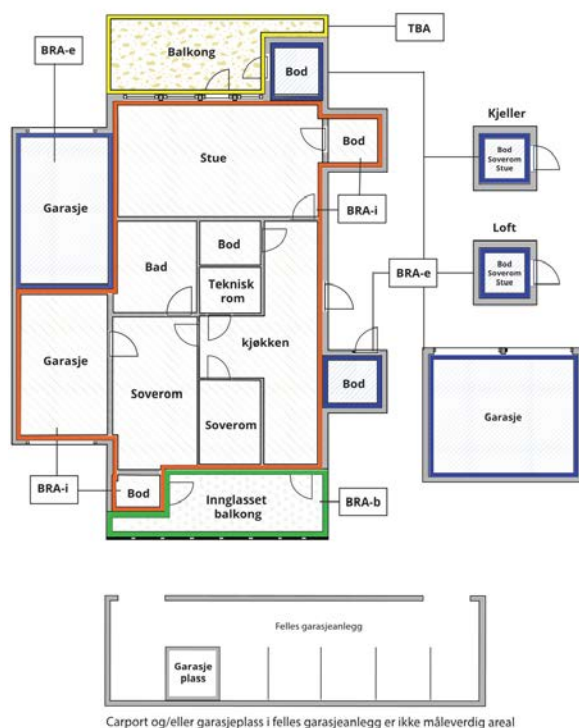
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	62			62	
Kjeller		5		5	
SUM	62	5			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Edgar Rene Asp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1580		28	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lumber brygge 30

Hjemmelshaver

Asp Edgar Rene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	20.01.2026		Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Befaringen er utført 17.1.2026 Klokka 11.00

Det var skyer og 0 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheterne er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Edgar Asp

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Lumber Brygge 30
4621 Kristiansand S

4204-13/1580/0/28

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1411250555

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bache

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet dusjdører på garanti fra utbygger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ingen skader. Har sett sølvkre to ganger i 2024 rett etter overtagelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det ble byttet en kontakt på garanti fra utbygger

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kontakt

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Området er under utbygging.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Området er under utbygging. Blokkene foran er midlertidig utsatt. Vet ikke når det kommer.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det har vært noe knirk i gulvet når det har vært lite i bruk. Utbygger skal komme i løpet av våren å utbedre dette.

Det er en fuge i hjørnet av dusjen som er misfarget. Dette er i følge takstmann helt vanlig. Var akkurat lik i 2024 under overtakelse.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 19.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Amalienborg Brygge 1	V ³ r ref.: 334/28	Fndelsdato eier: 21.05.1981
Lumber brygge 30	Type: Sameie	
4621 KRISTIANSAND	Eiere: Edgar Asp	
Organisasjonsnr: 929 504 038	Seksjonsnr: 28	

1: FelleskostnaderTot. innv. m³ ned: 2 227

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 312
Tilleggsytelser:	Fastgebyr for vann og avlpp	368
	Telia	547

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0
Klient ajourf. P ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frank Jakob Holvik
Adresse: Lumber brygge 38
Postnr/-sted: 4621 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 97555085
E-post: amalienborgbrygge1@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	251
Annen formue:	7 420	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 28		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 13/1580 - seksjon:28
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 19.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Amalienborg Brygge 1	V ³ r ref.: 334/28	Fødselsdato eier: 21.05.1981
Lumber brygge 30	Type: Sameie	
4621 KRISTIANSAND	Eiere: Edgar Asp	
Organisasjonsnr: 929 504 038		

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	9804396
--------------	--------------------------	-----------	---------



Kristiansand
kommune

ASP EDGAR RENE
LUMBER BRYGGE 30
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1580/0/28/6898 - LUMBER BRYGGE 30
Eier ASP EDGAR RENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501006983
Kundenr. 4026601
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026601500000226
Fakturabeløp NOK 1054,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2097900,00 kr	2,01 1/1 010125-310325	1054,00
		Netto	1054,00
		MVA	0,00
		Øreavrunding	0,00
		Å betale NOK	1054,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04026601 AvtaleGiroreferanse 04026601500000226



Kristiansand
kommune

ASP EDGAR RENE
LUMBER BRYGGE 30
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1580/0/28/6898 - LUMBER BRYGGE 30
Eier ASP EDGAR RENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501056152
Kundenr. 4026601
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026601500000242
Fakturabeløp NOK 1054,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2097900,00 kr	2,01 1/1	010425-300625	1054,00	
		Netto		1054,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1054,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04026601 AvtaleGiroreferanse

04026601500000242



Kristiansand
kommune

ASP EDGAR RENE
LUMBER BRYGGE 30
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1580/0/28/6898 - LUMBER BRYGGE 30
Eier ASP EDGAR RENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501106034
Kundenr. 4026601
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026601500000267
Fakturabeløp NOK 1054,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2097900,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	1054,00	
		Netto		1054,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1054,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04026601 AvtaleGiroreferanse

04026601500000267



Kristiansand
kommune

ASP EDGAR RENE
LUMBER BRYGGE 30
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/1580/0/28/6898 - LUMBER BRYGGE 30
Eier ASP EDGAR RENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501155226
Kundenr. 4026601
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026601500000283
Fakturabeløp NOK 1054,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2097900,00 kr	2,01 1/1 011025-311225	1054,00
		Netto	1054,00
		MVA	0,00
		Øreavrunding	0,00
		Å betale NOK	1054,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04026601 AvtaleGiroreferanse 04026601500000283

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 servitut, 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 hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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, besluttet 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 fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 besluttet 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.

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. Avfallsstasjoene 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 Lumberveien 51A. 13 gjesteparkeringsplasser skal senere flyttes til området NK1, dvs ved Lumberveien 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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenumr.: 4204 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 1580 Seksjonsnr.: 42

Adresse: Lumber brygge 30, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250268

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 1580 **Seksjonsnr.:** 42

Adresse: Lumber brygge 30, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250268

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
-----	--------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613678555
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 820852982 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 040461 Navn SOLÅS GRETHE

Bruksenhe H0102 Adresse Lumber brygge 32, 4621 KRISTIANSAND S

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 4204 Gnr 13 Bnr 1580

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1282882 Tinglyst: 11.11.2022
 STATENS KARTVERK

25.10.2022 12:55

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

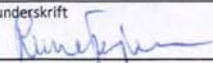
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Amalienborg Brygge Utbygging AS V/ Rune Terjesen, e-post: rune.terjesen@sgr.no	927 771 586	929 504 038	+47 948 04 533
Adresse	Postnummer	Poststed	
c/o Skeie Eiendom AS, Rådhusgata 3, Postboks 503	4662	Kristiansand	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	13	1580	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
8	040461- [redacted]	Grethe Solås	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
8	B	65	B
		Nevner = 4262 totalt i sameiet	

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 4 / 10 - 2022	 Amalienborg Brygge AS V/Rune Terjesen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI

Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 1 av 4

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Reseksjoneringen består av at sameie er enige om å overføre bod under trapp i 1. etasje, ved trappeoppgangen til C bygget, Lumber Brygge 30, til seksjon 8 som tilleggsareal. Arealet overføres fra fellesareal i sameiet. Det er ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Erklæring om at styre, eller den styre utpeker, har lovlig adkomstrett til tilleggsareal bod under trappa, tilhørende seksjon 8, for tilsyn, vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegg i rommet.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

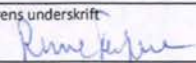
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den

4 / 10 - 2022



Amalienborg Brygge AS V/Rune Terjesen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

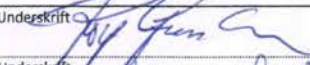
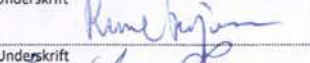
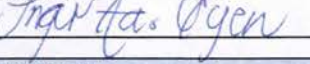
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

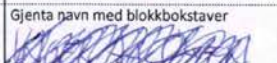
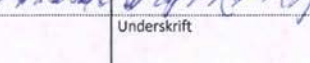
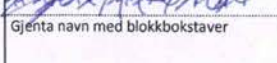
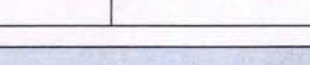
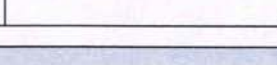
9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Kristiansand 11.10.22 - 2022	<u>Grethe Solås</u> Grethe Solås	GRETHE SOLÅS Grethe Solås
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
		11/10-22 Samtykker til tinglysning	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
		SØRMEGLEREN MNEF	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift	
Kristiansand den 11 / 10 - 2022	<u>Rune Terjesen</u>	Amalienborg Brygge AS V/Rune Terjesen

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		for Sameiet Amalienborg Brygge 1, Org.nr. 929 504 038 Signatur: Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.	
Sted og dato Kristiansand den 4 / 10 - 2022	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Roy Gundersen - Styrets leder	
Sted og dato Kristiansand den 4 / 10 - 2022	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Laila Caroline Lund - styremedlem	
Sted og dato Kristiansand den 4 / 10 - 2022	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Terjesen - styremedlem	
Sted og dato Kristiansand den 4 / 10 - 2022	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Inger Aamundsen Øyen - styremedlem	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
			
			
			

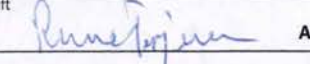
14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 4204	Kommunens navn KRISTIANSSAND	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 1580	Festenr.	Seksjonsnummer 8
Dato 18/10-22	Underskrift Kert. 	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg			

Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

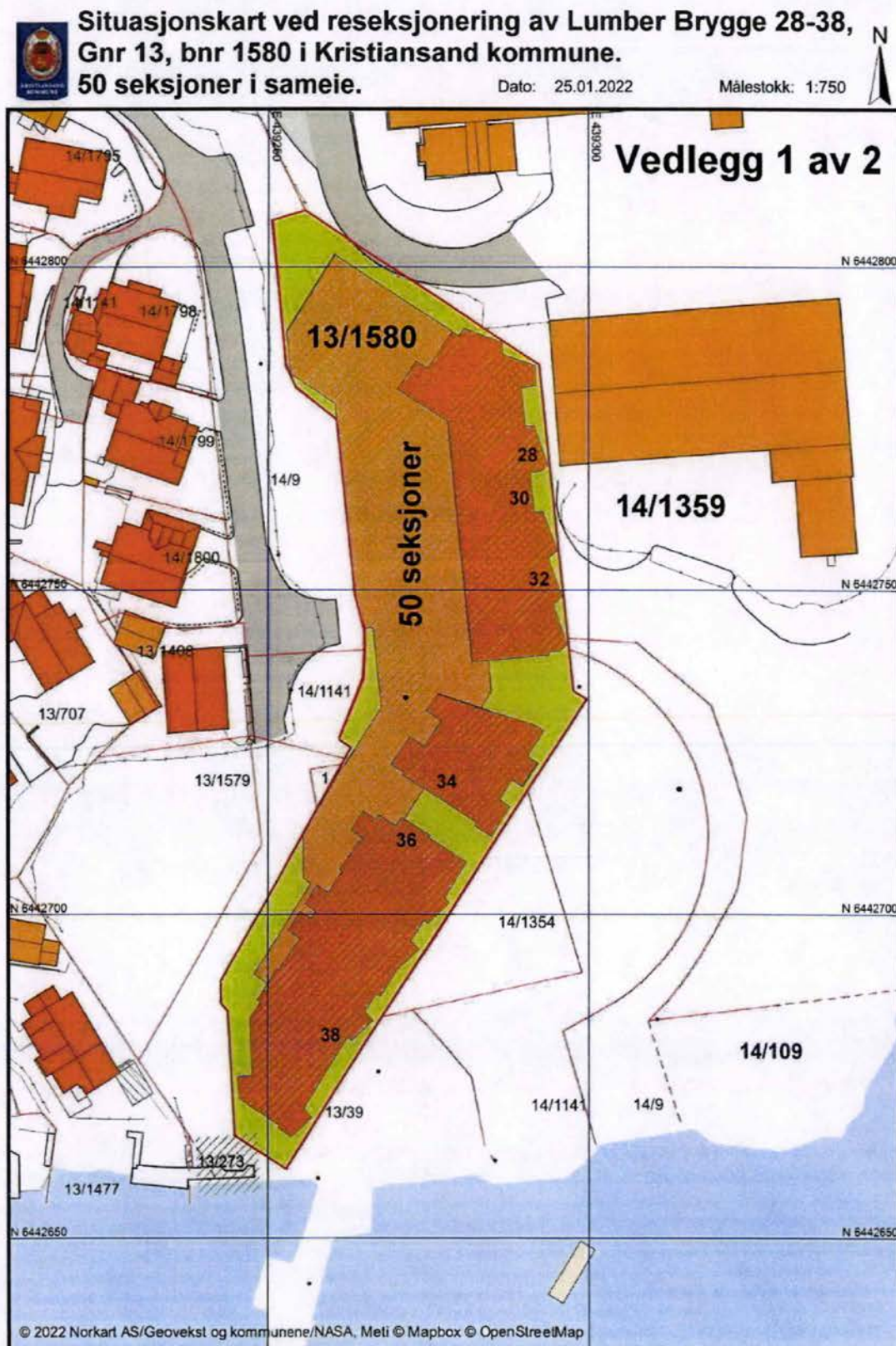
Eivind Hübort Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Kristiansand kommune
Plan og bygg

Dato
Kristiansand den 4 / 10 - 2022
Innsenderens underskrift

Amalienborg Brygge AS V/Rune Terjesen

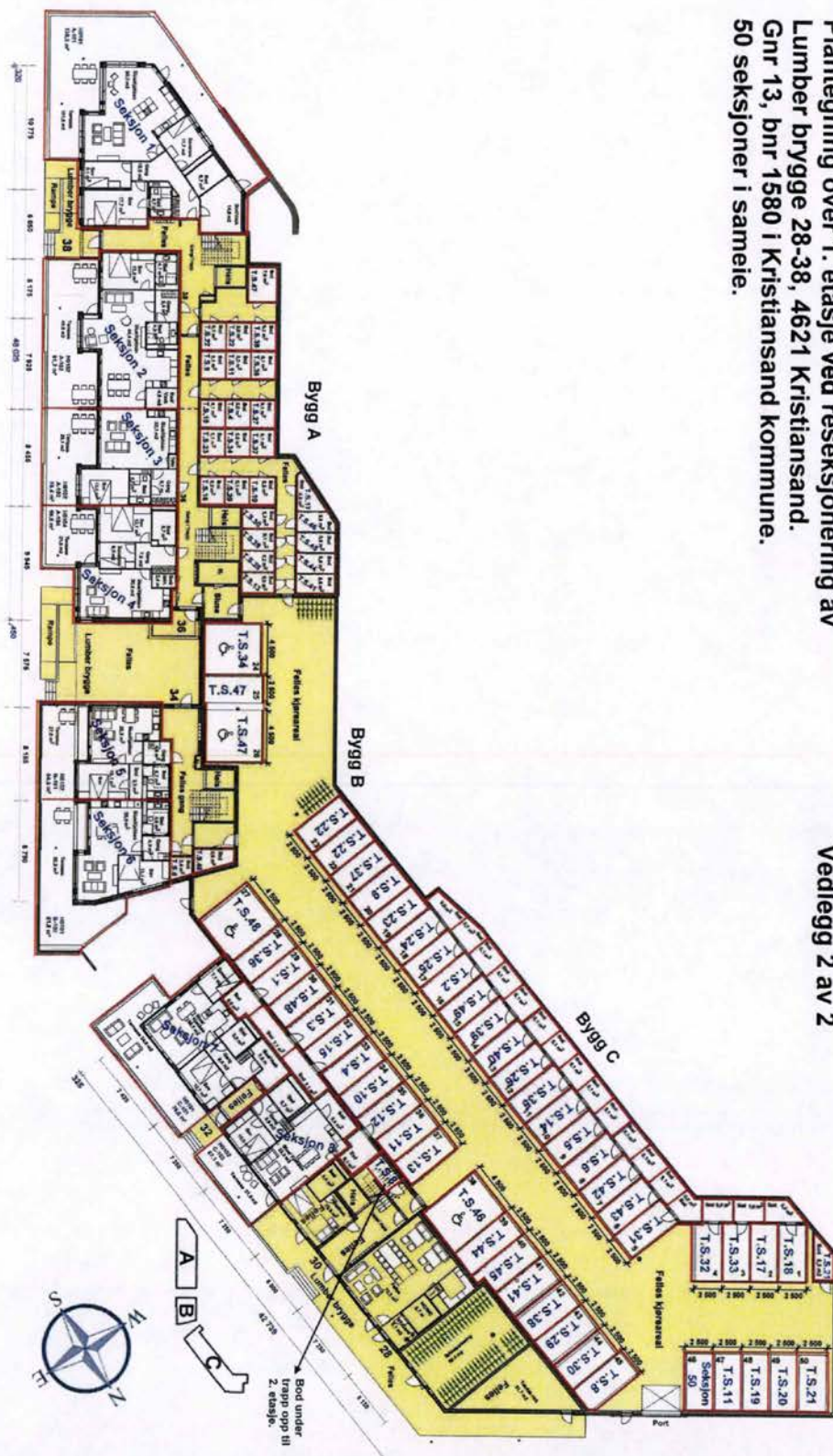
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



Plantegning over 1. etasje ved reseksjonering av
Lumber brygge 28-38, 4621 Kristiansand.
Gnr 13, bnr 1580 i Kristiansand kommune.
50 seksjoner i sameie.

Vedlegg 2 av 2



125

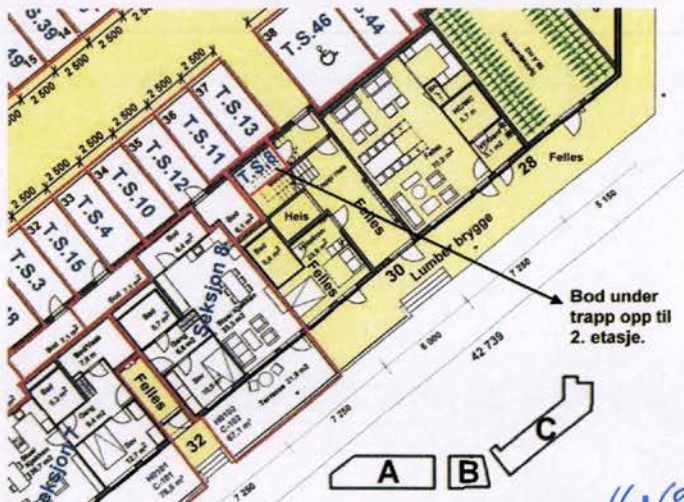
Erklæring om rettighet i fast eiendom

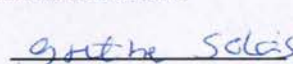
Innsenders navn (rekvirent): Amalienborg Brygge Utbygging AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse: c/o Skeie Eiendom AS, Postboks 503		
Postnummer: 4662	Poststed: KRISTIANSAND S	
Fødselsnr./Org.nr. 927 771 586	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Grethe Solås	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 040461-

2. Eiendom (avgivers)					
Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand S	Gnr. 13	Bnr. 1580	Fnr. 8	Snr. 8

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Sameiet Amalienborg Brygge 1				
	929 504 038				

4. Beskrivelse av rettigheten	
Det erklæres herved at styret, eller den/de styre ved Sameiet Amalienborg Brygge 1, Org.nr. 929 504 038 utpeker, har lovlig adkomstrett til tilleggsareal bod under trappa, tilhørende seksjon 8, for tilsyn, vedlikehold og utskifting av sameiets ventilasjonsanlegget som er montert i rommet. Jf, vedlagt kart 	

5. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift
Kristiansand den 11/9 2022	 Grethe Solås

Kr.sand, den 11/9 2022
 Bekrefter rett kopi i
 Eiendomsforvaltning AS
 Org.nr. 980 225 214

Eivind Hübner Skajaa
 Eiendomsmegler MNEF
 Mob. 91324677, e-post: eivind@skajaa.no



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 ferdigstillelse av o_SGS1 og o_SGS2 med tilhørende sideareal og del av o_SV1, samt trafikksikker krysning 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.

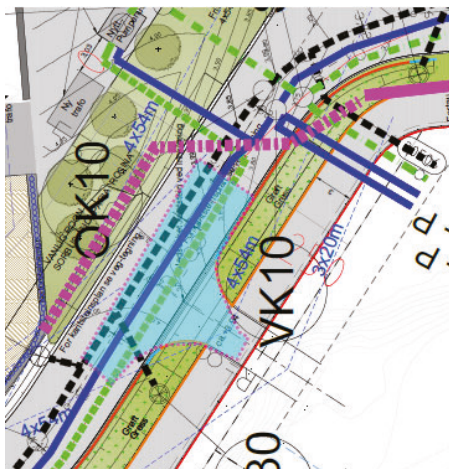
Utover dette ble det avtalt i møte i dag at det settes nye frister for opparbeidelse av de arealene det søkes disp. fra. Dette tas inn i utbyggingsavtalen».

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 tiliggende fellesarealer. Det er gitt tillatelse for oppføring av parkeringskjeller under o_SGT og BBB3. Dersom o_SGT og tiliggende 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 ferdsel for myke trafikanter. På denne måten ivaretas sikkerheten i forhold til ferdsel 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 ivarettatt 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 ivaretatt 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 ivaretatt 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 trafiksikker 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 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.

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 lenger 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 formåls grensen 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 ivare tatt 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 reguleringsbestemmelsenes §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 Brunnes
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.

VEDLEGG E25

OPPDRAAGSGIVER
Amalingsborg Brygge AS

PROSJEKT
Amalingsborg Brygge BT1
Leilighetsbygg

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

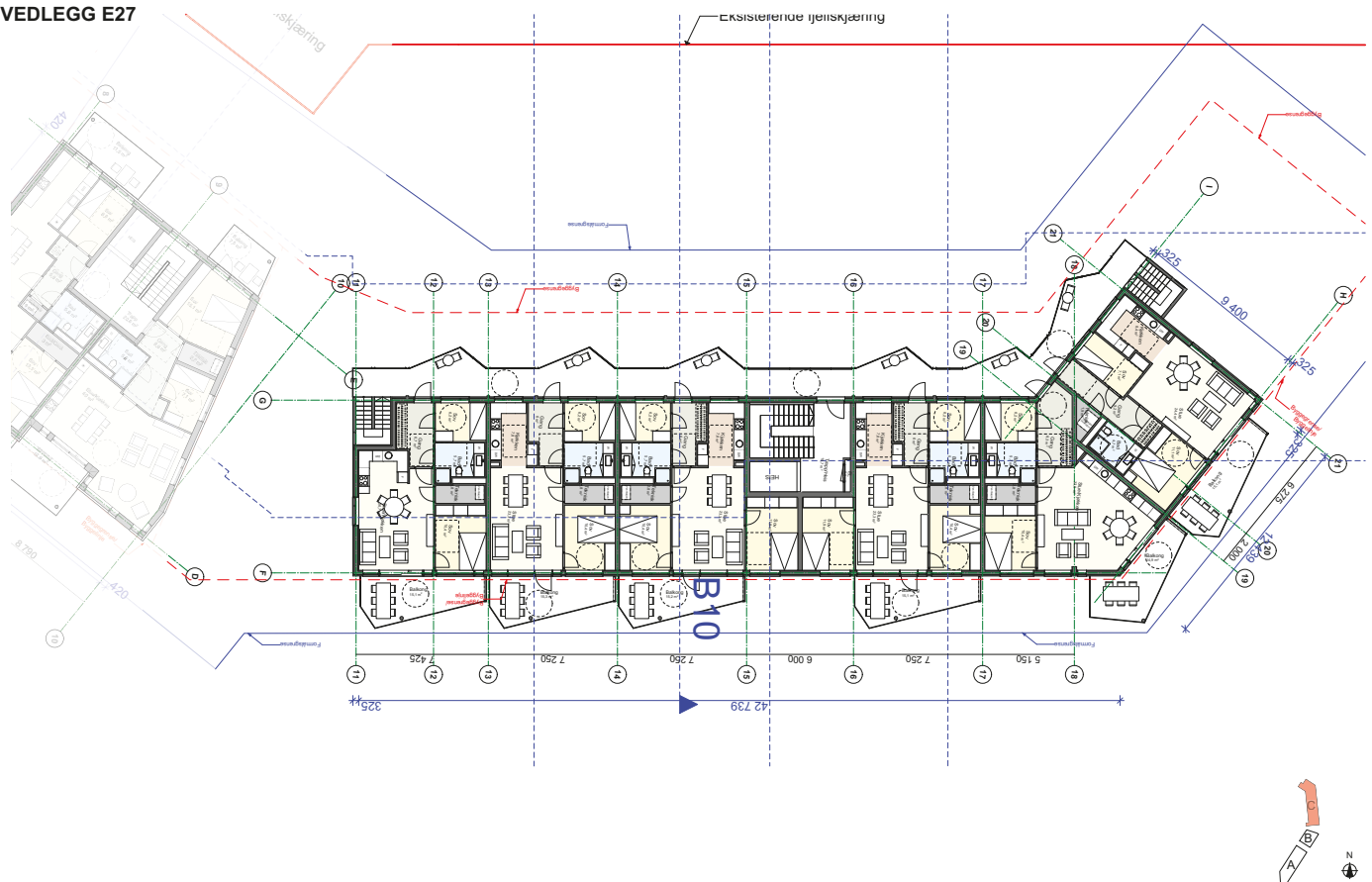
PROSJEKTR.
22439
DATO
08.06.2020

MALESTOKK
1:200
ARKIDAK
EH/GR/MV

ENO
ARKITEKTER

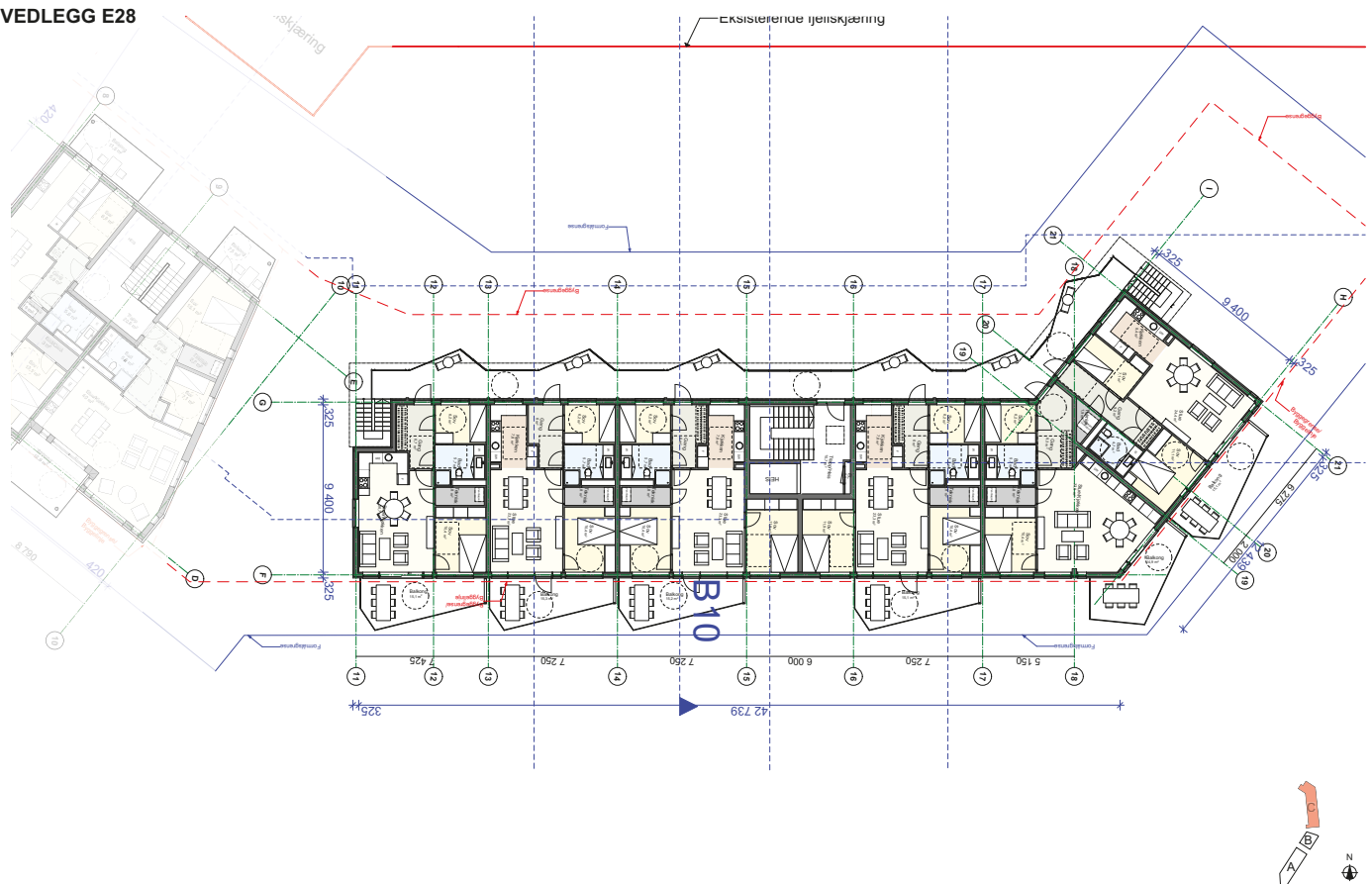
ENO Arkitekt AS
Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kristiansand
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

VEDLEGG E27

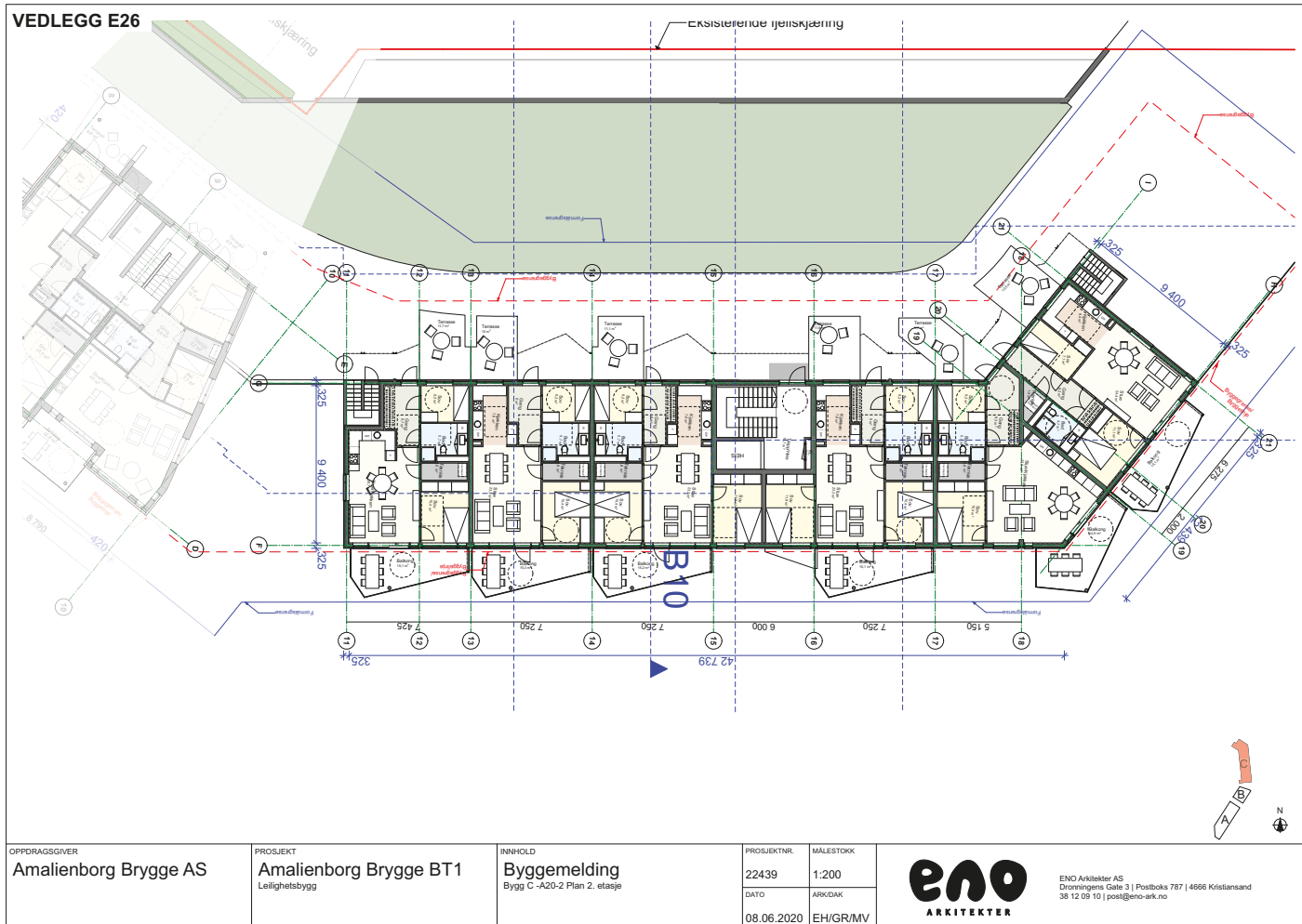


OPDRAGSGIVER Amalienborg Brygge AS	PROSJEKT Amalienborg Brygge BT1 Leilighetsbygg	INNHOOLD Byggemelding Bygg C - A20-3 Plan 3. etasje	PROSJEKTNR. 22439 MALESTOKK 1:200 DATO 08.06.2020 ARK/DAK EH/GR/MV	eno ARKITEKTER ENO Arkitekter AS Dronningens Gate 3 Postboks 787 4666 Kristiansand 38 12 09 10 post@eno-ark.no
--	---	--	---	---

VEDLEGG E28



OPDRAGSGIVER Amalienborg Brygge AS	PROSJEKT Amalienborg Brygge BT1 Leilighetsbygg	INNHOOLD Byggemelding Bygg C - A20-4 Plan 4. etasje	PROSJEKTNR. 22439 DATO 08.06.2020	MALESTOKK 1:200 ARK/DAK EH/GR/MV	eno ARKITEKTER ENO Arkitekter AS Dronningens Gate 3 Postboks 787 4666 Kristiansand 38 12 08 10 post@eno-ark.no
--	---	--	---	--	--





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Lumber brygge 30

Dato: 13.05.2025

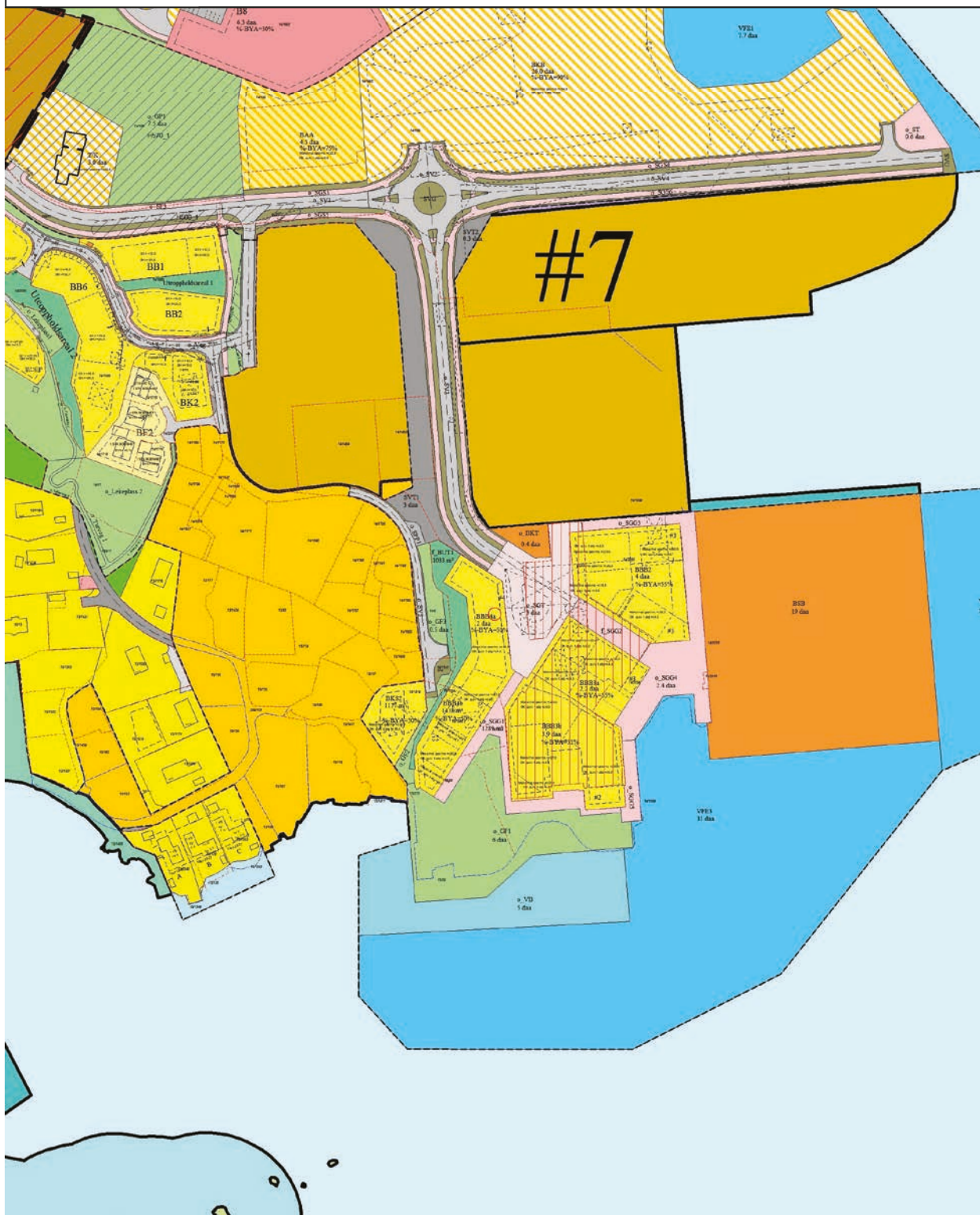
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING LUMBER
KRISTIANSAND KOMMUNE
Plan nr. 1296**

**Sist revidert 18.01.2018
Mindre vesentlig endring 12.05.2021
Mindre vesentlig endring 28.03.2022**

**§ 1
FELLESBESTEMMELSER**

§1.1. Utforming av planområdet

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

§1.2. Parkeringskrav for bil

§1.2.1. For boligbebyggelse BBB2, BBB3a og b skal det settes av 1 plass pr. boenhet, og 0,20 plass for gjesteparkering pr. boenhet. For boligbebyggelse BBB4 a og b skal det settes av 1 plass pr. boenhet, og 0,25 plass for gjesteparkering pr. boenhet. Parkering for boliger løses i p-anlegg under boligene innenfor SPA2, SPA3, og SPA4, samt under opparbeidet terreng innenfor SPA7 og SPA8. Dette kan gjøres i 2 nivå innenfor SPA2, SPA3 og SPA8.

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

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

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

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

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

§1.3. Parkeringskrav for sykkel

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

§1.3.2. For næringsbebyggelse (industri og lager) og forretning skal det settes av 0,5 plasser pr. 100 m² BRA bygg.

§1.3.3. For kontorbebyggelse skal det settes av 1,5 plasser pr. 100 m² BRA bygg. Sykkelparkering skal være under tak, sentralt lokalisert i forhold til gang- og sykkelveinett og i nærheten av personalinngang/er.

§1.4. Avfallshåndtering

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

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

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

§2.1. Fellesbestemmelser

- §2.1.1. Boenhetene i feltene BBB2, BBB3a og b, BBB4 a og b skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- §2.1.2. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra formålsgrensen samferdsel med unntak av grøft.
- §2.1.3. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende grøntareal og vei.
- §2.1.4. All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Enkelte unntak tillates ut over byggegrense, men ikke formålsgrensen:
- Atkomsttrapper og ramper
 - Utkraget/opphengt tak over inngangspartiet tillates inntil 1 meter utover byggegrense
 - Takutstikk/gesimsbeslag kan stikke 0,5 meter utover byggegrense
 - Balkonger og terrasser inkl. bærende konstruksjoner, men maksimalt 3 meter.
 - Sykkelparkering
 - I formålet BKB tillates det fra og med 3. etasje utkraging over byggegrense mot sjøfronten VFE1. Bærende strukturer tillates derfor plassert utenfor byggegrensen, men ikke slik at den hindrer kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og servicebiler.
- §2.1.5. Alle boenheter skal ha tilgang til privat balkong/terrasse.. For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet på terrasse/balkong/tak kan medberegnes. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m² og ha minimum 1,5 m dybde. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet(T-1520)
- §2.1.6. Alle % BYA som fremgår av plankartet er maksimalutnyttelse.
- §2.1.7. Prosjektering og planlegging av utfylling må utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig
- §2.1.8. Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordøyning av regnvann eller energitiltak.
- §2.1.9. Innenfor BKB og BAA tillates det til sammen maksimum 10.000 m² BRA med forretning (plasskrevende varehandel).

§2.2. Tekniske installasjoner

- §2.2.1. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tekniske installasjoner unntatt heis/trappetårn tillates inntil 1 meter over maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate og skal bygges inn. De skal gis en form som ivaretar bygningskroppens arkitektur. Industrielle jettetter tillates ikke for boligbebyggelsen.
- §2.2.2. For næring og forretningsbebyggelse tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 4,2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.
- §2.2.3. For blokkbebyggelsen BBB tillates takoppbygg for heis/trappetårn inntil 4,2 m over maksimal tillatt gesimshøyde der hvor det etableres felles takhager/takterrasser. For heis/trappetårn uten funksjon for felles takhage/takterrasse tillates maksimalt 2 meter over maksimal gesimshøyde.

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

- §2.3.1 Arealet tillates benyttet til blokkbebyggelse. Maksimalt 300 boenheter tillates.
- §2.3.2 Innenfor de enkelte delfelt skal bygningsmassen fremstå som en sammensetting av separate bygg med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningskroppene skal ha fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i material- og fargebruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape varierte by- og gaterom.
- §2.3.3 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate.
- §2.3.4 Det tillates etablert takterrasser/takhager på takflater mellom k +17 og k +25. Plantekar, levegg i lett transparent materiale med maksimal lengde 5 meter og pergola med maksimal flate 12 m² tillates etablert på takterrassen/takhagene.
- §2.3.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert i fasade mot allment tilgjengelige byrom med unntak av kjøreport og nødvendig areal for nedkjøringsrampe.
- §2.3.6 Det tillates maksimalt 1 avkjørsel pr. BBB2, BBB3 og BBB4 med maksimal bredde = 7,0 meter.
- §2.3.7 Bebyggelsens hovedfasadeliv skal ligge i byggelinje som vist på plankartet. Følgende elementer tillates ut over byggelinjen:

- Balkonger og terrasser inkl. bærende konstruksjoner, men maksimalt 3 meter.
 - Atkomstrapper og ramper
 - Utkraget/opphengt tak over inngangspartiet tillates inntil 1 meter over byggelinje
 - Takutstikk/gesimsbeslag kan stikke 0,5 meter over byggelinje
 - Sykkelparkering
- Det tillates åpninger i byggelinjen for å sikre gjennomgang gjennom bygningskroppene, og for å bryte opp bebyggelsen.
- §2.3.9 Innenfor arealet BBB3a tillates midlertidig opparbeidet uteoppholdsarealer inklusiv sandlekeplass for BBB2.
- §2.3.10 Arealet merket med #2, #3 og #4 tillates kun bebygd fra og med 3. etasje OK_gulv kote + 10,5 med mindre det er knyttet til bærende struktur for overliggende bygningsmasse. Bærende strukturer skal plasseres slik at de ikke hindrer kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og servicebiler. Arealet på bakkeplan for #2 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGG1. Arealet på bakkeplan for #3 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGG4. Arealet på bakkeplan for #4 skal innordne seg funksjon og uttrykk på o_SGT.
- §2.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS2**
- §2.4.1 Det tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse.
- §2.4.2 Innenfor BKS2 tillates det oppført maksimalt 3 enheter.
- §2.4.3 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende overflate.
- §2.4.4 Garasje/carport skal gjennom form, materialbruk og uttrykk fremstå som en naturlig del av bygningsmassen. Felles garasjebygg for BKS2 skal ha maksimalt bruksareal på 70 m². Garasjebygget kan plasseres utenfor byggegrense mot nordvest og mot nord med minimum avstand 1 m til eiendomsgrense.
- §2.4.5 BKS2 kan deles i inntil 3 eiendommer. Det tillates maksimalt en avkjørsel pr. eiendom.
- §2.4 Næringsbebyggelse og forretning, BKB**
- §2.4.1 Arealet tillates utnyttet til kontor, lager, lettindustri, forretning (plasskrevende varehandel) og intern parkering for funksjonene.
- §2.4.2 Det tillates maksimum 38.000 m² BRA med kontor.
- §2.4.3 Innenfor felt BKB skal bygningsmassen fremstå som en sammensetting av separate bygg. 1. etasje skal gjennom form og materialbruk fremheves i forhold til øvrige etasjer. Bygningskroppene skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i materialbruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape variasjon innenfor et helhetlig næringsområde.
- §2.4.4 Det skal anlegges en bygningsrekke og/eller annen konstruksjon, som skal fungere som akustisk og visuell skjerm mot industriarealet i nord.
- §2.4.5 Mot nord tillates bygning oppført med avstand på inntil 20 meter fra byggegrense dersom dette er nødvendig for atkomst til vareleveranse på nordsiden av bygningene. Tilsvarende tillates bygninger oppført inntil 20 meter fra sjø mot øst.
- §2.4.6 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate.
- §2.5 Kombinert næringsbebyggelse, forretning og parkeringsanlegg, BAA**
- §2.5.1 Arealet tillates utnyttet til kontor, lager, lettindustri, forretning (plasskrevende varehandel) og parkeringsanlegg.
- §2.5.2 1. etasje skal gjennom form og materialbruk fremheves i forhold til øvrige etasjer. Bygningskroppene skal ha arkitektonisk kvalitet med fasadeoppdeling i horisontal og vertikal retning, med variasjon i material- og fargebruk slik at fasadeuttrykket bidrar til å skape variasjon innenfor et helhetlig næringsområde.
- §2.5.3 Utendørs lagring som er direkte knyttet til virksomhetene tillates, men ikke mot o_GP1 eller o_SV1.
- §2.5.4 Bygningene skal ha flatt tak med ikke reflekterende takflate. Inntil 30 % av byggets takflate kan ha pulttak med <15 graders takvinkel
- §2.6 Kombinert tjenesteyting og kontor, T/K**
- §2.6.1 Arealet tillates utnyttet til kontorer og tjenesteyting, herunder overnatting, service- og gjestefunksjoner for boligene i området.
- §2.6.2 Ny bebyggelse tillates ikke.
- §2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB**
- §2.7.1 Arealet skal benyttes til privat småbåtanlegg. Det tillates ikke tiltak som kan hindre allmenn ferdsel.
- §2.7.2 Det tillates maksimalt 250 båtplasser.

- §2.7.3 I arealet inngår bryggeanlegg, manøvreringsareal og fortøyningsplass for båt i sjø med (flyte)brygger, (flyte)moloer, bølgebrytere og utriggere. Flytebrygger og flytemolo kan forankres på sjøbunnen.
- §2.7.4. Bryggeanlegg tillates festet i o_SGG4.

§ 3

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

§3.1. Fellesbestemmelser

- §3.1.1. Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. For samferdselsarealer kan teknisk plan og utomhusplan vises på samme plankart.
- §3.1.2 Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.
- §3.1.3 Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring og plassering av spesialavfall for båter. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler. Midlertidig samferdselsanlegg skal være i henhold til illustrasjonsplan datert 30.11.2016 og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

§3.2. Vei, SV

- §3.2.1 Det tillates en avkjørsel fra o_SV1 til BAA.
- §3.2.2 For hovedvei o_SV2 og o_SV3 tillates det etablering av midlertidig løsning frem til utbygging av området NK15 i kommuneplanen vedtatt i 2011.
- §3.2.3 o_SV skal være offentlig

§3.3 Gang-/sykkelvei, SGS

- §3.3.1 Det tillates en avkjørsel over o_SGS3 til BAA.
- §3.3.2 For gang-/sykkelvei tilhørende o_SV2 og o_SV3 tillates det etablering av midlertidig løsning frem til utbygging av område NK15 i kommuneplanen vedtatt 2011.
- §3.3.3 o_SGS skal være offentlig

§3.4 Gatetun, SGT

- §3.4.1 Arealet skal benyttes og opparbeides som «shared space».
- §3.4.2 Beplanting, møblering, sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger (iht. bestemmelse om avfallshåndtering) tillates. Disse tiltakene skal vises i utomhusplan og/eller teknisk plan.
- §3.4.3 Fremkommelighet for beredskapskjøretøyer må sikres.
- §3.4.4 o_SGT skal være offentlig

§3.5. Gangveg/gangareal, SGG

- §3.5.1 Arealene skal opparbeides som kommunikasjons-, oppholds- og promenadearealer, og være offentlig tilgjengelige.
- §3.5.2 Beplanting, møblering, sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger (iht. bestemmelse om avfallshåndtering) tillates. Disse tiltakene skal vises i utomhusplan og/eller teknisk plan.
- §3.5.3 Fremkommelighet for beredskapskjøretøyer må sikres.
- §3.5.4 f_SGG2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til uteoppholdsarealer for BBB2 og BBB3a.
- §3.5.5 o_SGG1 og o_SGG3 - o_SGG5 skal være offentlig
- §3.5.6 Offentlig tilgjengelighet over f_SGG2 skal sikres igjennom tinglyst erklæring

§3.6 Torg, ST

- §3.6.1 Arealet skal opparbeides som møteplass, promenade og oppholdssone.
- §3.6.2 Møblering og beplantning tillates.
- §3.6.3 Arealet skal være offentlig

§3.7 Annen veigrunn – tekniske anlegg, SVT

- §3.7.1 Innenfor arealet SVT1 tillates opparbeidelse av midlertidig vei- og VA-anlegg i påvente av utbygging av veisystemet som er regulert i plankartet.
- §3.7.2 SVT2 kan benyttes til tekniske anlegg, grøft og snøopplag.
- §3.7.3 SVT1 skal være privat fram til permanent anlegg er etablert.

§3.8 Annen veigrunn – grøntareal

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

§3.8.2 Arealene er offentlige.

§3.9 Parkeringsanlegg, SPA

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

§3.9.2 Arealene kan bygges til formålsgrensen.

§3.9.3 BYA for anleggene tillates inntil 100 %.

Arealene er felles for:

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

§3.10 Offentlig areal over fellesområder

Der offentlige arealer ligger over fellesområder skal overdekning være minimum 1 meter fra membran over dekke. Eventuell påstøp over membran kan inngå i denne overdekningen.

Tiltak for å unngå setninger skal vises i teknisk plan.

§ 5

GRØNTSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

§5.1. Fellesbestemmelser

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

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

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

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

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

- o_SGG1, o_SGG5, o_GF1 og o_GF2
- f_SGG2, o_SGG3, o_SGG4
- o_GP1 og T/K.
- o_SV1, 2, 3, 4 og 5, samt o_SGT
- Turvei fra o_SV3 til Lumberveien
- Tekniske anlegg

§5.2. Friområde, GF

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

- §5.2.2. Det skal etableres elementer for bading og vannlek i tillegg til møblering, gressflate og beplantning. o_GF2 skal være offentlig og skal ha en enkel opparbeidelse med beplantning og møblering. Det skal opparbeides en trappeløsning på arealet.
- §5.3. Park, GP**
- §5.3.1. o_GP1 arealet ivaretar etablert parkområde ved Amalienborg. Det skal opparbeides turvei med parkstandard gjennom parken. Trerekke etableres langs fortau.
- §4.4 f_BUT1**
- F_BUT 1 skal være felles for BB4a og 4b. Det skal etableres gjerde som sikrer skråningen.
- § 5.4 Tiltak utenfor planområdet**
- Det skal opparbeides 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, planid.130

§ 6

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

- §6.1. Badeområde, VB**
- §6.1.1. Arealet skal benyttes til offentlig badeområde tilknyttet o_GF1.
- §6.1.2. Sikringstiltak i vannarealet etableres. Sikringstiltak vises i utomhusplan.
- §6.1.3 Det tillates utfylling i arealet.
- §6.2. Ferdsel, VFE**
- §6.2.1. Arealet benyttes til ferdsel og manøvreringsareal i forbindelse med båtanleggene.
- §6.2.2. Det tillates utfylling i arealet.
- §6.2.3. Det tillates ikke tiltak som kan hindre allmenn ferdsel.

§ 7

HENSYNSSONER PBL § 12-6

- §7.1. Hensynssone bevaring av naturmiljø – H560**
- §7.1.1. Eksisterende trerekke i H560- _1 skal bevares. Dette gjelder også i forbindelse med anleggsfasen.
- §7.1.2. Parkanlegget H560 _2 tillates ikke endret uten godkjent utomhusplan.
- §7.2. Hensynssone bevaring av kulturmiljø – H570**
- §7.2.1. Byggets eksteriør, volum og tilhørende hageanlegg tillates ikke endret uten kommunikasjon med antikvarisk myndighet.
- §7.2.2. Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

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

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

Felt	Samferdselsanlegg og grønnstruktur
BKS2	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet. o_GF2 og veianlegg o_SV5 skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1 skal være opparbeidet.
BBB2, BBB3 a	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet Midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei, f_SGG2, o_SGG3, o_SGG4 og o_SGT skal være opparbeidet. Tinglyst erklæring om at f_SGG2 skal være offentlig tilgjengelig skal foreligge Midlertidig lekeplass innenfor BBB2 og/eller BBB3a skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1 skal være opparbeidet.
BBB3b	o_SV1 med tilhørende g/s- vei, fortau og allé skal være opparbeidet. O_GF1 være opparbeidet. Midlertidig o_SV2 og o_SV3 med tilhørende g/s-vei, o_SGG1, o_SGG5, o_GF1 og o_VB og o_SGT skal være opparbeidet. Opparbeidelse av 7'er fotballbane innenfor planen Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke-område for nærmiljøpark, plan id.130 skal være sikret opparbeidet. Midlertidig turvei gjennom kommuneplanens (2011) arealformål NK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turvei gjennom o_GP1 og reetablering av trerekke i o_GP1 skal være opparbeidet.

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

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

Revidert ihht. bystyrets vedtak 21.03.2018.

Revidert etter klagebehandlingen i bystyret den 23.01.2019 som sak nr. 11

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

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 19.05.2022

Plan- og bygningssjefen.





TEGNFORKLARING
M 1:500
MIDTBYGGERIEN OG TØNDEBYGGERIEN (SP41-SP45)

SP41 2.8.000
SP42 4.8.000
SP43 3.3.000
SP44 4.7.000
SP45 2.2.000

Legende:
- Fylling
- Kystlinje
- Kystlinje med strand
- Kystlinje med strand og strandlinje
- Kystlinje med strand og strandlinje og strandlinje
- Kystlinje med strand og strandlinje og strandlinje og strandlinje

Skala: 1:500
N

MIDTBYGGERIEN OG TØNDEBYGGERIEN
M 1:500
MIDTBYGGERIEN OG TØNDEBYGGERIEN (SP41-SP45)

SP41 2.8.000
SP42 4.8.000
SP43 3.3.000
SP44 4.7.000
SP45 2.2.000

SP41 2.8.000
SP42 4.8.000
SP43 3.3.000
SP44 4.7.000
SP45 2.2.000

SP41 2.8.000
SP42 4.8.000
SP43 3.3.000
SP44 4.7.000
SP45 2.2.000



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021012771
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	171/21

1296 MINDRE REGULERINGSENDRING, AMALIENBORG BRYGGE - SLUTTBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 171/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt av bystyret 21.03.2018 med plankart sist datert 12.05.2021 og bestemmelser sist datert 12.05.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ønsket sin habilitet vurdert av utvalget da nær familie er berørt part i saken.

Ole Magne Omdal (SP) fratrådte møte og nestleder Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) tiltrådte som leder.

Votering:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ble enstemmig funnet inhabil.

10 av 11 representanter til stede.

20.08.2021



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-21/03461-22
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.05.2022

1296 E2 Mindre reguleringsendring, Lumber - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Magna Prosjekt Sør AS i brev av 28.03.2022 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt av bystyret 21.03.2018.

Endringene består i:

- Heving av gesimshøyden for parkeringskjeller og kotehøyden for gulv i 1. etasje fra 3,6 til kote 4. Dette får ikke ingen praktisk betydning for øvrige kotehøyder i planen som beholdes uendret.
- Justering (utvidelse) av formålsgrenser i kjeller for en bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse. Dette medfører at deler av felles kjellerareal blir liggende under offentlig areal på bakkeplan. Antall parkeringsplasser fastsatt i bestemmelsene endres ikke.
- Justeringer av formålsgrenser på bakkeplan med utvidelse av boligformål.
- Disse utvidelsene blir liggende over parkeringskjeller. Byggegrenser for boligformål endres ikke.
- Justeringer av formålsgrenser på bakkeplan slik at det blir samsvar mellom arealformål og utfylling i sjø. Det betyr at gangarealer kommer noe lenger ut i sjøen enn det gjeldende plan viser.
- Justering av formålsgrenser på bakkeplan slik at det blir samsvar mellom det som allerede er bygget og formålene i reguleringsplanen. Dette gjelder vestre del av området (formålene vei/friområde/fellesområde).
- Mindre tilpasning av bestemmelsene for å ivareta overnevnte endringer. Det er i tillegg innarbeidet en bestemmelse som ivaretar krav til overdekning når offentlig areal ligger over felles areal.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 08.04.22 med høringsfrist 06.05.22. Det kom inn 3 merknader:

1. *Kystverket, 27.04.2022 Ingen vesentlige merknader til forslaget. Minner om søknadsplikt ved utfylling i sjø.*
2. *Agder Fylkeskommune, 03.05.2022 Ingen merknader.*
3. *Fiskeridirektoratet, 12.05.2022 Ingen merknad så lenge det tas hensyn til det nærliggende gytetfeltet for torsk. Dette gjelder særlig i torskens mest instense gytetid (februar-april). I denne perioden bør særlig støvende arbeider unngås.*

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
95941693

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kommentar til Fiskeridirektoratets uttalelse:

- Problemstillingen som tas opp er ikke gjenstand for behandling i denne planprosessen som er mindre endring av reguleringsplan og i hovedsak omfatter bygningstekniske og planmessige justeringer. En endring som Fiskeridirektoratet ønsker ville være en planendring, ikke en mindre endring. Dersom dette forhold skal sikres i bestemmelsene må det derfor tas opp i en slik planprosess.
- Store deler av det regulerte arealet mot sjø er utbygd. Det er allerede utført støyende arbeider (peling og utfylling) for det aktuelle feltet som nå er under utbygging.
- Utbygger er nå gjort oppmerksom på forholdet og vil for kommende utbygging søke å legge støyende arbeider utenom gyteperioden eller begrense slike arbeider i denne perioden.

De foreslåtte endringer legger til rette for en mer hensiktsmessig løsning utfra den situasjonen prosjektet befinner seg i nå. Dette er flere små tekniske endringer/justeringer som ikke endrer på planens hovedintensjon. De bringer også samsvar mellom reguleringsplanen og slik deler av tiltaket er utført.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt av bystyret 21.03.2018., jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av endret plankart kjeller, datert 17.12.2021, endret plankart bakkeplan, datert 14.02.2022 og endrede bestemmelser, datert 28.03.2022.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage på vedtaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 10. juni. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Ta kontakt med saksbehandler, Åsmund Åmdal, telefon 95 94 16 93, eller asmund.amdal@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål.
Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Vedlegg:

1. Endret plankart - kjeller, datert 17.12.2021
2. Endret plankart - bakkeplan, datert 14.02.2022
3. Endrede bestemmelser, 28.03.2022
4. Tidligere vedtatt plan - kjeller, datert 23.01.2019
5. Tidligere vedtatt plan - bakkeplan, datert 23.01.2019
6. Tidligere vedtatt plan - kjeller, mindre endring, datert 19.08.2021
7. Tidligere vedtatte bestemmelser, datert 12.05.2021
8. Brev fra forslagsstiller - planbeskrivelse, datert 28.03.2022
9. Adresseliste Lumber - Mindre endring. Vedtak





Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-23/02996-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.12.2023

1296 E3 Mindre reguleringsendring, Lumber (Amalienborg Brygge) - Vedtak av plan

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Magna Prosjekt Sør AS i brev av 30.10.2023 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt 19.05.2022.

Det foreslås å endre ca. 130 m² av offentlig gangveg/gangareal/gågate o_SGG4 til byggeområde bolig (innlemmes i BBB3a). Reguleringsbestemmelsene endres ikke, heller ikke byggegrenser.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 09.11.2023. Det kom ikke inn merknader.

Plan og bygg er positiv til forslaget som innebærer en opprydding av arealbruken. Endringen er liten, og det ble vurdert om den kunne behandles som en dispensasjon. Med tanke på framtidig saksbehandling og at reguleringsplanen skal være grunnlag for eiendomsdannelse mm. finner vi det best at dette gjøres som en mindre endring med oppretting på plankartet, og ikke som en dispensasjon.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av detaljregulering for Lumber, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 25.10.2023. Reguleringsbestemmelsene endres ikke.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage på vedtaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 23.01.2024. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers
telefonnummer:
95941693

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Ta kontakt med saksbehandler, Åsmund Åmdal, telefon 95 94 16 93 eller mail asmund.amdal@kristiansand.kommune.no, dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

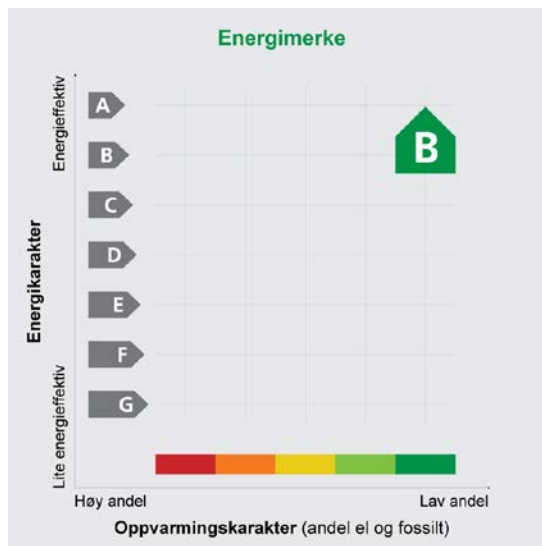
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Endret plankart, sist datert 25.10.2023
2. Tidligere vedtatt plankart, vedtatt 19.05.2022
3. Gjeldende bestemmelser, sist datert 19.05.2022
4. Brev fra forslagsstiller, datert 30.10.2023

Kopi: Areal- og miljøutvalget
Planforvaltning

Adresse	Lumber Brygge 30
Postnr	4621
Sted	Kristiansand
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	1580
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1419834
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

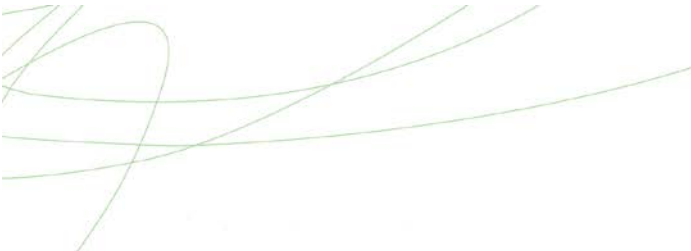
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

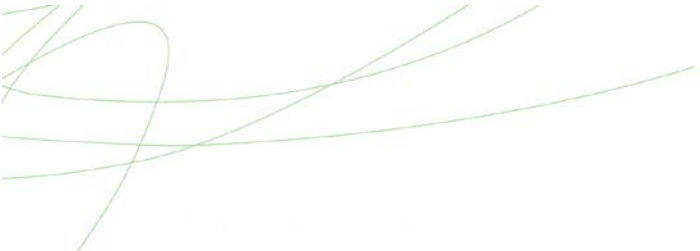
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

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: 62,0

Dato for lekkasjetallmåling: 21.03.2022

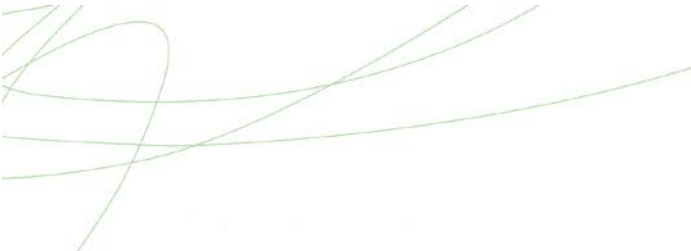
Type bygg: Nybygg

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: H0303

Dato: 05.07.2022 13:58:46
Energimerkenummer: A2022-1419834
Ansvarlig for energiattesten:

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

Gnr: 13
Bnr: 1580
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 4204

Gnr. 13

Bnr. 1580

Snr. 28

Fnr.

Gateadresse Lumber Brygge 30

Postnummer 4621

Poststed Kristiansand

Bygningsnr.

Bolignr. H0303

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	49 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m ²
Oppvarmet BRA	62 m ²
Totalt BRA	62 m ²
Oppvarmet luftvolum	157 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 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	33,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	138,3 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	1,93 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	0,65
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	28,3
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,5
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6377 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4152 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5755 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	2225 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4152 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6377 kWh/år

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

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.)	21 min
326 elever, 27 klasser	1.7 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

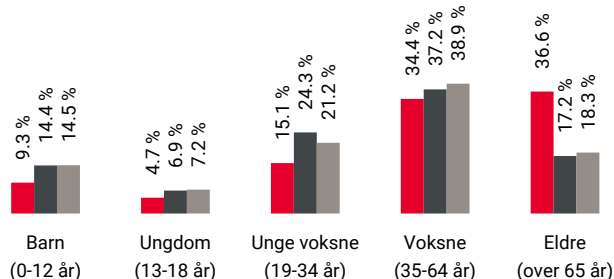
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skyling...	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	0.8 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

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

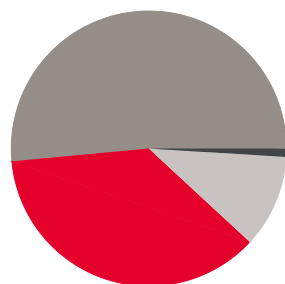
Kirkebanen grus- 11er 12 min
Fotball 1 km

Vågsbygd skole 12 min
Ballspill 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

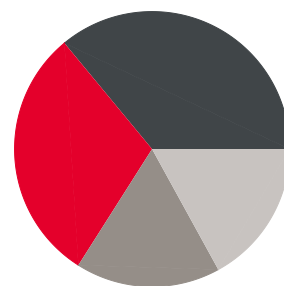
15 min



Vitusapotek Vågsbygd

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



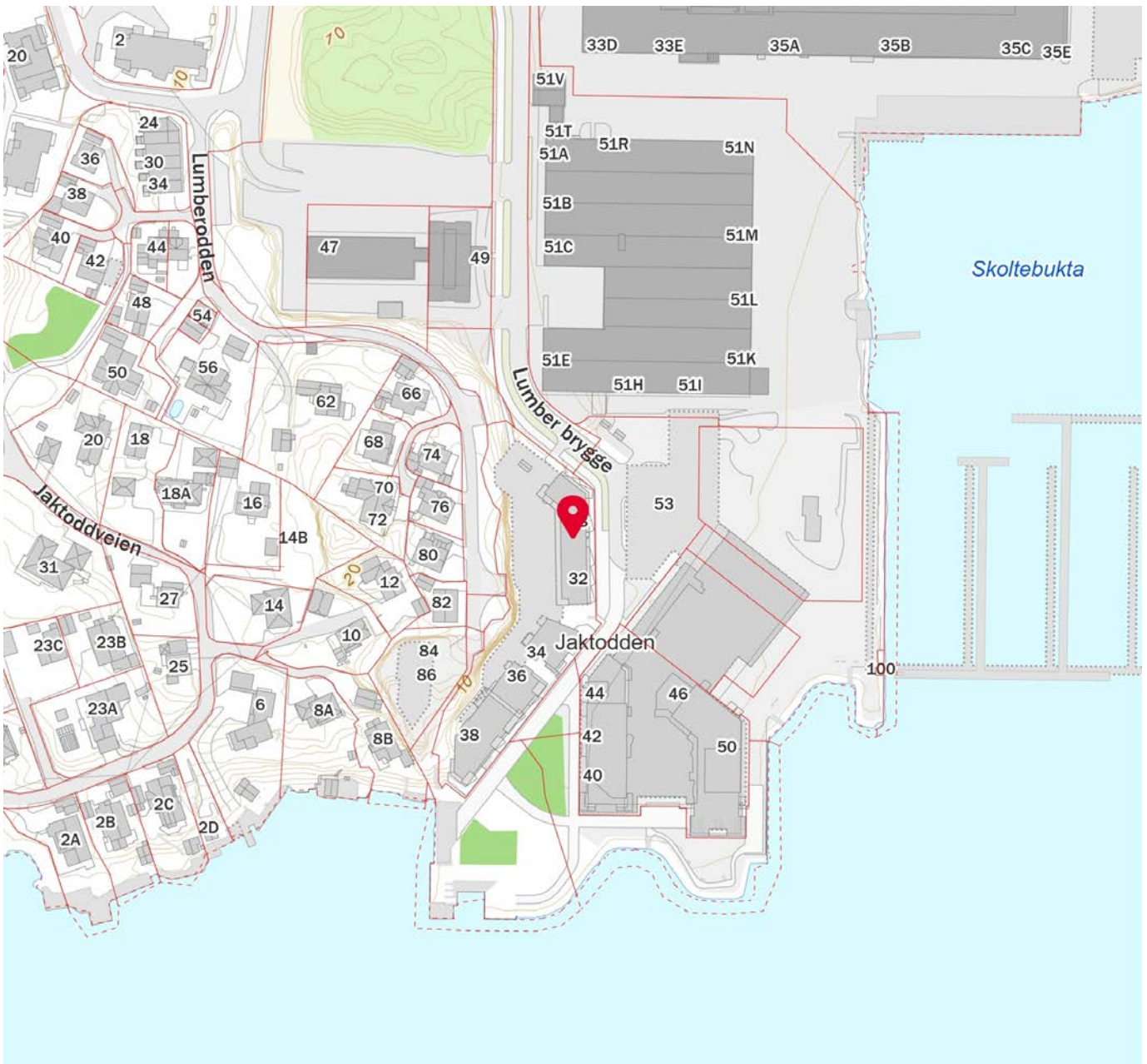
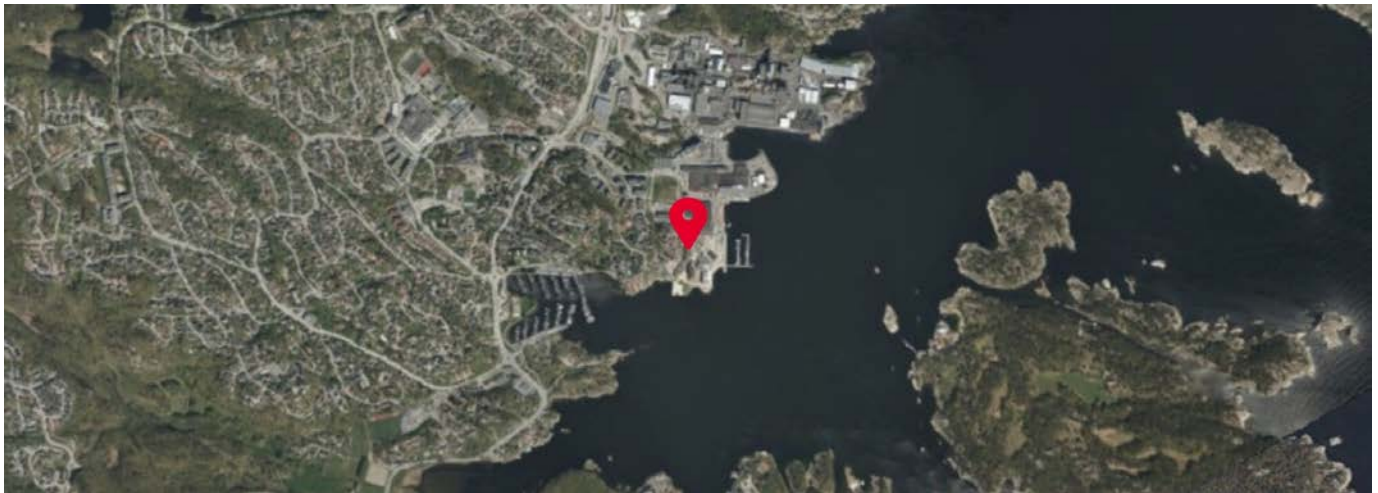
0%

50%

Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia
 Kristiansand
 Norge

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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lumber brygge 30
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre