





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Omkostn.: Kr 276 100,-
Total ink omk.: Kr 11 266 100,-
Felleskostn.: Kr 3 409,-
Selger: Rune Ekberg
Pia Ekberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 110/115 kvm
Tomtstr.: 3934.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 2023
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1411250460

Byens råeste utsikt! 29m² veranda - 3 soverom - 2 bad - Vaskerom - Båtplass*

Sjønær og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet på Lumber brygge. Boligen har 3 soverom, 2 bad, vaskerom, stilren Faber gasspeis og en solrik veranda på hele 29 m². Medfølgende garasje plass, samt mulighet for leie av ekstra parkeringsplass og kjøp av båtplass i privat marina. Stor utvendig sportsbod rett ved heis, med mulighet for å leie ekstra bod. BREEAM-sertifisert bygg med lave felleskostnader på kun kr 3.409,-/mnd. En perfekt kombinasjon av komfort, kvalitet og sjøliv.

Verdt å merke seg:

- Faber gasspeis i stua
- Nybyggaranti frem til 2029
- Garasje plass med mulighet for å leie ekstra plass
- Mulighet for kjøp av båtplass i privat havn
- 1 stor sportsbod rett ved heisen (mulig å leie ekstra bod)
- Lave felleskostnader: kun kr 3 409,-/mnd.
- Breeam-sertifisert bygg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Energiattest	123
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 110 m² Gang, bad, vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken og baderom 2.

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3934.6 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt byr på flotte fellesområder med volleyballbane, lekeplass, interne veier, asfalterte områder, belegningsstein ved felles hage, grønn beplantning, felles hage og egen strand – perfekte uteområder for hele familien.

Beliggenhet

DET BESTE PÅ LUMBER BRYGGE

Leiligheten ligger helt i front i andre byggetrinn på Amalienborg (Lumber Brygge 30–38).

Beliggenheten gir:

- Fri utsikt mot Steinsundet, Byfjorden og Oksøy fyr
- Sol fra morgen til kveld

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med trekarmer og isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Balkong med støpt dekke. Terrassebord som toppdekke. Utforming på rekkverk i henhold til krav.

Innvendig

Innvendige overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikk kontroll utført i etasjen (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte dører. Funksjon ok.

Bad

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom levert som baderomskabin. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for

tilluft. Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

Bad 2

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom levert som baderomskabin. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

Vaskerom

Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk. Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring. Gulvbelegg som membran/tettesjikt. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk. Type bruk og installasjoner tilsier også at hullboring ikke anses som hensiktsmessig. Det er ikke fuktpåkjenning på overflater ved bruk av rommet.

Kjøkken

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert i henhold til krav. Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Tekniske installasjoner

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderommene. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok. Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes. Oppvarming med strøm, gasspeis og vannbåren gulvvarme. Gasspeis er ikke kontrollert. Jevnlig service av denne type installasjoner må utføres av fagkyndig. Varmtvann fra felles anlegg. Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på

baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig. TG er satt ut fra synlige forhold.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

-2024

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Jbf

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

- Ja, kun av faglært. Byttet dusjvegger, kran og blandebatteri til gull farge.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Lader ved parkeringsplass.

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

- Parkett i leiligheten har litt knirk. Det er avtalt med utbygger at hele parketten byttes før ny eier overtar leiligheten.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

3. etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og bad 2.
Garasjeplass og båtplass samt utvendig sportsbod.

Promenaden rett foran leiligheten er en opplevelse i seg selv: strand, bryggeanlegg, beachvolleyballbane, grøntområder og beplantning. Alt vedlikeholdes av Kristiansand kommune. I tillegg har dette sameiet eget:

- Hotellrom og selskapslokale til leie for kr 500/1000 døgn
- Mange gjesteparkering i garasjen - alltid god parkering til besøk
- Solid økonomi og veldrevet drift.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående høy standard med eksklusive tilvalg ved bygging. Her er det gjennomført kvalitet i alle ledd – en bolig som må oppleves!

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.

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Mulighet for kjøp av båtplass for kr 390.000,- i tillegg. Båtplassen er 3,5 meter.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0005770154

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

Energi**Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av vannbåren varme og gasspeis.

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

A

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 10 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 10 408

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 10 408,-

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

108/9080

Felleskostnader inkluderer

Vannbåren varme, kommunale avgifter, felles forsikring, renovasjon.

Driftskostnader kr 2 700,-

Telia kr 509,-

Parkeringsplass kr 200,-

Vannbåren varme avregnes etter årlig forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 409

Andel fellesformue

Kr 8 591

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Amalienborg Brygge 2 AS

Organisasjonsnummer

930481661

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Amalienborg Brygge 2. Adressen er Lumber Brygge 40-50, 4621 Kristiansand.

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for organisering av boder og P-plasser i kjelleren. Totalt 100 seksjoner i sameiet som er fordelt på 2 bygg - Bygg D og E, med en sammenheng garasjekjeller under disse 2 byggene.

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod i garasjekjelleren. Disse plassene blir

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

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024:

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

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

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.
- Den enkelte dyre-eier er ansvarlig for at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller på fellesareal.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning/vedtak.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2023, seksjonsnummer 18 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:

4204/14/2023/18:

29.09.1983 - Dokumentnr: 13039 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2015 - Dokumentnr: 750972 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent jordkabel.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3308848 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215493 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215506 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2023 - Dokumentnr: 362507 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2016

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2025 - Dokumentnr: 443741 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2050
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

19.04.2024 - Dokumentnr: 1345390 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1359
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

31.07.2024 - Dokumentnr: 1754158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/9080

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Lumber Brygge 40-50 - bygg D og E datert 17.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.02.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 1296 for Lumber.

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

10 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

274 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

276 100 (Omkostninger totalt)

287 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

289 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 266 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 277 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 279 800 (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 276 100

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.

Meglers vederlag

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

4 000 Fotograf

3 800 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

4 956 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visning totalt

0 Eierskiftegebyr kommer i tillegg, beløp ukjent

545 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 746

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

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

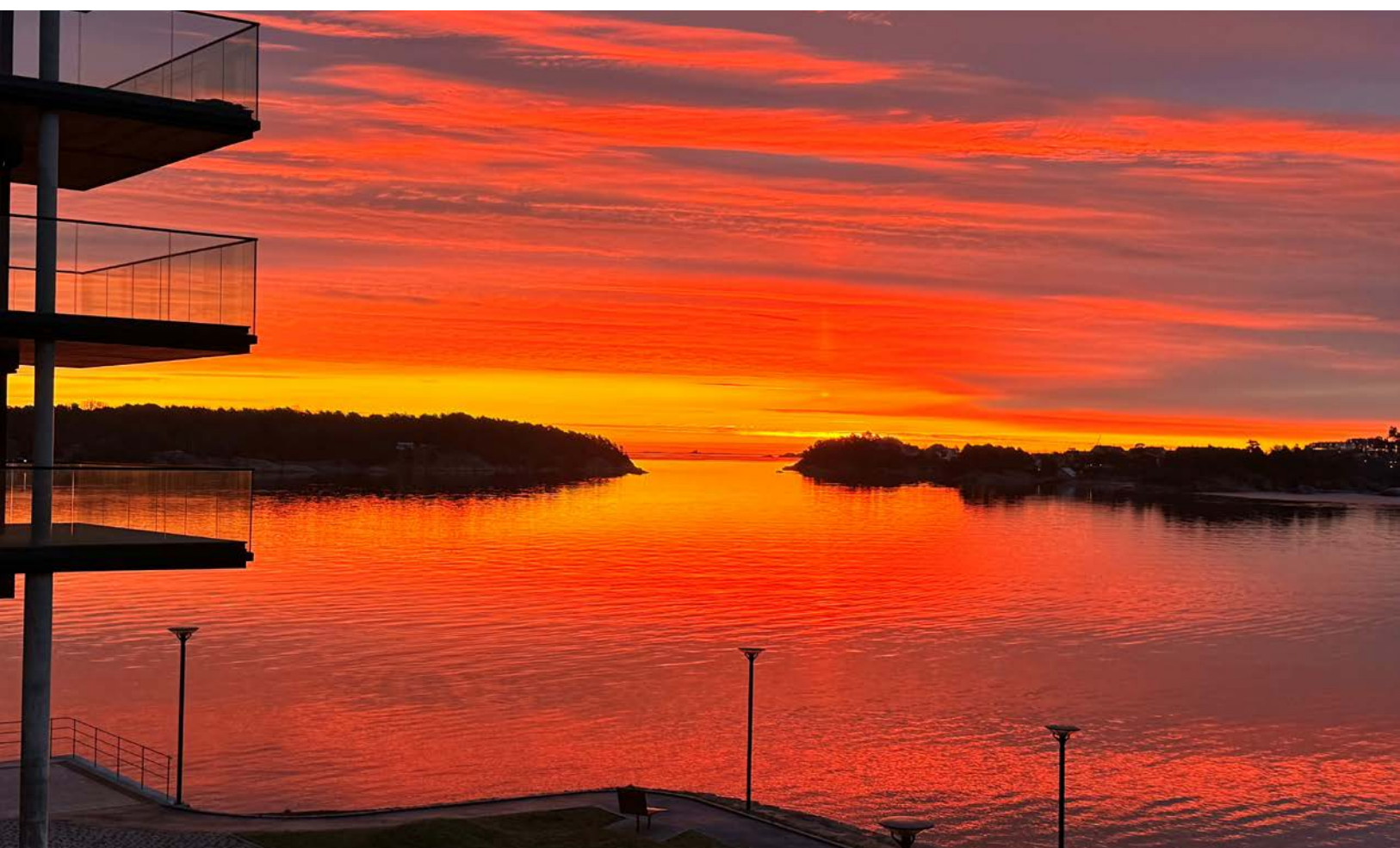
Salgsoppgavedato

21.10.2025

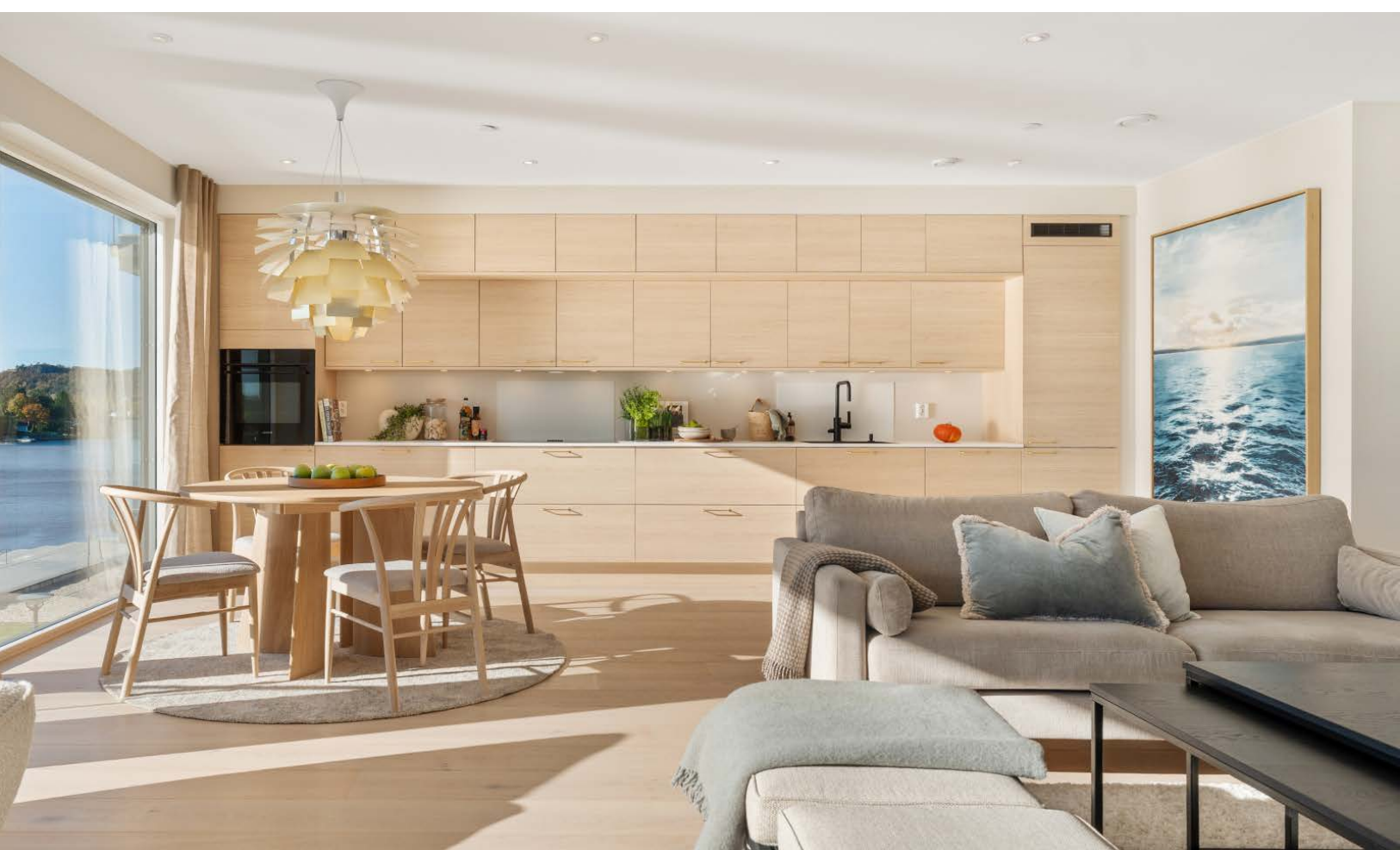






















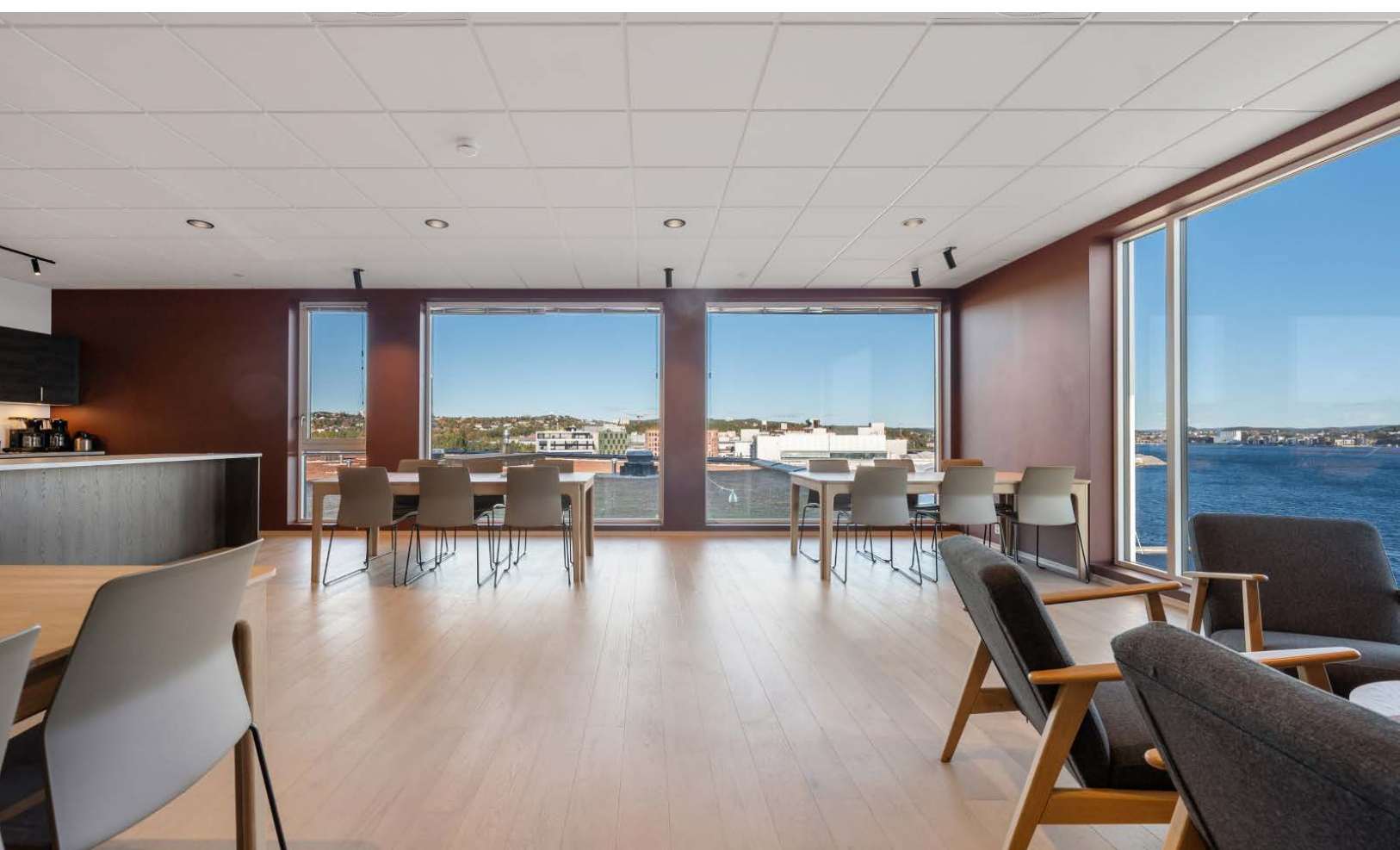


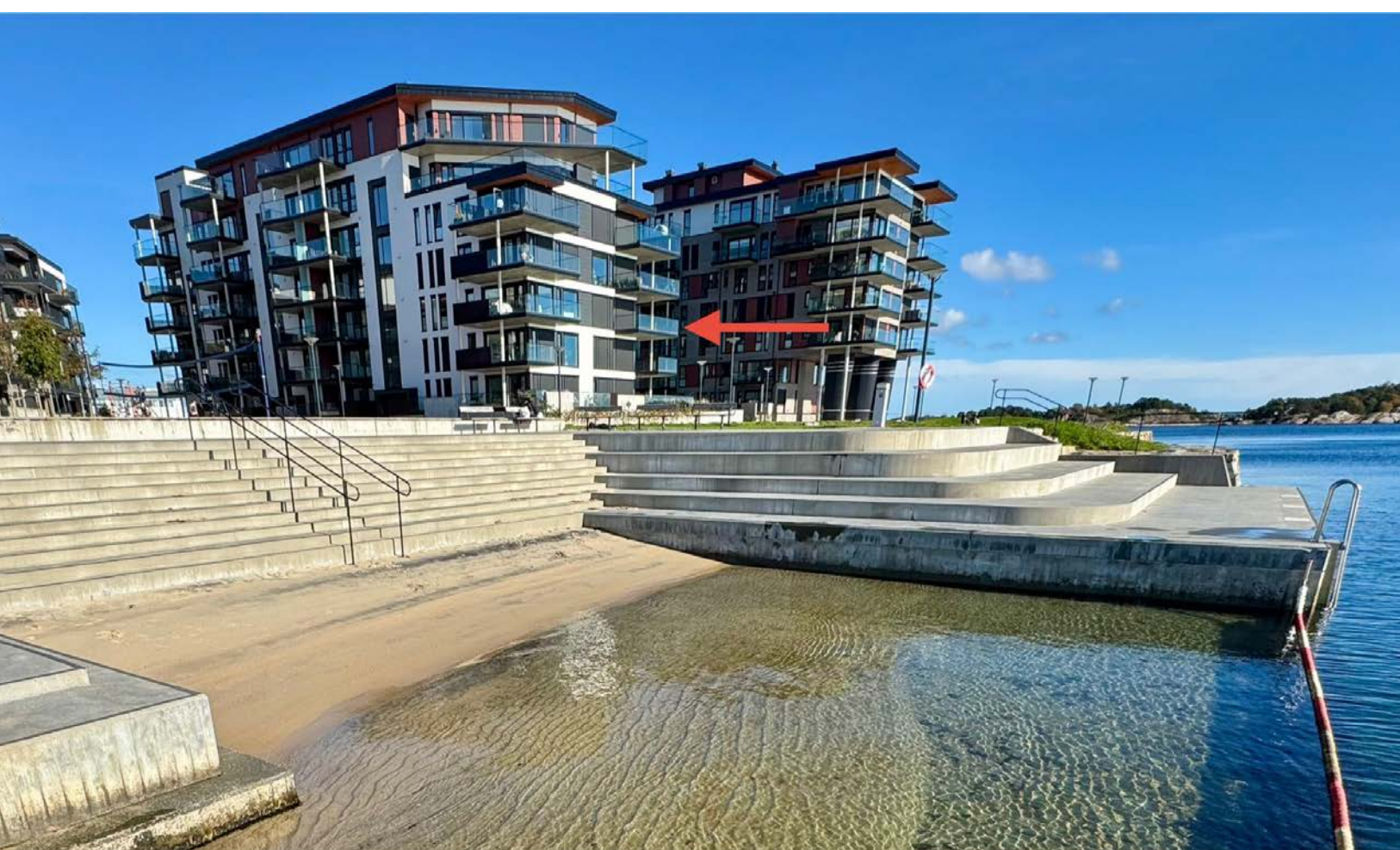
















Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Lumber brygge 40, 4621
KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 2023, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 19344-2059

Referansenummer: LG1981

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av




BOLIGTAKST AS

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 • tilleggssbygg 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 straffansvar.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt. For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med trekarm og isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Balkong med støpt dekke. Terrassebord som toppdekke. Utforming på rekkverk i henhold til krav.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikkkontroll utført i etasjen (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom levert som baderomskabin. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

Bad 2

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom levert som baderomskabin. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til

sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type kosntruksjon.

Vaskerom

Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk. Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjennning på overflater i brukssituasjon. Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring. Gulvbelegg som membran/tettesjikt. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk. Type bruk og installasjoner tilsier også at hullboring ikke anses som hensiktsmessig. Det er ikke fuktpåkjennning på overflater ved bruk av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert i henhold til krav. Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderommene. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok. Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkelig tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes. Oppvarming med strøm, gasspeis og vannbåren gulvvarme. Gasspeis er ikke kontrollert. Jevnlig service av denne type installasjoner må utføres av fagkyndig. Varmtvann fra felles anlegg. Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig. TG er satt ut fra synlige forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

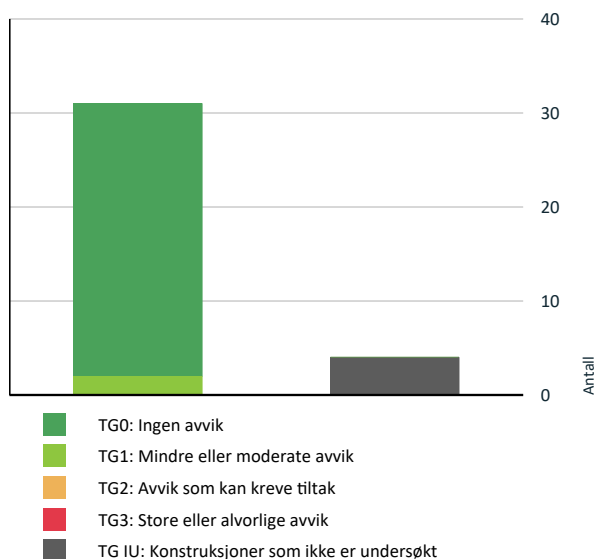
[Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 3 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 0 Dører

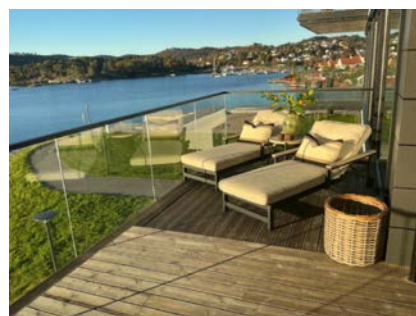
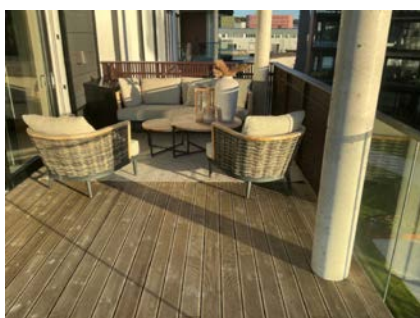
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med trekarmen og isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



EI 30

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke. Terrassebord som toppdekke. Utforming på rekkverk i henhold til krav.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikkkontroll utført i etasjen (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 0 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok

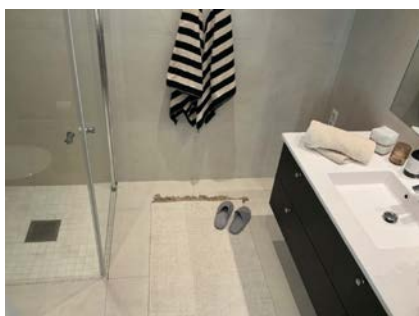
VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Badet rom levert som badetromskabin.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



3 ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

3 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type konstruksjon.

3 ETASJE > BAD 2

Generell

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Baderom levert som baderomskabin.



3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater Gulv

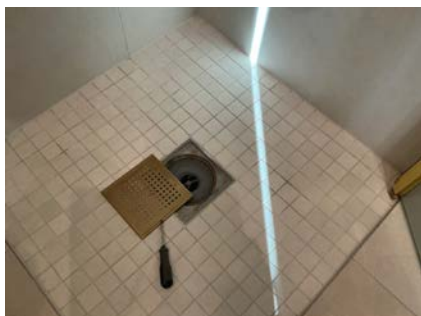
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

3 ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderom er av type baderomskabin. Det utføres ikke hullboring på denne type konstruksjon.

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



3 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

3 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring.

3 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg som membran/tettesjikt. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.

3 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

3 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

3 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk. Type bruk og installasjoner tilsier også at hullboring ikke anses som hensiktsmessig. Det er ikke fuktpåkjenning på overflater ved bruk av rommet.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Leckasjesikring med sensor er montert i henhold til krav.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderommene. Ingen tegn til svikt.
Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



Fordelerskap



Fordelerskap

TG 0 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 0 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 0 Varmesentral

Oppvarming med strøm, gasspeis og vannbåren gulvvarme.
Gasspeis er ikke kontrollert. Jevnlig service av denne type installasjoner må utføres av fagkyndig.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på badet. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

Tilstandsrapport



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

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

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.
El-anlegg fra byggetid.
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, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

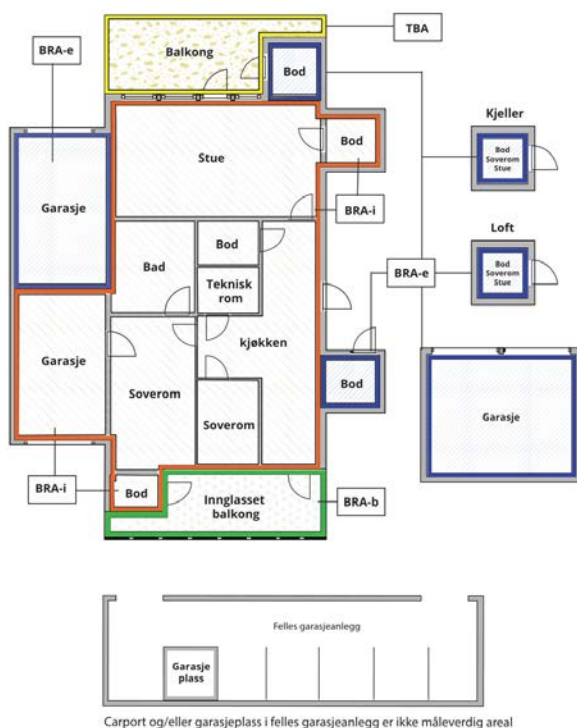
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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	110			110	29
Kjeller		5		5	
SUM	110	5			29
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2024

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	110	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Rune Ekberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	2023		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lumber brygge 40

Hjemmelshaver

Ekberg Pia, Ekberg Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

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 tjenesteyter.

• 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 slitasje: 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250460	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pia Ekberg	Rune Ekberg
Gateadresse	
Lumber brygge 40	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250460

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusjvegger, kran og blandebatteri til gull farge
Arbeid utført av	Reinertsen vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader ved parkeringsplass
-------------	---------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250460

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Parkett i leiligheten har litt knirk. Det er avtalt med utbygger at hele parketten byttes før ny eier overtar leiligheten

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250460

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1411250460

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Ekberg	ccaa6246cfc1a0bef1b1cd d5dfbf540f64219b69	17.10.2025 15:35:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Ekberg	7d01616a7e7764d767869 aa1a507421841cf9a04	15.10.2025 08:18:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250460

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 15.10.25 Side 1 av 2

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2	V ³ r ref.:	411/18	Fjdselsdato eier:	05.03.1975
Lumber brygge 40	Type:	Sameie		
4621 KRISTIANSAND	Eiere:	Rune Ekberg		
Organisasjonsnr: 933 938 670	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 339		
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 700
Tilleggsytelser:	Telia		439
Objekt:	Parkeringsplass (411 - 46)		200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	3 409
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 700
Tilleggsytelser:	Telia		509
Objekt:	Parkeringsplass (411 - 46)		200

3: Fellesgjeld

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	8 591	Gjeld:	0	Andre inntekter:	70
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 14/2023 - seksjon:18
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 15.10.25 Side 2 av 2

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2	V ³ r ref.:	411/18	Fjdselsdato eier:	05.03.1975
Lumber brygge 40	Type:	Sameie		
4621 KRISTIANSAND	Eiere:	Rune Ekberg		
Organisasjonsnr:	933 938 670			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005770154
--------------	------------------------	-----------	--------------



Kristiansand
kommune

EKBERG PIA
LUMBER BRYGGE 40
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/2023/0/18/8647 - LUMBER BRYGGE 40
Eier EKBERG PIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501009370

Kundenr. 4057761

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2602,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
5179300,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 010125-310325

TERMINBELØP MVA
2602,50

Netto 2602,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 2602,00

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



Kristiansand
kommune

EKBERG PIA
LUMBER BRYGGE 40
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/2023/0/18/8647 - LUMBER BRYGGE 40
Eier EKBERG PIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501058539

Kundenr. 4057761

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2602,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
5179300,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 010425-300625

TERMINBELØP MVA
2602,50

Netto 2602,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 2602,00

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



Kristiansand
kommune

EKBERG PIA
LUMBER BRYGGE 40
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/2023/0/18/8647 - LUMBER BRYGGE 40
Eier EKBERG PIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501108419

Kundenr. 4057761

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2602,00

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	5179300,00 kr	2,01 1/1 010725-300925	2602,50
		Netto	2602,50
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,50
		Belastes avtalegiro	2602,00

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

VEDTEKTER

For Sameie Amalienborg Brygge 2 - i Kristiansand kommune

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.6.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS 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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) Lista er ikke uttømmende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte 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.

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD MV

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) Godkjenne innkalling
- b) behandle styrets årsberetning
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- d) behandle og godkjenne budsjett for inneværende år
- e) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 til fem – 4 til 5 medlemmer, en av disse skal være styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Styre signerer for sameie med to styremedlemmer i sammen.

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket 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 innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kristiansand den / - 2024

Hjemmelshaver: LUMBER AS, Org.nr 960 799 976

For Amalienborg Brygge AS

Aud Henny Skeie
Styrets leder

Tom Christian Bredesen
Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET:**AMALIENBORG BRYGGE 2**

Revisjon: 1

Dato: 05.04.2025

**Sameiet og eiendommen**

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning/vedtak.

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

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

Parkering

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

Gjesteleilighet «Losjiet»

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

Fellesrommet «Udsikten»

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

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

Styret/grupper/seksjonseiere i sameiet kan reservere disse til fellessamvær for beboere. De som reserverer/leier er ansvarlige for at lokalene etterlates rengjorte og tomme for søppel. Skader rapporteres til styret, og må erstattes av leietaker etter avtale med styret.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

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

Bruk av veranda/balkonger

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

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

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

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

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

Fellesareal ved heiser og korridorer

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

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

Synlige gjenstander

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Torsdag 03.04.2025 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anders Robstad fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Navn på fellesrom

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

Forslag til vedtak: Jeg foreslår derfor

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

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

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

4.2 Muligheter for alternativ avregning av kostander til El bil lading

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

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

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

4.3 Strømkontakter i p-kjeller

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

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

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

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

- Sluker og avløp, ute og inne.

Sikring av egne hagemøbler er seksjonseiers ansvar.

Styrets innstilling: Styrets gjennomgang tas til orientering.

5.2 Vindusvask utvendig

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

Beboere må selv bekoste egen vindusvask.

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

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

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

5.3 Husordensregler

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

Styrets innstilling: Årsmøte vedtar husordensreglene i sin helhet.

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

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

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

7.1 Valg av styreleder

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

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Styremedlem Hans Jarl Lohne gjenvelges for 1 år

Styremedlem Rune Terjesen gjenvelges for 1 år

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torleif Albert Lunde stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Brita Flornes stiller til gjenvalg

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

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

7.4 Valg av valgkomite

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

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

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

Styrets årsmelding for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 2024

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

Ved årets slutt består styret av:

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

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

Balanserapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

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

Balanserapport klient 411 SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

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

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Kristiansand, 17.03.25

(Signert elektronisk)

Albert Veliqi
Styreleder

Hans Jarl Lohne
Styremedlem

Anne Margrethe Hartung
Styremedlem

Rune Terjesen
Styremedlem

Geir Bjørke
Styremedlem

SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Regnskapet gjelder for perioden fra stiftelsesdato 31.07.24 til 31.12.2024.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av:

- kr 676 800 startkapital
- kr 52 412 ladestrøm elbiler

Note 2 - Vedlikehold

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

Note 3 - Oppvarming

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

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

Note 5 - Disponible midler

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

Note 6 - Egenkapital

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

Note 7 - Andre fordringer

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

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Styreleder	Albert Veliqi (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Hans Jarl Lohne (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Anne Margrethe Hartung (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Rune Terjesen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Geir Bjørke (sign.)	17.03.2025



Til årsmøtet i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 21.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 411

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-21 14:45



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

4.2 Kostnader til el bil lading

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

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

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

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

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

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

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

Andre muligheter?

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

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

19.03.2025 Rune Terjesen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET:**AMALIENBORG BRYGGE 2**

Revisjon: 0

Dato: 21.03.2025

**Sameiet og eiendommen**

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning/vedtak.

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

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

Parkering

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

Gjesteleilighet «Lodg'n»

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

Fellesrommet «The View»

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

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

Styret/grupper/seksjonseiere i sameiet kan reservere disse til fellessamvær for beboere. De som reserverer/leier er ansvarlige for at lokalene etterlates rengjorte og tomme for søppel. Skader rapporteres til styret, og må erstattes av leietaker etter avtale med styret.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

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

Bruk av veranda/balkonger

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

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

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

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

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

Fellesareal ved heiser og korridorer

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

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

Synlige gjenstander

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

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

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anders Robstad fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Siri Sars Rønning

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende seksjoner: 37

Fullmakter: -

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Navn på fellesrom

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

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår derfor

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

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Årsmøte vedtok å gi rommene navnene: Losjiet og Udsikten.

4.2 Muligheter for alternativ avregning av kostander til El bil lading

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

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Styrets innstilling tatt til orientering

4.3 Strømkontakter i p-kjeller

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt

5. Saker fra styret

5.1 Seksjonseieres vedlikeholdsansvar

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

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

- Sluker og avløp, ute og inne.

Sikring av egne hagemøbler er seksjonseiers ansvar.

Styrets innstilling:

Styrets gjennomgang tas til orientering.

Vedtak:

Styrets gjennomgang tatt til orientering.

5.2 Vindusvask utvendig

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

Beboere må selv bekoste egen vindusvask.

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

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

Styrets innstilling:

Styret orienterer om status på tilbudsinnhenting og planlagt organisering

Vedtak:

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

5.3 Husordensregler

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

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar husordensreglene i sin helhet.

Vedtak:

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Geir Bjørke er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

Vedtak:

Anne Margrethe Hartung gjenvalgt for 2 år

Hans Jarl Lohne gjenvalgt for 1 år

Rune Terjesen gjenvalgt for 1 år

Mariann Fjørtoft Halvorsen valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torleif Albert Lunde stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Brita Flornes stiller til gjenvalg

Vedtak:

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

7.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling:

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

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

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

Protokoll for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Robstad (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Siri Sars Rønning (sign.)	03.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 tirsdag 18.06.2024 kl. 18:00 - Caledonien Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt til å føre protokollen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tor Even Kristensen fra Sørmeqleren ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

33 seksjoner var representert

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Vedtektene følger vedlagt

Vedtak:

Vedtektene ble gjennomgått.

3. Felleskostnader

Gjennomgang av budsjett og fordeling av felleskostnadene.

Vedtak:

Budsjett gjennomgått og det er enighet om felleskostnadene.

4. Forretningsfører - valg av revisor

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører

PwC foreslås valgt som sameiets revisor

Vedtak:

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører.

PwC valgt som sameiets revisor.

5. Val av styre

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder:

Albert Veliqi - valgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlemmer:

Anne Margrethe Hartung

Hans Jarl Lohne

Geir Bjørke

Rune Terjesen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer:

Brita Flornes

Torleif Albert Lunde

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	22.08.2024
Protokollvitne	Tor Even Kristensen (sign.)	27.08.2024

INFOSKRIV:**AMALIENBORG BRYGGE 2**

Revisjon: 3

Dato: 11.09.2025



Velkommen til Amalienborg Brygge 2

Informasjonsskriv til nye seksjonseiere

Kjære seksjonseier,
Gratulerer med bolig i **Amalienborg Brygge 2** – og velkommen som ny beboer i vårt sameie!
Dette skrivet gir deg en oversikt over praktiske forhold, fellesfasiliteter og viktig kontaktinformasjon. Vi håper du vil trives her og bidra til et godt naboskap og bomiljø.

1. Om sameiet

Amalienborg Brygge 2 er et eierseksjonssameie som består av 2 boligblokk D og E med i alt 98 boligseksjoner, fellesarealer og moderne fasiliteter til bruk for alle seksjonseiere. Sameiet styres av et valgt styre og forvaltes av profesjonell forretningsfører.

2. Styret og kontaktinformasjon

Styret velges på årsmøtet og har ansvar for drift, vedlikehold og utvikling av sameiet. Kontakt styret via:

- **E-post:** [amalienborgbrygge2@sobopost.no]
- **Appen HEIME:** Her finner du kontaktinfo til styret

3. Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er:

SØBO – Sørlandet Boligbyggelag

Kontakt dem ved spørsmål om felleskostnader, eierskifter, fakturaer og lignende.

- **Appen HEIME:** Her finner du kontaktinfo til SØBO
-

4. Digital kommunikasjon og booking – Appen HEIME

Sameiet benytter **appen HEIME** til:

- Mottak av meldinger til og fra styret
- Oppslag fra brukere for felles informasjon
- Booking av Losjiet, Udsikten, Verksted og gjeste- og tilhenger-parkering
- Informasjon om vedlikehold, aktiviteter og brukerveiledninger
- Lån av kajaker
- Kontakter: her vil du finne kontaktinfo til vaktmester og selskaper som AB2 har tegnet serviceavtaler med.

Last ned appen via App Store eller Google Play, og registrer deg med din seksjon for tilgang.

5. Fellesfasiliteter

Sameiet tilbyr flere flotte fellesrom og arealer som du har tilgang til:

“Udsikten” – fellesrom

- Et sosialt rom med plass til **36 sitteplasser**
- Inngang via blokk D, Lumber Brygge 50 plan 8
- Kan benyttes til sameiets fellesarrangementer
- Kan også **bookes til private arrangementer** gjennom HEIME-appen
- Utstyrt med kjøkken, stoler og bord

“Losjiet” – gjesterom

- Et felles **gjesterom med sengeplass til 4 personer**
- Inngang via blokk E, Lumber Brygge 44 plan 1
- Egnet for overnatting ved besøk av familie eller venner
- Kan bookes via appen HEIME

Takterrasse

- Felles takterrasse tilgjengelig for alle beboere
- Inngang via blokk E, Lumber Brygge 44 plan 7
- Utstyrt med **grill og sittegrupper**
- Perfekt for sosialt samvær i sommersesongen
- Brannslukningsapparat er plassert i bod

Kajakker og utstyr

- Sameiet har kajakker til disposisjon for seksjonseiere
- Lån kan bookes i HEIME-appen
- Brukere må rydde etter seg og følge sikkerhetsregler
- Kan bookes via appen HEIME

Verksted

Det er rigget et felles verksted i Lumberveien 51d som er tilgjengelig for beboere. Også tilrettelagt med vann og høytrykkspyler, for bilvask på utsiden. Arbeidsbenk med noe verktøy som er donert av beboere, og en hyggelig sittegruppe for en kopp kaffe og god prat.

- Tilgang bookes fra HEIME-appen, for tilgang til nøkkel via nøkkelboks.
- Den som har låst opp har ansvar for å låse etter seg.
- Brukere rydder selv opp etter seg og tar med eventuell søppel.

Mer informasjon om de enkelte fasiliteter finner du på appen HEIME

6. Fellesarealer og praktisk informasjon

- **Sykkelparkering:** Tilgjengelig i blokk E med inngang fra øst
 - **Gjesteparkering:** Disse finnes i P-arealet og kan bookes på appen Heime. Det er også plasser reservert for HC-parkering og tilhengerparkering.
 - **Renhold:** Fellesarealer rengjøres ukentlig av innleid firma
 - **Søppel:** Sorteres i henhold til kommunale retningslinjer og kastes i merkede avfallsbeholdere ved nedkjøring til garasjeanlegget.
-

7. Felleskostnader

Felleskostnader faktureres månedlig via SØBO og dekker blant annet:

- Drift og vedlikehold av bygg og fellesarealer
- Renhold, strøm til fellesabonnement og forsikringer
- Forretningsførsel og revisjon
- SØBO foretar også fakturering månedlig av eget forbruk av oppvarming, kaldt og varmt tappevann samt energiforbruk til elbil-lading.

Eiendomsskatt og renovasjon faktureres fra Kristiansand Kommune til den enkelte seksjonseier.

Mer informasjon om felleskostnader finner du i sameiets vedtekter.

8. Vedtekter og husordensregler

Sameiet følger gjeldende vedtekter, husordensregler og ordensregler for Takterrassen– disse er tilgjengelige i SØBO-portalen eller ved henvendelse til styret. Vi minner særlig om:

- Ro i bygget mellom kl. 23:00 og 07:00
 - Ryddighet i fellesarealer
 - Kjøledyr skal ikke være til sjanse for andre beboere
-

9. Dugnad og sosiale tiltak

Vi arrangerer dugnad ved behov for å vedlikeholde fellesarealer og ivareta bomiljøet vårt. Det oppfordres til å delta.

Informasjon om fellesarrangement og dugnader legges ut i HEIME-appen.

10. WI-FI

Det er etablert følgende WI-FI nettverk i fellesarealene:

- Parkeringsarealet:
 - Nettverksnavn: **Parkering**
 - Passord: **Park67-wf2**
 - Losjiet:
 - Nettverksnavn: **Gjesteleilighet**
 - Passord: **Amalienborg123**
 - Udsikten:
 - Nettverksnavn: **Telia-E5417F**
 - Passord: **8mnNNNHakWJdHpak**
-

Velkommen skal du være!

Vi gleder oss til å ha deg som nabo. Har du spørsmål, ikke nøl med å ta kontakt med styret. Mer informasjon og oppdateringer finner du alltid i **HEIME-appen**.

Med vennlig hilsen

Styret i Amalienborg Brygge 2



Kristiansand
kommune

Magna Prosjekt Sør As
Kastellgata 34
4514 MANDAL

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

Dato
17.02.2025

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

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

Vedtak

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

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

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

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

MAGNA PROSJEKT SØR AS
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-22/01961-41
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.07.2024

Lumber brygge 40-50 - bygg D og E , 14/1359 - midlertidig brukstillatelse for bygg E , tekniske arbeider i underetasje og del av utomhusarbeidene

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MAGNA PROSJEKT SØR AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS

Vedtak

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for

- Bygg E, unntatt utvendig bod på tak til leilighet E703
- Deler av under etasje (P-kjeller mv)
- Deler av utomhusarealene

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Dette er oppgitt å være ferdigstilling av FDV-dokumentasjon og "som bygget"-tegninger. Detaljarbeider. Utvendig beplantning / plen på uteområde.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

- Bod til leilighet E703.
- Bygg D.
- Resterende del av ute arealet.

De gjenstående arbeidene er opplyst ikke å være til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid skal være utført innen 08.01.2025.

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:**
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

MAGNA PROSJEKT SØR AS
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-22/01961-30
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.11.2023

Lumber brygge 40-50 - bygg E, gbnr. 14/1359 - godkjent endring, oppføring av bod og levegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1359 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MAGNA PROSJEKT SØR AS
Tiltakshaver: AMALIENBORG BRYGGE AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Byggegrense
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Høyde

Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 2.10.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter oppføring av levegg og bod.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og maksimale høyde.

Det foreligger merknader til endringssøknaden.

Det er tegninger, beskrivelser og illustrasjoner mottatt 2.10.2023 som ligger til grunn for vedtaket.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår gjelder også for det endrede tiltak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91887648

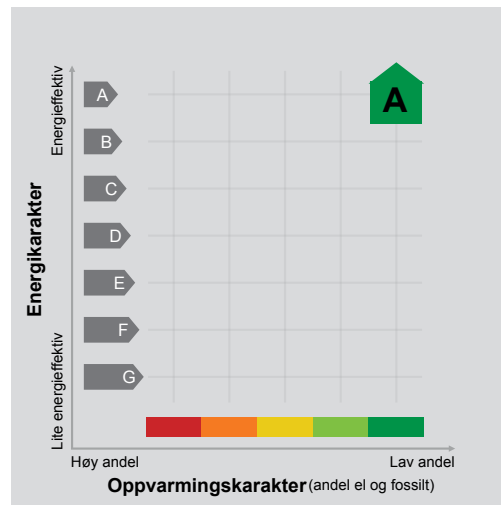
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Amalienborb Brygge, Lumber Brygge 40-44
Antall registrerte enheter	41
Postnummer	4621
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	2023
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301098647
Merkenummer	Energiattest-2025-96543
Dato	24.03.2025
Innmeldt av	Multiconsult Norge AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

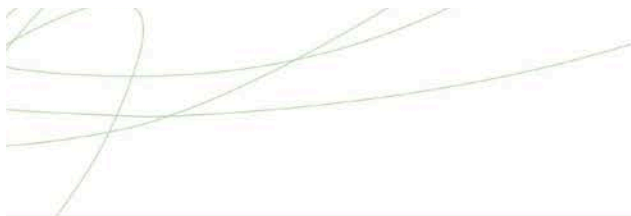
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2024

Bygningsmateriale:

BRA: 4936

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (41)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lumber brygge 42	301098647	H0101	1	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0101	3	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0102	4	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0102	2	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0103	5	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0201	6	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0201	8	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0201	10	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0202	7	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0202	9	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0202	11	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0203	12	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0301	15	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0301	17	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0301	13	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0302	16	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0302	14	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0302	18	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0303	19	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0401	24	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0401	20	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0401	22	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lumber brygge 40	301098647	H0402	25	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0402	23	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0402	21	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0403	26	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0501	31	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0501	27	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0501	29	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0502	30	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0502	28	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0502	32	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0503	33	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0601	34	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0601	36	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0601	38	0	
Lumber brygge 44	301098647	H0602	35	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0602	37	0	
Lumber brygge 40	301098647	H0701	41	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0701	39	0	
Lumber brygge 42	301098647	H0702	40	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
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	2 082 m ²
Areal tak	748 m ²
Areal gulv	748 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 056 m ²
Oppvarmet BRA	4 936 m ²
Totalt BRA	4 936 m ²
Oppvarmet luftvolum	12 908 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	110,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,28 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40 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)	0,40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
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)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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	0,85

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 biobrenselbaserte 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	29.10.2024
Henvvisning 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	Multiconsult Norge AS
-------	-----------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	13,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	80,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	394 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	79,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	246 484 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	361 990 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	148 121 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	246 484 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	394 605 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Lumber brygge 40 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skylingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lumberkrysset	10 min
Linje M1, N1, A2, M2, N2, A26, 51, 52	0.8 km
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	4.2 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.)	13 min
450 elever, 40 klasser	1.1 km
Slettheia skole (1-7 kl.)	22 min
326 elever, 27 klasser	1.8 km
Karuss skole (1-10 kl.)	22 min
402 elever, 32 klasser	1.9 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	23 min
Fiskå skole (8-10 kl.)	15 min
259 elever, 17 klasser	1.3 km
Vågsbygd videregående skole	14 min
510 elever	1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min
180 elever	5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Fiskå	9 min
Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

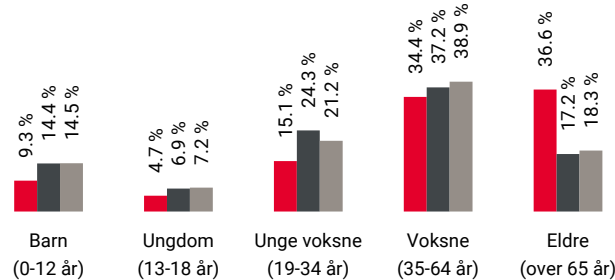
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eplehagen barnehage (0-5 år)	13 min
93 barn	0.9 km
Skårungen barnehage (1-5 år)	21 min
50 barn	1.8 km
Karuss barnehage (1-5 år)	21 min
59 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Vågsbygd	9 min
Søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Vågsbygd Senter	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

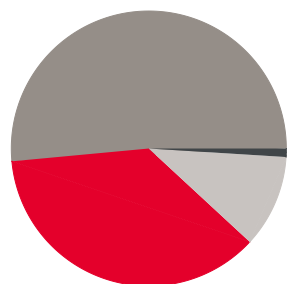
⚽ Kirkebanen grus- 11er 13 min 🚶
Fotball 1.1 km

⚽ Vågsbygd skole 13 min 🚶
Ballspill 1.1 km

🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 8 min 🚶

🚴 SATS Vågsbygd 12 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

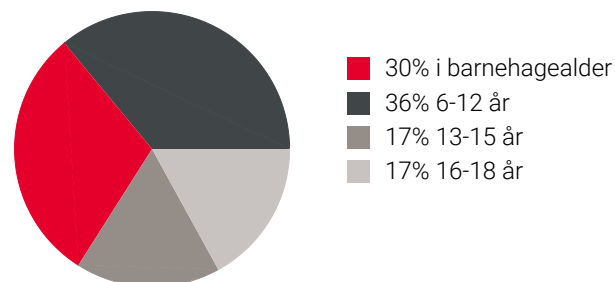
“

Varer/Tjenester

📦 AMFI Vågsbygd 16 min 🚶

📦 Vitusapotek Vågsbygd 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

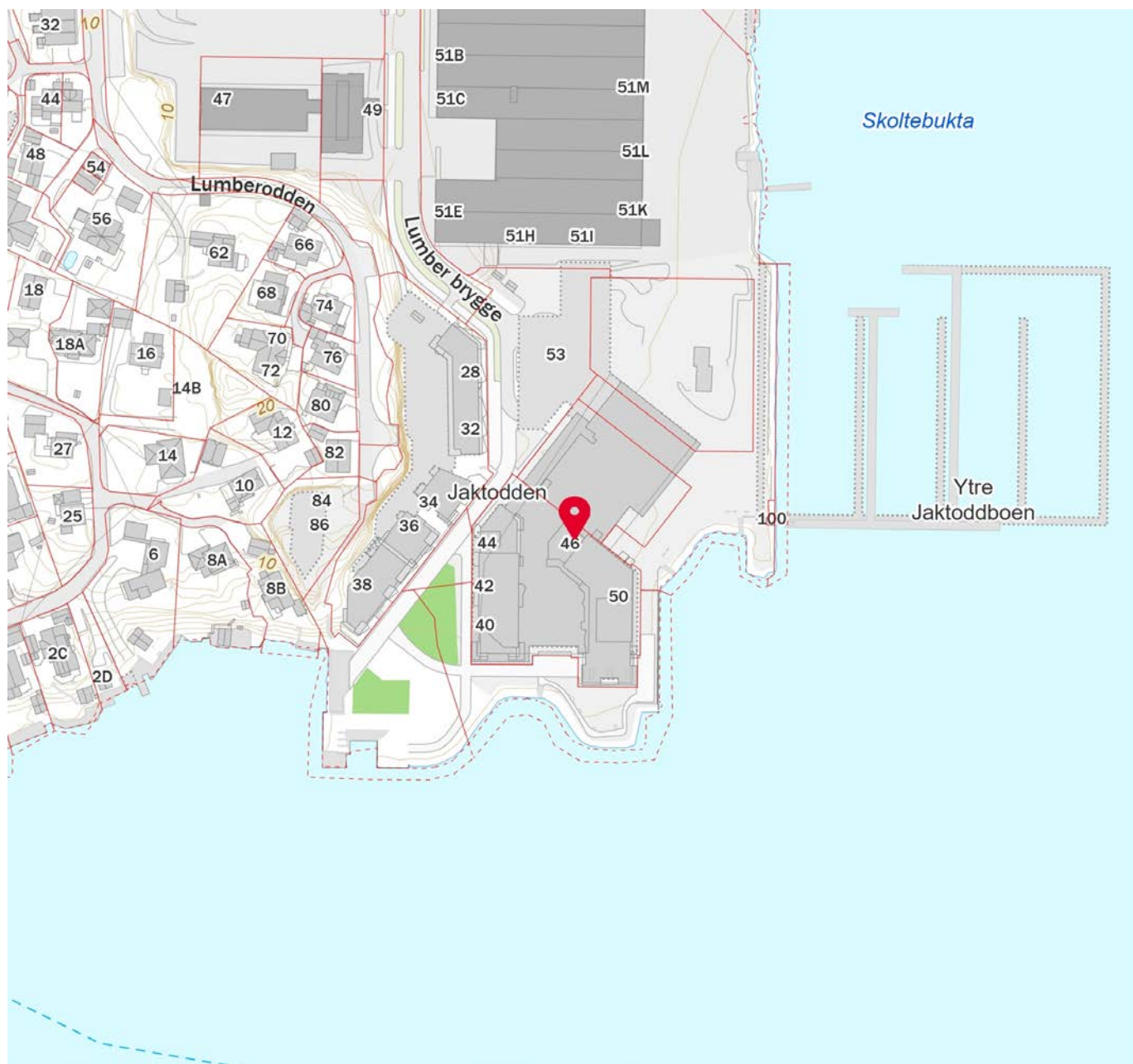
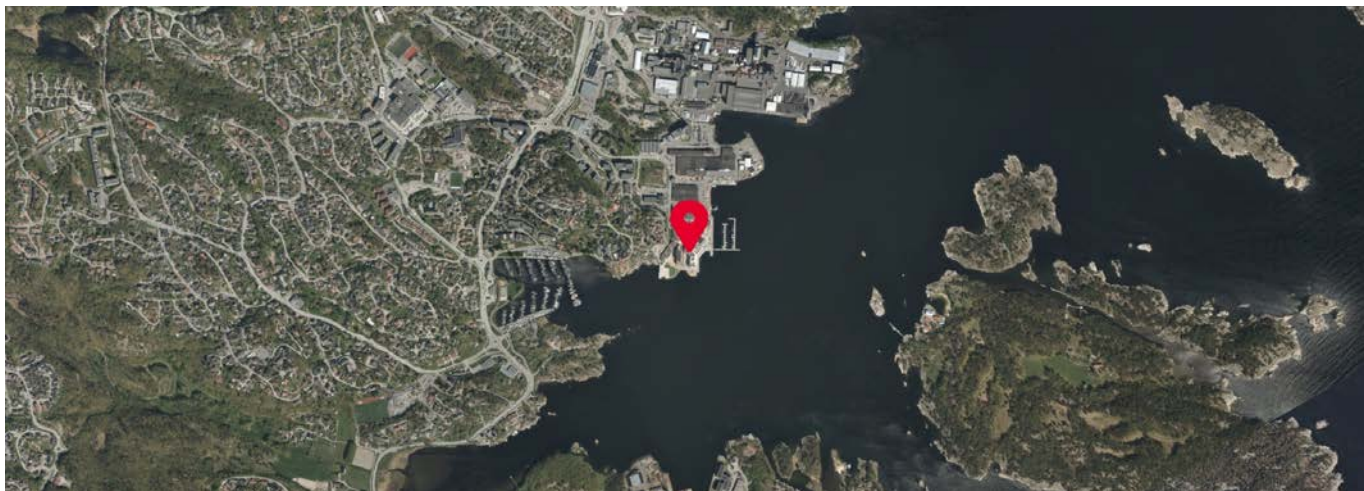


0% 50%

📍 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 40
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre