

Amalienborg Brygge 2

Alt du kan drømme om – og litt til



BO PÅ BRYGGEKANTEN

En mulighet som ikke kommer igjen

Nå har du sjansen til å sikre deg en sentrumsnær bolig i sjøkanten. Amalienborg Brygge 2 er et av de siste sjønære utbyggingsområder i Kristiansand. Her kommer 99 høykvalitetsboliger med sjøutsikt, sydvendte og midt i skjærgården.

Bokvalitetene taler for seg selv; tett på sjøen, rusleavstand til brygge, badestrand og småbåthavn. Fiskebrygga og Kilden er kun en rask båttur unna.

Her får du både bolig og hytte ved sjøen.

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Amalienborg Brygge.





Grønne hager

Lune fellesrom med grøntarealer mellom byggene skaper trivsel og sosiale møteplasser.

Stort utvalg

Trinn 2 får 99 høykvalitetsboliger i ulike prisklasser.
Alle med sjøutsikt og solvendte balkonger og terrasser.



MILJØSERTIFISERTE BOLIGER:

Vær forberedt på hyggelig strømsjokk

Boligene får vannbåren gulvvarme som sørger for økonomisk og stabil oppvarming av din bolig. Du kan du regne med moderate kostnader til oppvarming da boligene får høy «energiklasse» med lav energibruk. Med fjernvarme kan du si farvel til strømslukende el-ovner og plass-krevende varmtvannsbereder.

Alle boligene er BREEAM- sertifisert. Med BREEAM bygger vi med mer klimavennlige og giftfrie materialer og reduserer avfallsmengder under byggingen. Vi benytter energivennlige løsninger og praktiserer fornuftig arealbruk. Amalienborg Brygge er blant de første boligprosjektene på Sørlandet som bygges etter den strenge miljøstandard. BREEAM er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet er tydelige krav og mål som sikrer et sunt, effektivt og bærekraftig bomiljø.



Energi

Din bolig ligger i et energieffektivt bygg. Ved å spare på energien, sparer vi miljøet, og du sparer penger.



Forurensning

Vi jobber mot lavest mulig CO2-avtrykk på alt fra materialbruk til utførelse av byggeprosjekt. Vi bruker ikke produkter eller materialer som inneholder miljøgifter.



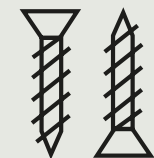
Transport

Vi har lagt til rette for at du kan reise grønt. Sykkelparkering, lademuligheter for el.sykkel og bil er en selvfølge. Dessuten er det kort vei til sykkelekspressvei og offentlig kommunikasjon.



Arealbruk

Et industrielt område transformeres til et attraktivt boligområde, med grøntarealer og bevaring av stedets biologiske mangfold i nærområdet. Arkitekturen er godt tilpasset omgivelsene og vi har tatt hensyn områdets lys- og solforhold i måten vi har tatt arealet i bruk på.



Materialer

Det er viktig å ha kontroll på hvilke typer materialer og kjemikalier som brukes under byggingen. En del produkter inneholder stoffer som kan ha negative effekter på helse og på miljø og inneklima. Vi benytter kun godkjente materialer og trevirke. Utrydningstruede tresorter benyttes ikke i våre bygg.



Avfall

Vi stiller strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen. Alt byggeavfall blir håndtert og vi overvåker forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden. Når bygget er ferdig gir vi stafettpinnen videre til deg som beboer. Da har vi allerede lagt til rette for seks ulike kildesorteringsbeholdere, slik at din hverdag skal bli enklere.



Ledelse

Måten vi leder byggeprosjektet på, påvirker omgivelsene våre positivt. Å vise hensyn til våre naboer under bygging er høyt prioritert. Vi sørger for miljøvennlige byggematerialer og metoder og holder det ryddig rundt oss. Før du flytter inn, sjekker vi at hele bygget fungerer optimalt.



Helse og inneklima

Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Utearealer på bakkeplan har varierte tilbud for store og små, med tilrettelagte lekeområder, badeplasser, sykkelsti og turstier.



HAVET SOM HAGE

Mye for alle

Amalienborg Brygge legger alt til rette for godt naboskap. Mange felles møteplasser inviterer til felles opplevelser. Du finner også fredelige steder der du kan være for deg selv.

I sameiets fellesrom er det god plass til å samle familien til hyggelige stunder, eller feire store og små anledninger sammen med nære og kjære. Skjærgården innbyr til kajakkture og like over fjorden er Bragdøya med et eldorado av strender, svaberg, stier og skog. Om du ønsker kan du overnatte i telt eller i Gerrards villa som ligger idyllisk til ti minutters spasertur fra Saltebua og brygga på Bragdøya.

På Amalienborg Brygge er også havet din «hage».



Skjærgården gir uendelige muligheter for rekreasjon og opplevelser. Felles storstue og gjesterom gjør det enkelt å ha større selskap og overnattingsgjester.

3D-illustrasjon fra fellesområdet mellom bygg D og bygg E.

LEV AKTIVT OG SOSIALT

Omgivelser som gir deg høy puls

Det er ikke bare sjøutsikten som får hjertet til å slå.



På Amalienborg Brygge er alt lagt til rette for å leve aktive liv, tett på naturen: Padleturer i skjærgården, svømmeturer fra bryggekanalen og gåturer i skvalpesonen rundt odden. En utflukt til Skyllingsheia belønnes med flott utsikt over skjærgården. Det finnes også egen volleyballbane på fellesområdet.

Her kan du også leve et aktivt liv sosialt. Brygga og fellesområdene har mange naturlige møteplasser. På gressplenene nyter man sola sammen, og i småbåthavna kan man samles for å tilberede nattens krabbefangst.



Blomster og bier

Mellom bygg D (til høyre) og bygg E blir det en stor og åpen park med vakre blomster og busker, som tilhører sameiet.





DIN EGEN BÅTPASS

Bolig og hytte i ett

Bor du på Amalienborg Brygge, kan du ta morgenbad hele året. Her finner du badebrygge og grønne områder hvor du kan finne ro til å møte dagens utfordringer.

I synsranden lokker Byfjorden og skjærgården utenfor. De aller fleste opplever en egen ro ved havet – enten du sitter i leiligheten og ser ut på det, tar fergen over til Bragdøya eller padler til Madeira.

På Amalienborg Brygge får du både bolig og hytte ved sjøen, og som beboer står du først i køen for å kjøpe båtplass i båthavna som kommer like ved.



3D-illustrasjon av båthavna slik den er tenkt.

HØY AKTIVITET

Kunst og kultur

Bragdøya Kystlag er ett av mange hundre tilbud for deg som vil ta del i kulturlivet.



← **Kilden kulturhus** med alt det har å tilby, er kun en 15-minutters sykkel tur eller en enda kortere båt tur unna. Du velger selv når du vil kjede deg!

↓ **Amalienborgdagen.** Villaen Amalienborg ble kjent som boligen til operasanger Kirsten Flagstad. I parken som omkranser villaen arrangeres det hagefest med konserter og utdeling av Amalienborgprisen til unge og lovende klassiske utøvere.



Fellesskap og aktiviteter på Amalienborg Brygge

På Amalienborg Brygge legger vi vekt på å skape et nabolag som gir mer enn fire vegger og en flott utsikt. Her ønsker vi å bygge en hverdag som oppleves rikere gjennom fellesskap, møteplasser og aktiviteter som gjør at beboerne kan bli bedre kjent – og få glede av de kvalitetene stedet har å by på.

Gjennom året arrangeres ulike aktiviteter som tar utgangspunkt i sesong og omgivelser. Det kan handle om dyrking og hagetips på våren, matopplevelser med utgangspunkt i lokale råvarer på sommeren, eller hyggelige samlinger med tradisjoner og gode historier på høsten og vinteren. Noen ganger er det praktisk og nyttig, andre ganger mer sosialt og inspirerende – alltid med mål om å skape rom for møte mellom mennesker.

Fellesområdene er utformet for å styrke dette fellesskapet. Den store takterrassen i bygg E gir plass til både små og store samlinger, fellesrommet innendørs i bygg D gjør det enkelt å arrangere møter eller feiringer, og gjesterommet med hotellstandard gjør det komfortabelt å ta imot besøk. I tillegg finnes badebrygge, verksted, kajakkrom med to kajaker til disposisjon og bilvaskeplass – praktiske fellesgoder som gjør hverdagen litt enklere og litt hyggeligere.

På Amalienborg Brygge er tanken at nabolaget skal leve sammen med beboerne. Derfor vil aktivitetstilbudet utvikles i takt med ønsker og behov, og bidra til å skape et miljø hvor alle kan føle seg inkludert. Det handler om å skape en ramme rundt hverdagen som gir både trivsel, tilhørighet og en følelse av at man bor et sted der fellesskapet betyr noe.



Her finner du egnet sted for selvvaske av bil.



Inviter naboer eller venner og familie på grillfest ved sjøen.



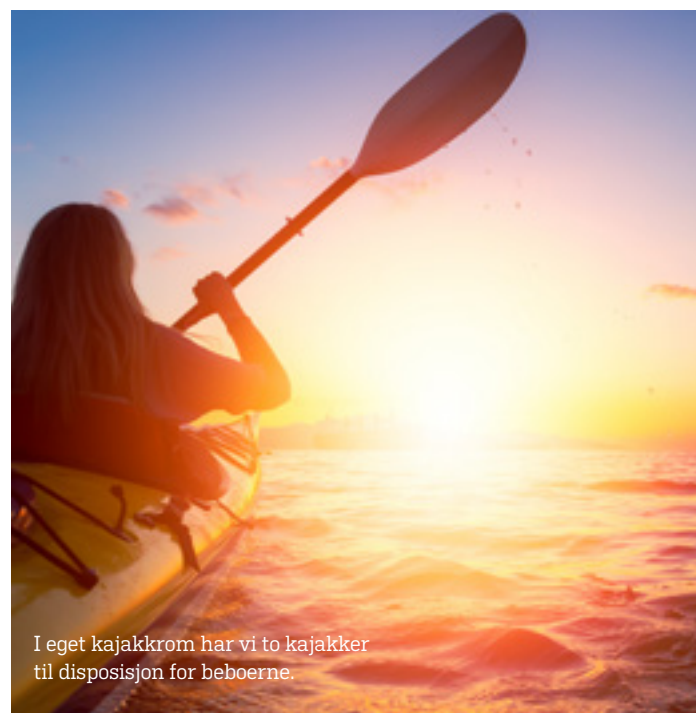
Fellesarealene inviterer til hyggelige sammenkomster.



Bli med på inspirasjonsdag om dyrking av grønnsaker.



Du kan møte andre med samme hobby i verkstedet.



I eget kajakkrom har vi to kajaker til disposisjon for beboerne.



Felles selskapslokale i toppen av Bygg D.

I bygg D får de fleste av de 58 leilighetene to balkonger. Balkongene vist på denne siden av bygget får fantastisk morgensol og utsikt til Bragdøya og Steinsundet.





Bygg D

58 leiligheter fra 56,4 m² til 182 m².
Balkonger/terrasser fra 5,4 m² til 78,5 m²

Bygg E

41 leiligheter fra 75,2 m² til 139,5 m².
Balkonger/terrasser fra 8,3 m² til 86,5 m²

Leilighetsoversikt og plantegninger

Bygg D sett fra øst

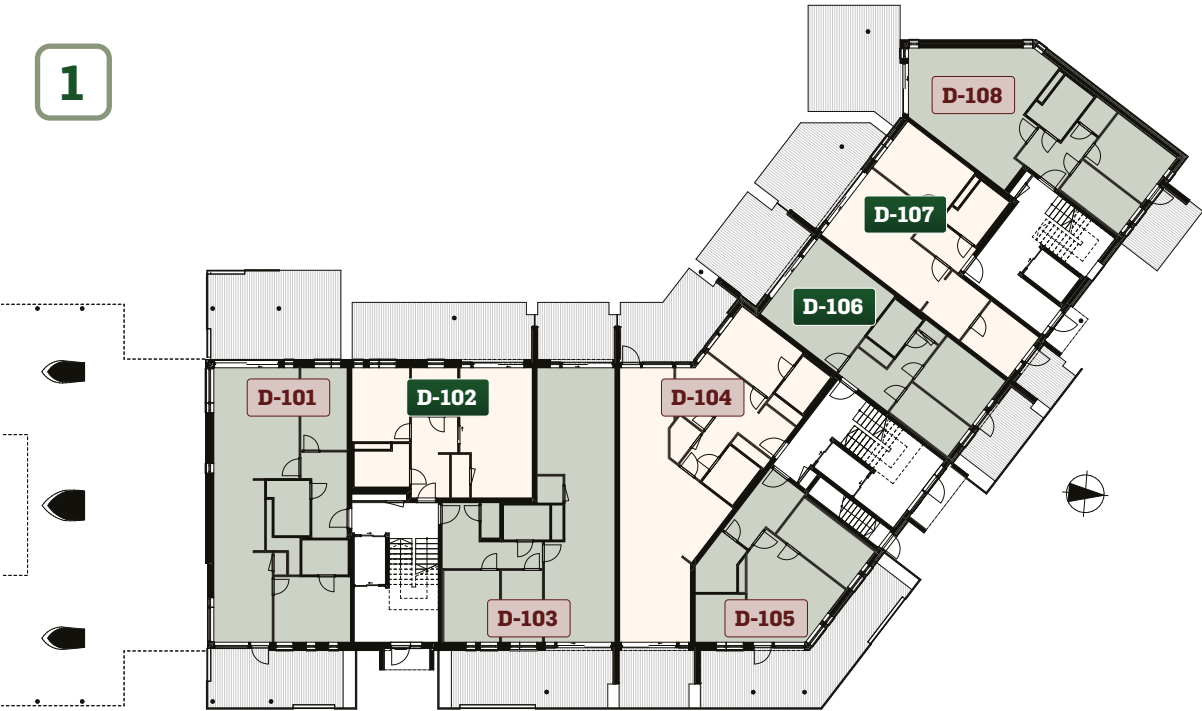


Bygg D sett fra sørvest

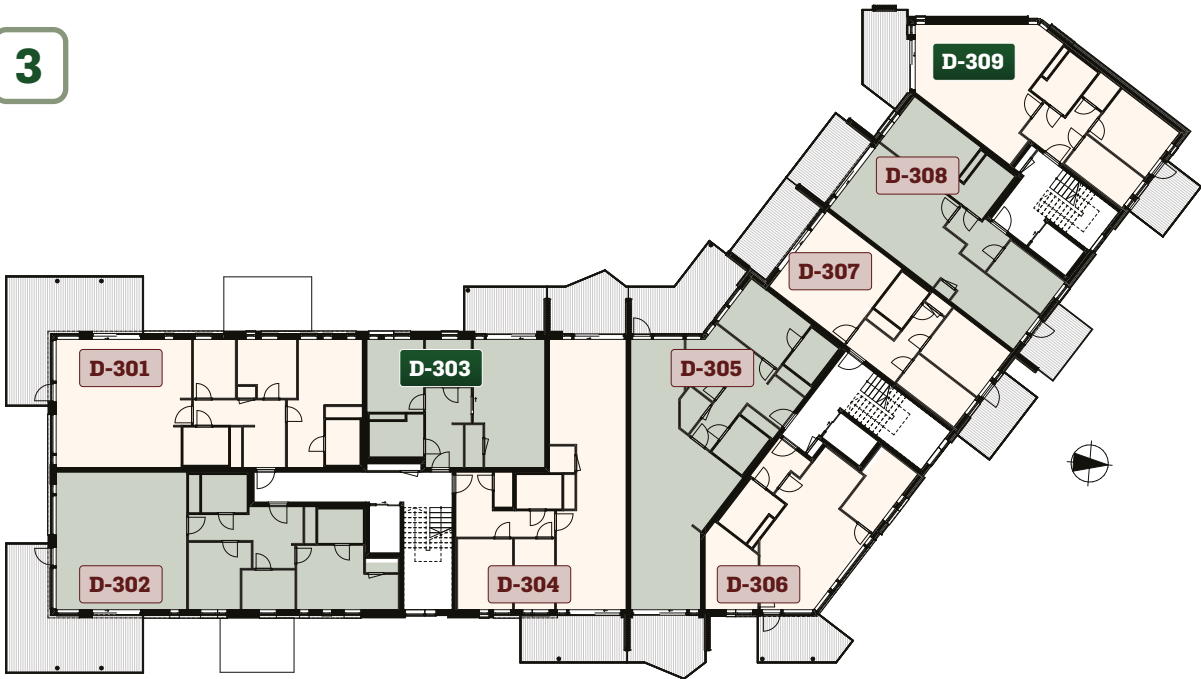


Etasjeplan - Bygg D

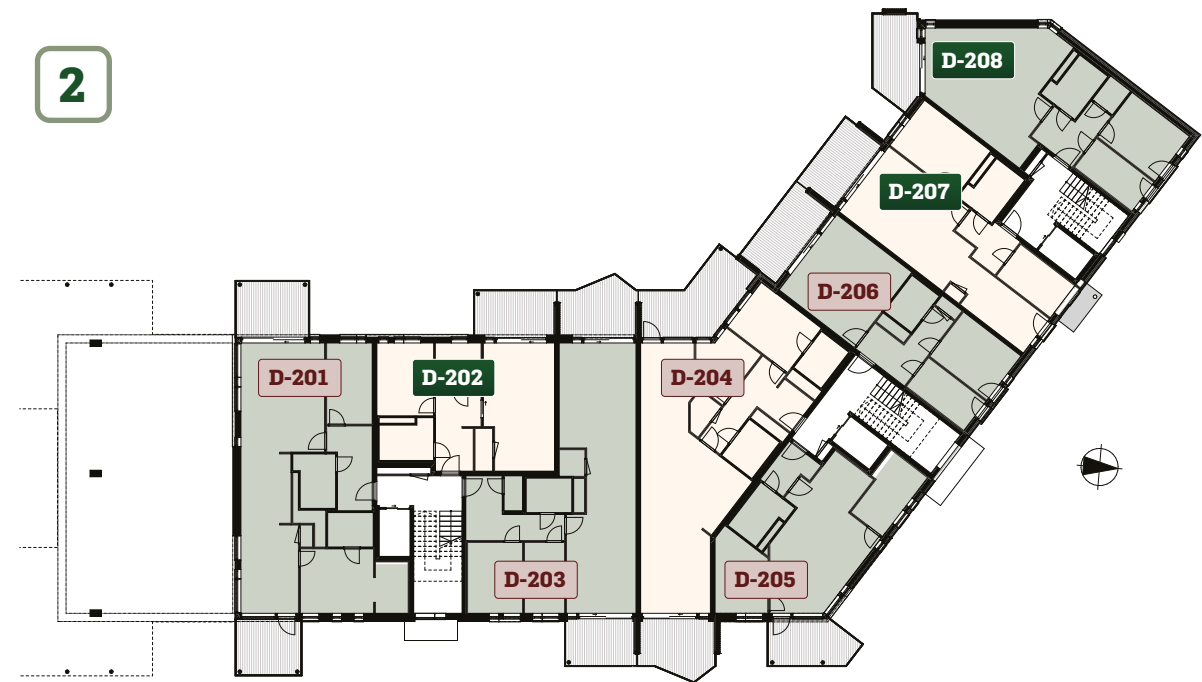
1



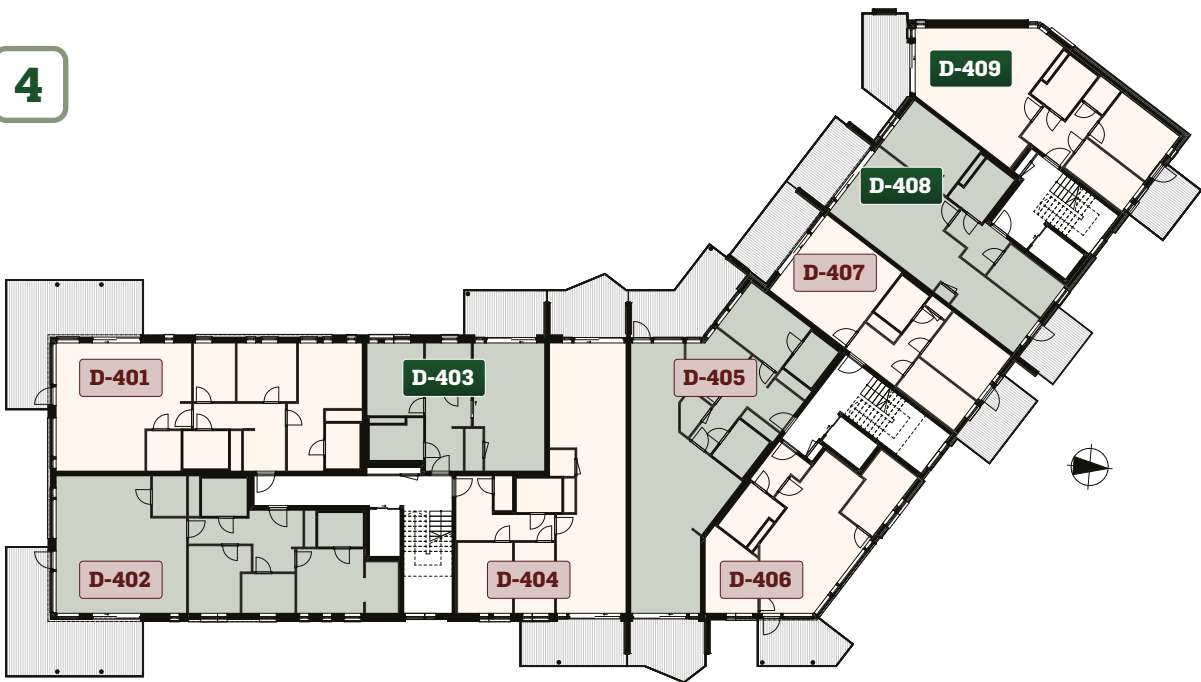
3



2

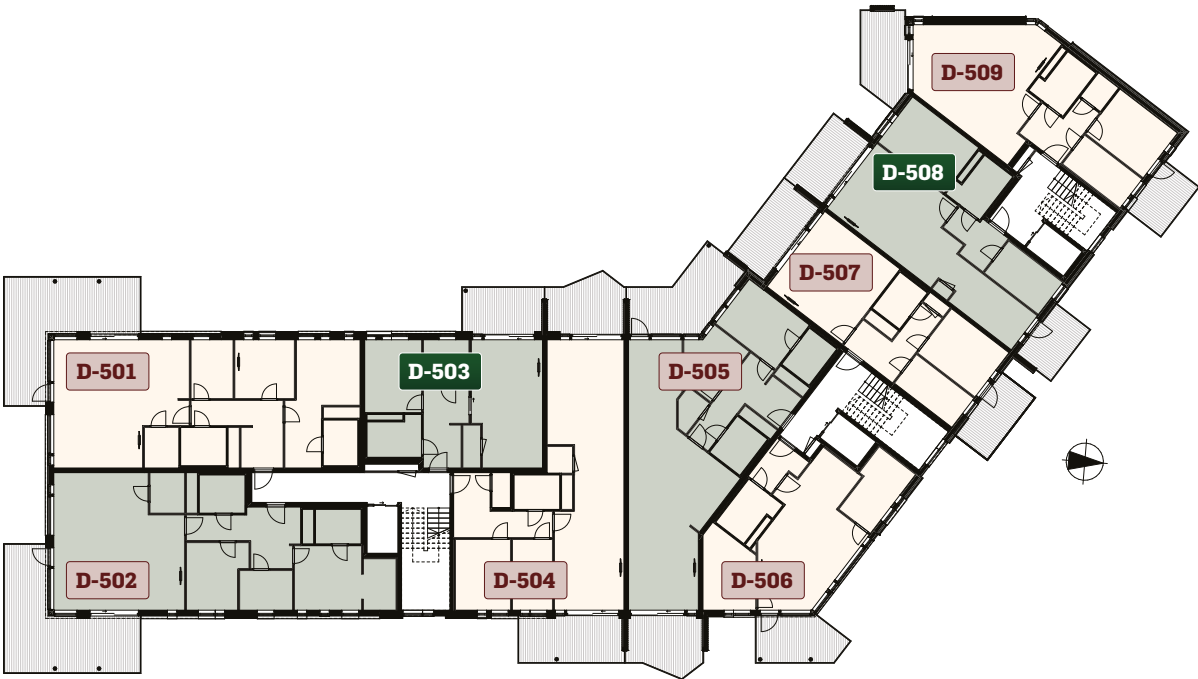


4

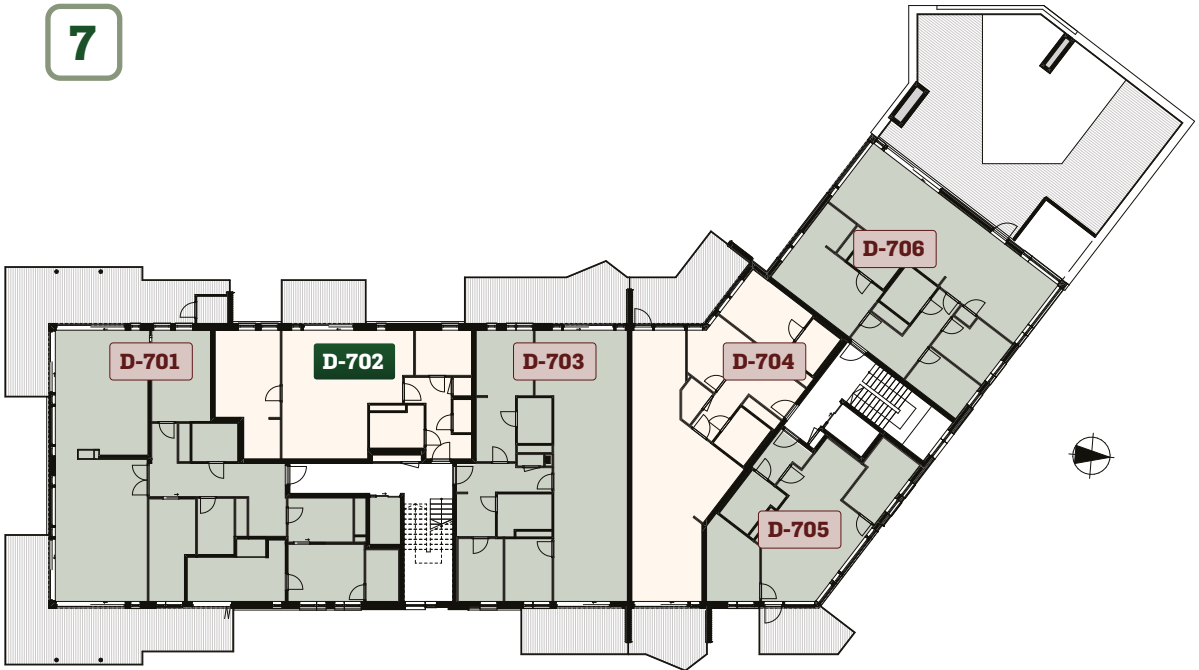


Etasjeplan - Bygg D

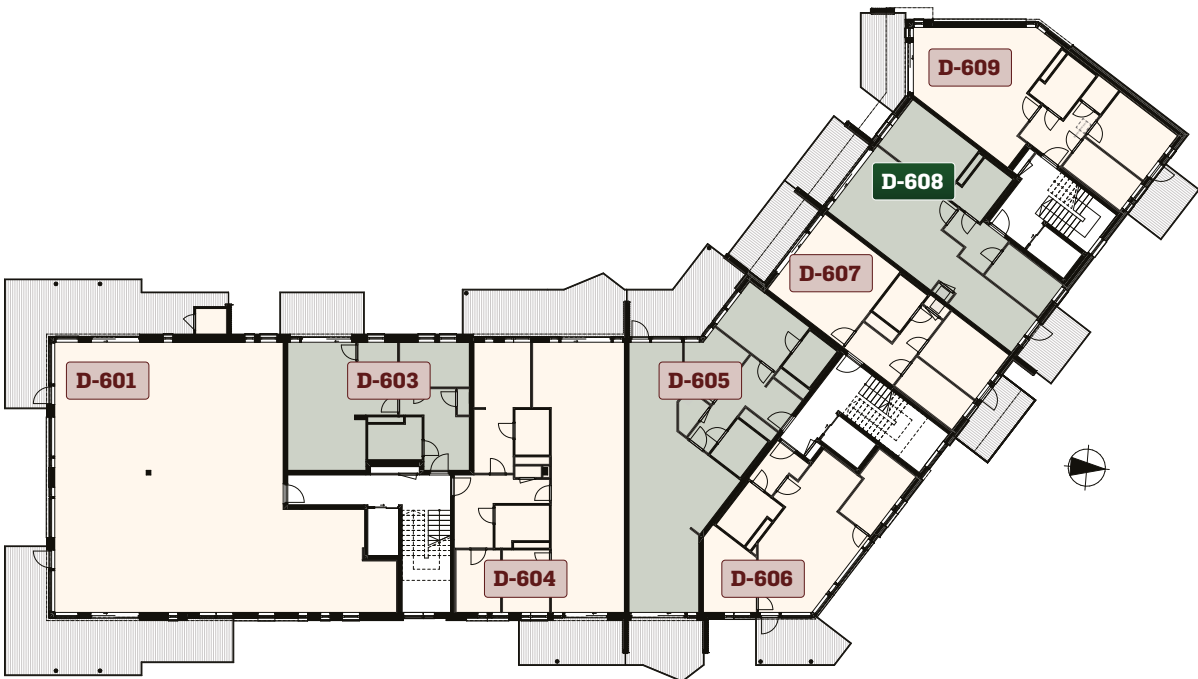
5



7



6



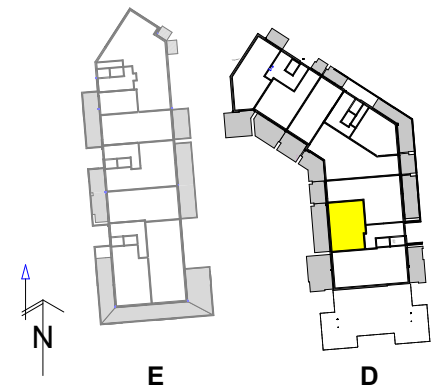
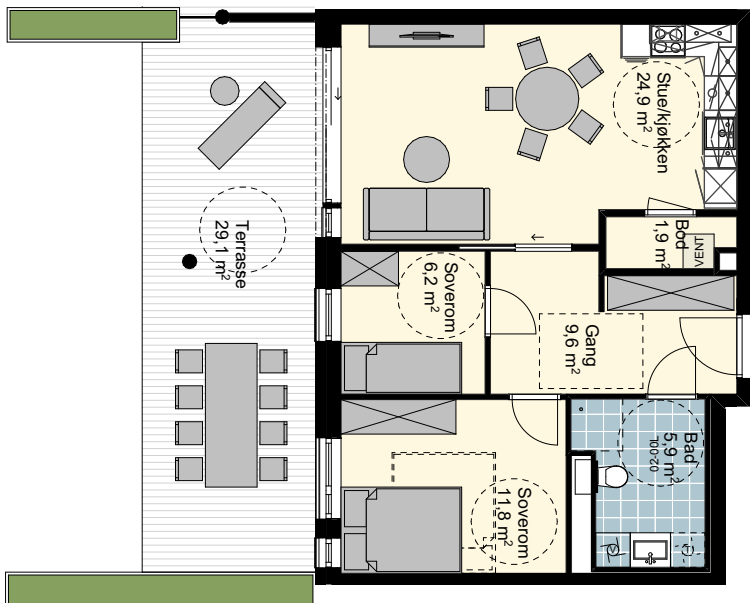
Inviter hele storfamilien til storslått selskap i episke omgivelser. Felles selskapslokale plassert på toppen av bygg D, gir fantastiske rammer til alle slags selskap og sammenkomster. Her er det planlagt plass til ca. 30 gjester og rommet er fasilitert med nødvendig utstyr for en smidig gjennomføring.



BYGG D – 1. etasje

Leilighet D-102

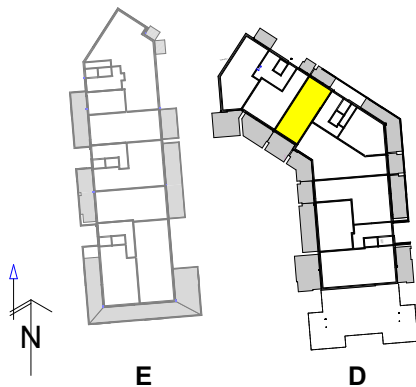
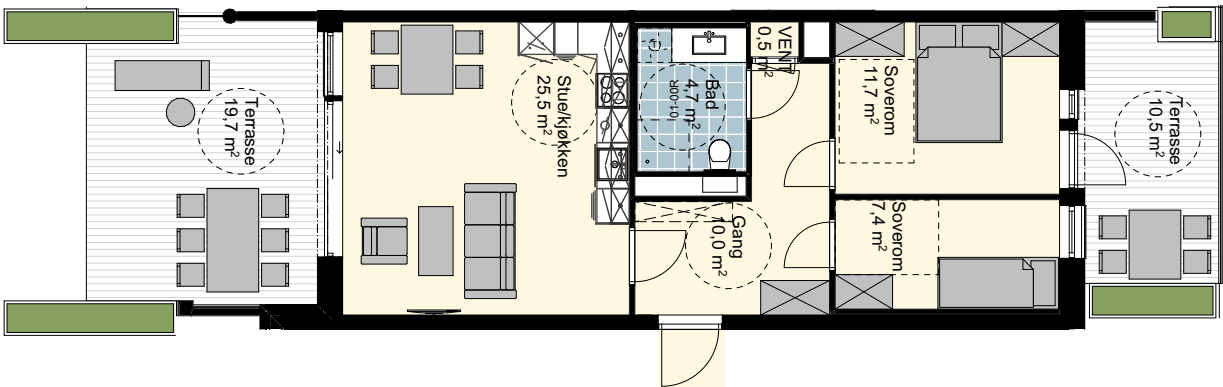
Arealeffektiv leilighet i 1.etg med 2 soverom og romslig terrasse mot vest med ettermiddagsol.



BYGG D – 1. etasje

Leilighet D-106

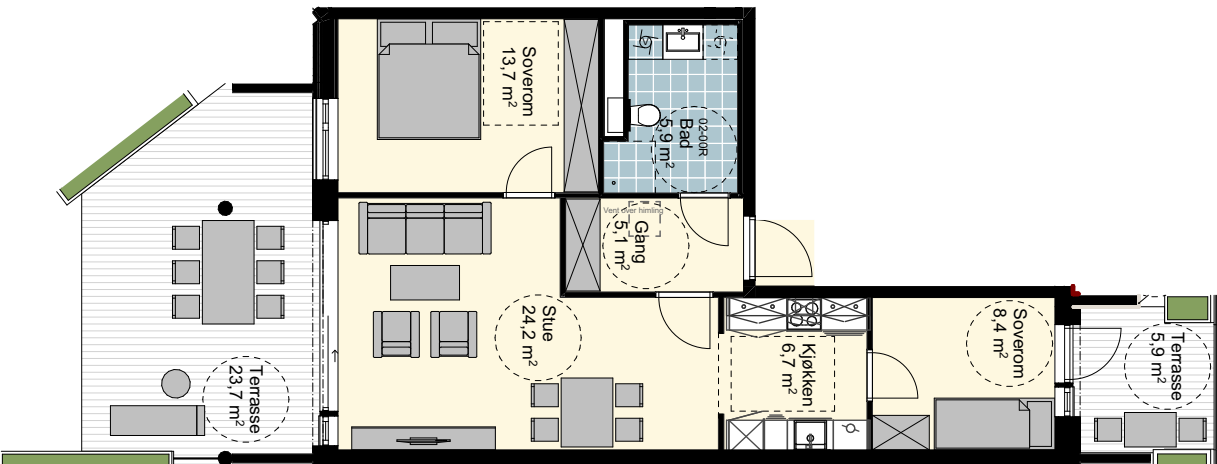
Gjennomgående leilighet i 1.etg med smart planløsning og 2 romslige terrasser både mot morgensol og ettermiddagssol. 2 soverom hvor hovedsoverom har utgang til terrasse.



BYGG D – 1. etasje

Leilighet D-107

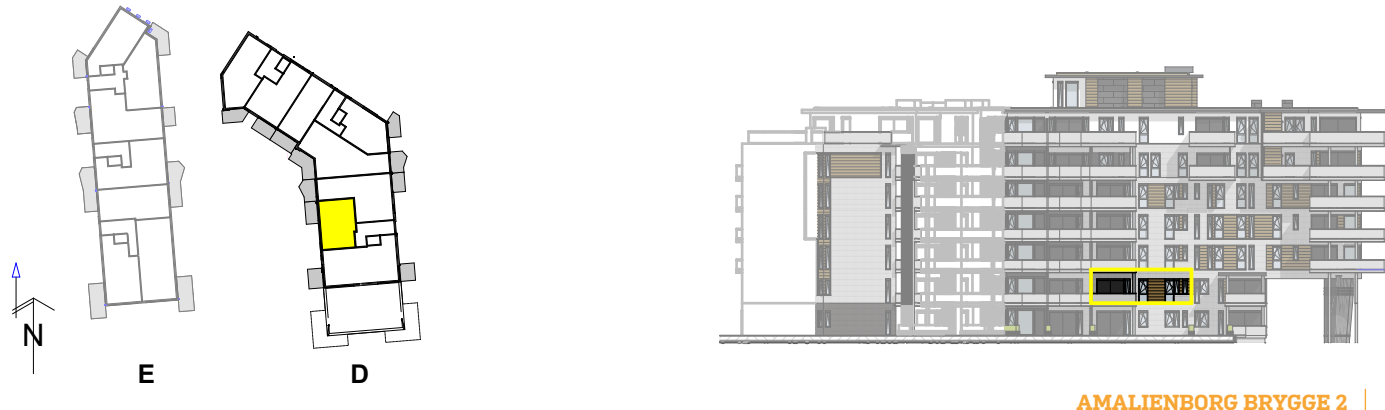
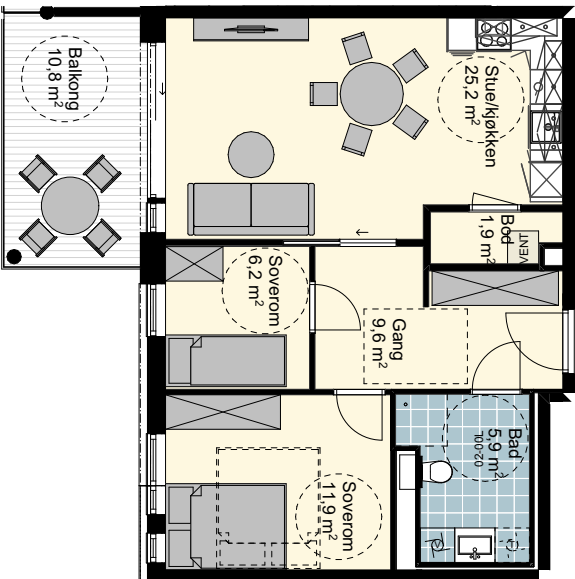
Gjennomgående arealeffektiv leilighet i 1.etg. Romslig terrasse ut fra stuen med ettermiddagssol. 2 soverom, det ene med egen terrasse og morgensol.



BYGG D – 2. etasje

Leilighet D-202

Meget arealeffektiv leilighet med 2 soverom og romslig balkong mot vest med ettermiddagssol. Utsikt til sjø, strand og hyggelig park.





Det gjøres oppmerksom på at vinduer og dører leveres med hvit innside, og ikke sort som illustrert.
Se teknisk beskrivelse side 143 og pkt. dører/vinduer/solavskjerming.

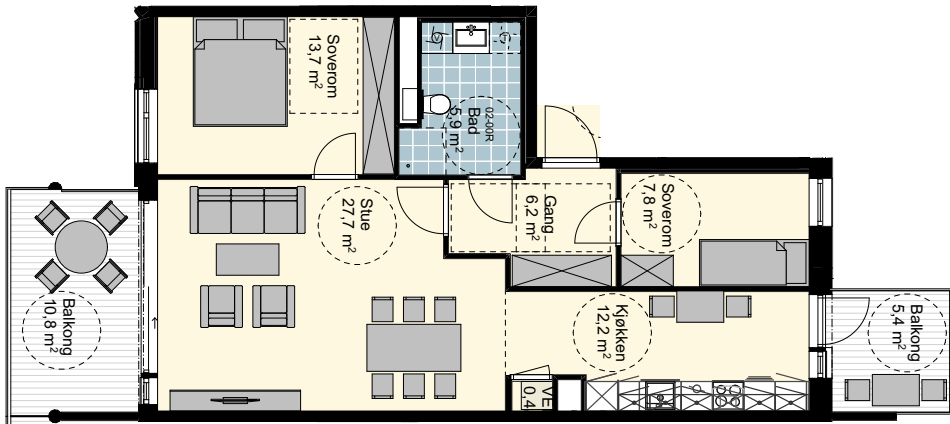
3D-illustrasjon fra leilighet D-105. (solgt)



BYGG D – 2. etasje

Leilighet D-207

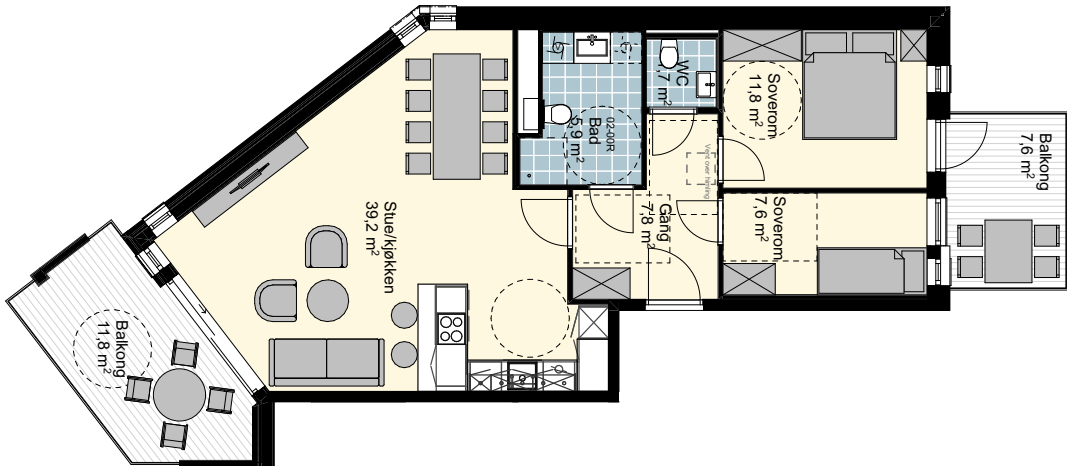
Gjennomgående arealeffektiv leilighet i 2.etg med mye lys og 2 soverom. Balkong ut fra kjøkken med morgensol og sjøutsikt. Romslig balkong ut fra stuen med ettermiddagssol, og utsikt til sjø, strand og park.



BYGG D – 2. etasje

Leilighet D-208

Smart gjennomgående hjørneleilighet! 2 soverom hvor hovedsoverom har utgang til egen balkong med morgensol og sjøutsikt. Romslig balkong ut fra stue/kjøkken med utsikt til sjø, strand og park.

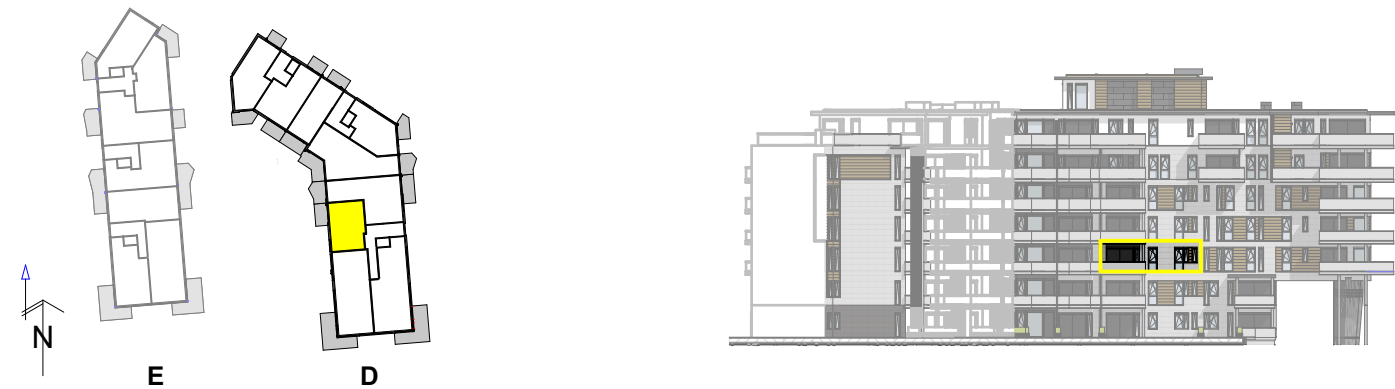
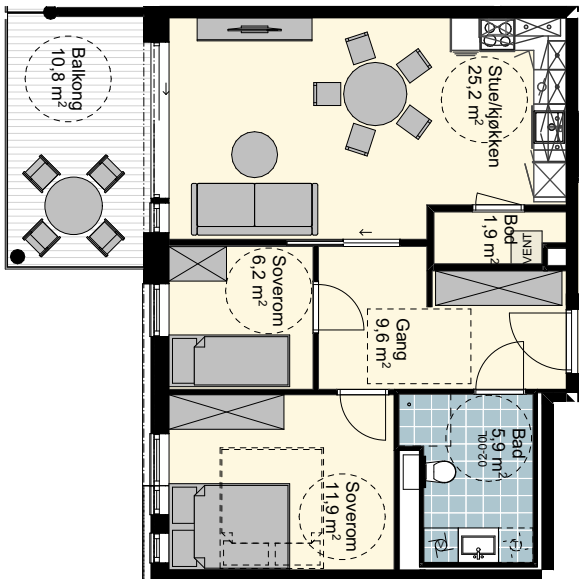




BYGG D – 3. etasje

Leilighet D-303

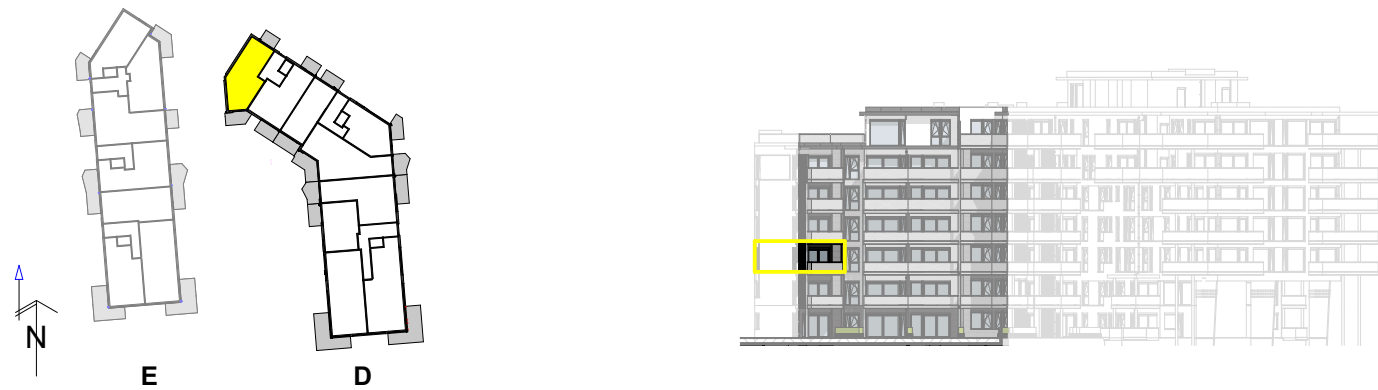
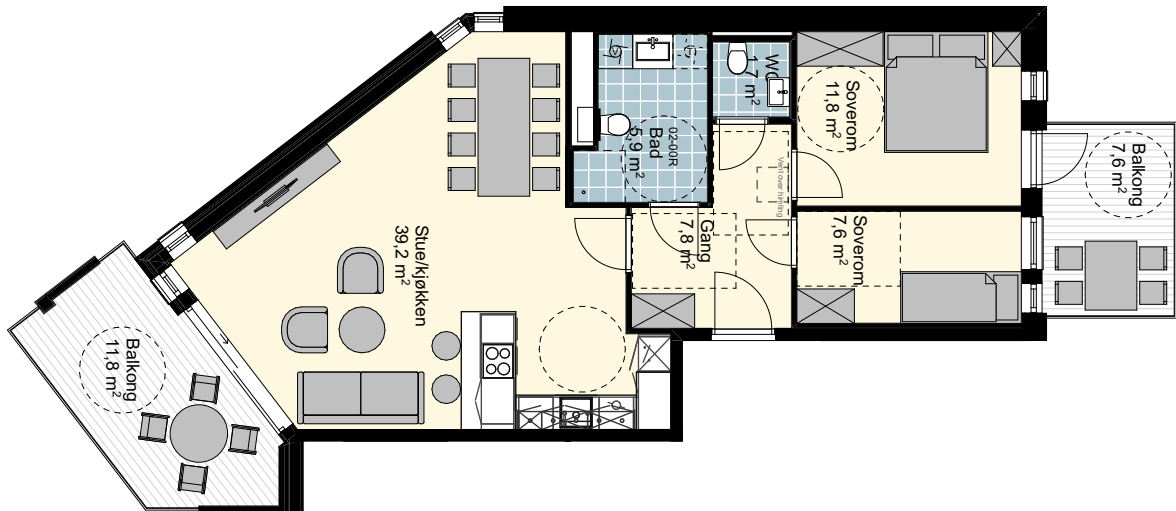
Meget arealeffektiv leilighet med 2 soverom og romslig balkong mot vest med ettermiddagssol. Utsikt til sjø, strand og hyggelig park.



BYGG D – 3. etasje

Leilighet D-309

Smart gjennomgående hjørneleilighet. Romslig balkong ut fra stue/kjøkken med ettermiddagssol. 2 soverom hvor hovedsoverom har utgang til egen balkong med deilig sjøutsikt og morgensol.

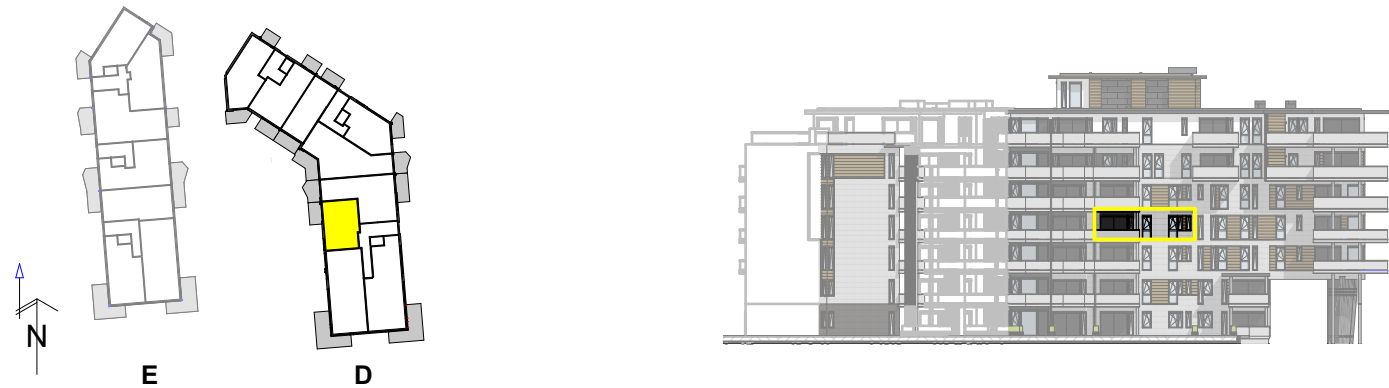
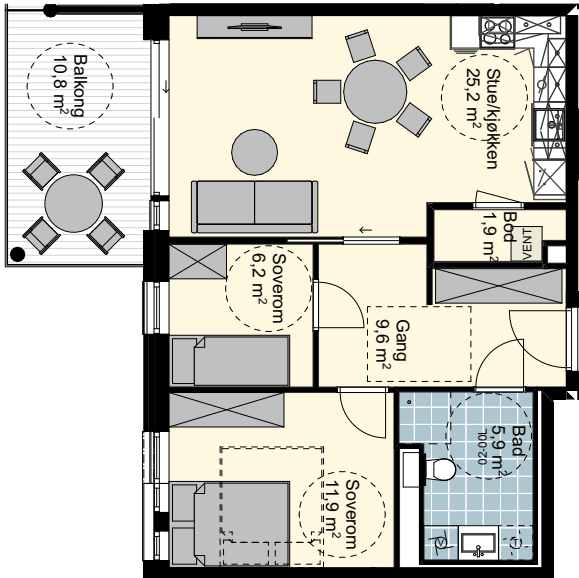




BYGG D – 4. etasje

Leilighet D-403

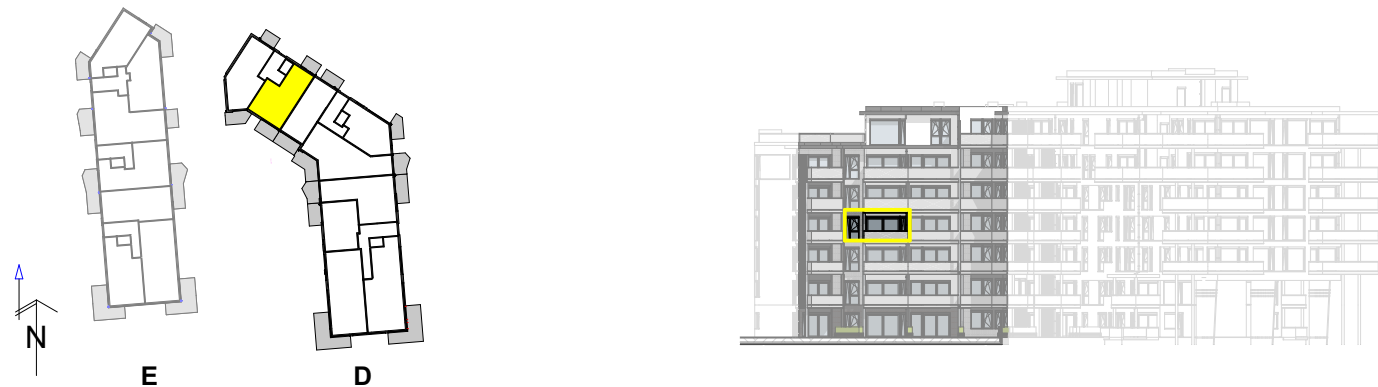
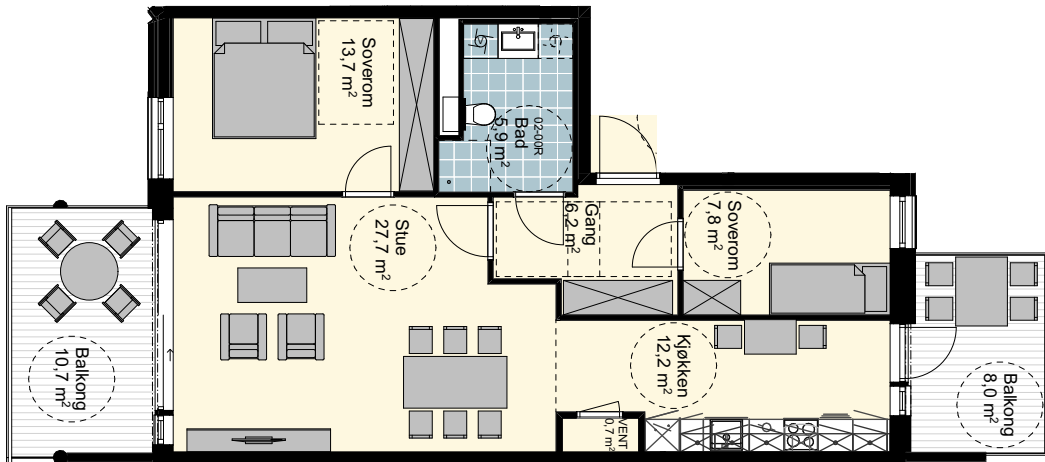
Meget arealeffektiv leilighet med 2 soverom og romslig balkong mot vest med ettermiddagssol. Utsikt til sjø, strand og hyggelig park.



BYGG D – 4. etasje

Leilighet D-408

Gjennomgående arealeffektiv leilighet med mye lys og 2 soverom. Romslig balkong ut fra stuen med ettermiddag- og kveldssol. Balkong med morgensol ut fra kjøkken med utsikt mot Byfjorden og Odderøya.

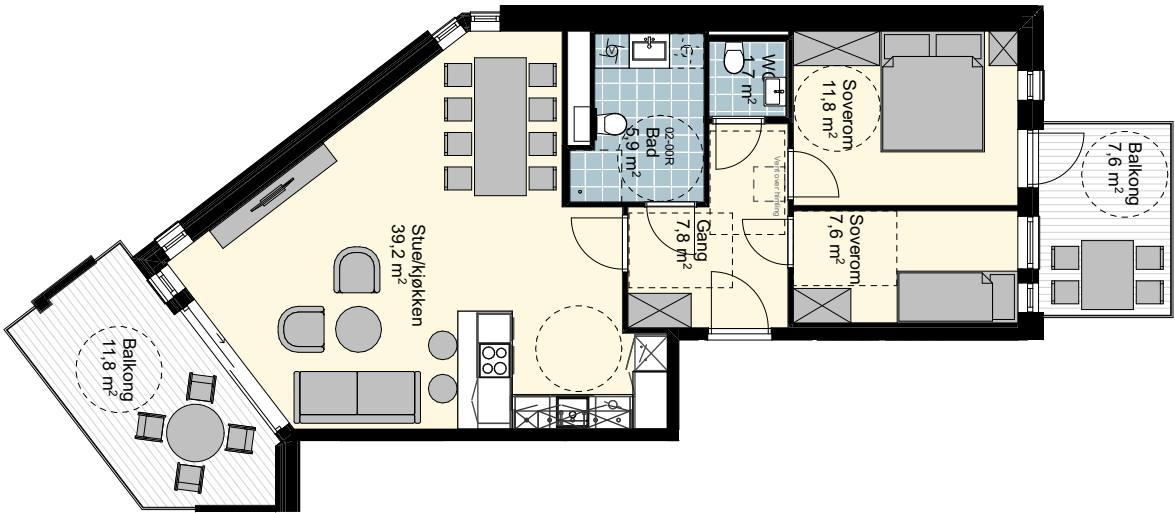




BYGG D – 4. etasje

Leilighet D-409

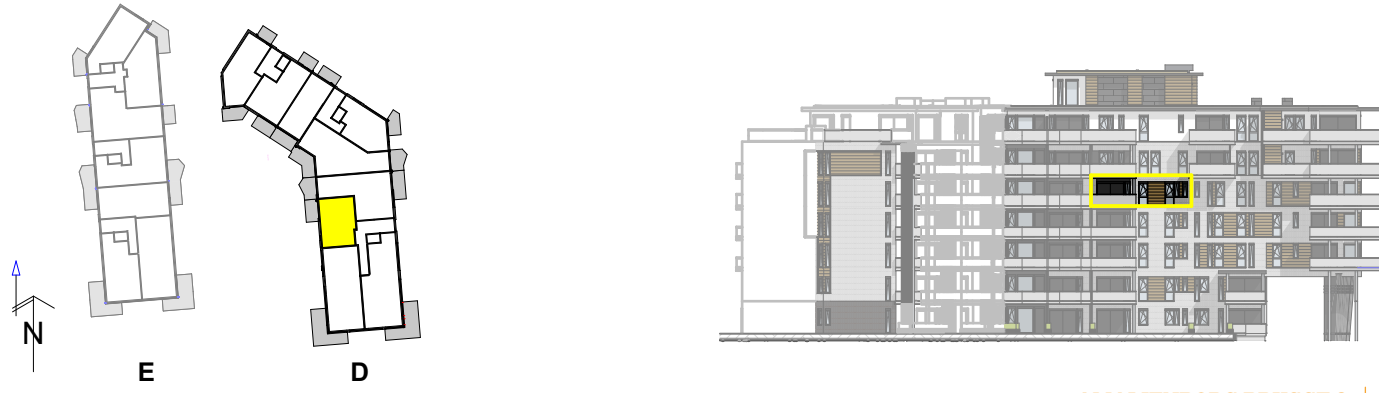
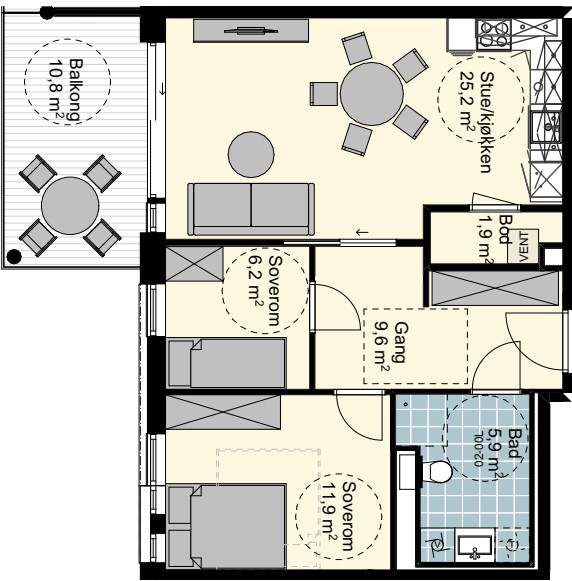
Smart gjennomgående hjørneleilighet. Romslig balkong ut fra stue/kjøkken med kveldssol. 2 soverom hvor hovedsoverom har utgang til egen balkong med deilig sjøutsikt og morgensol.



BYGG D – 5. etasje

Leilighet D-503

Meget arealeffektiv leilighet med 2 soverom og romslig balkong mot vest med ettermiddagssol. Utsikt til sjø, strand og hyggelig park.







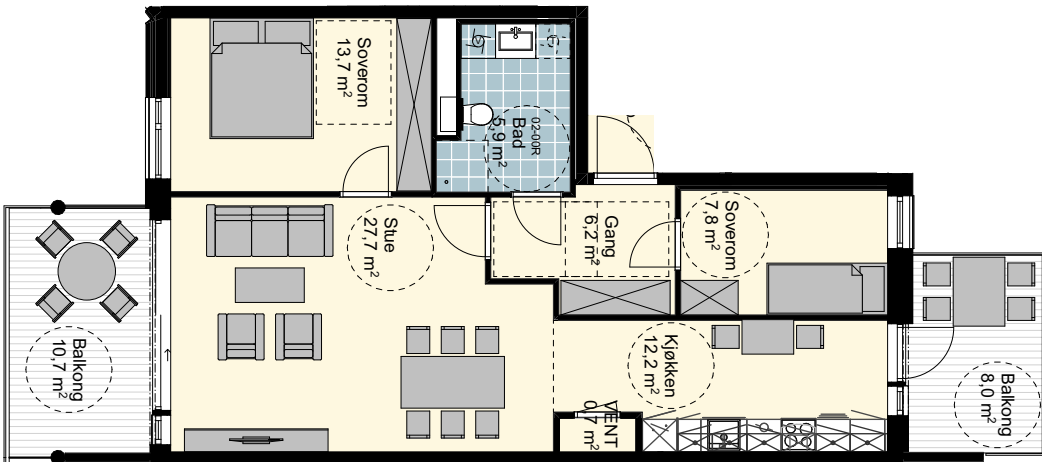
3D-illustrasjon fra leilighet D-408. Se plantegning på side 47



BYGG D – 5. etasje

Leilighet D-508

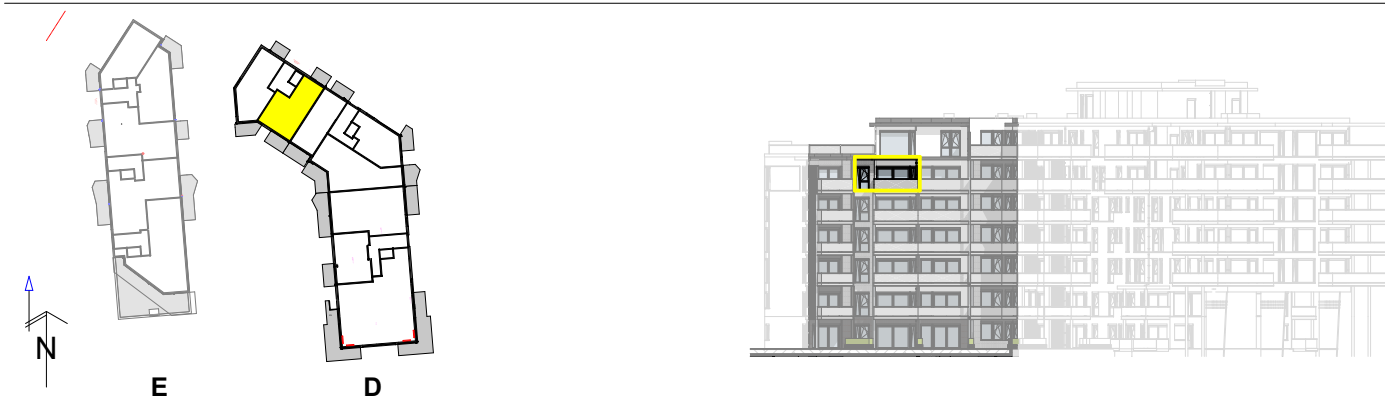
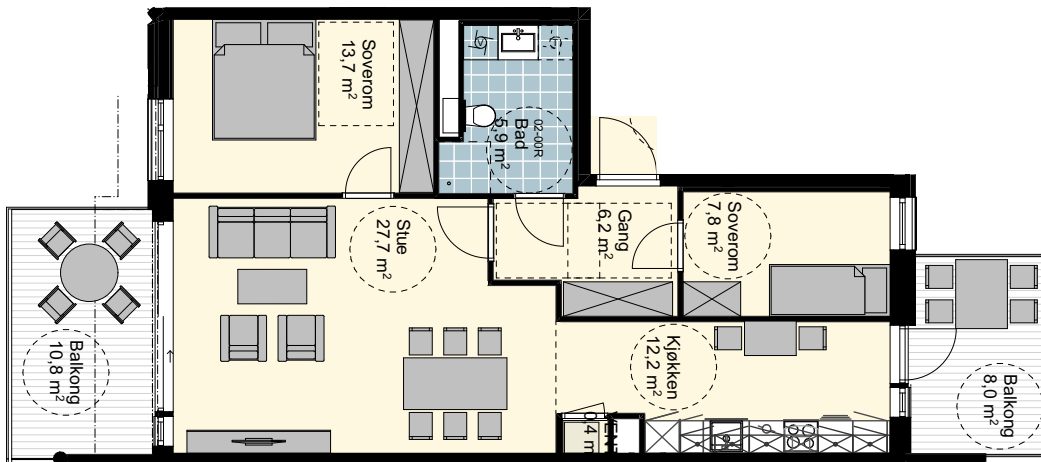
Gjennomgående arealeffektiv leilighet med mye lys og 2 soverom.
Romslig balkong ut fra stuen med ettermiddag- og kveldssol. Balkong med morgensol ut fra kjøkken med utsikt mot Byfjorden og Odderøya.



BYGG D – 6. etasje

Leilighet D-608

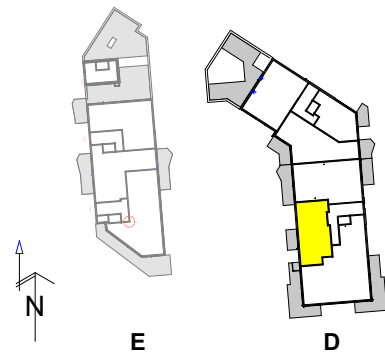
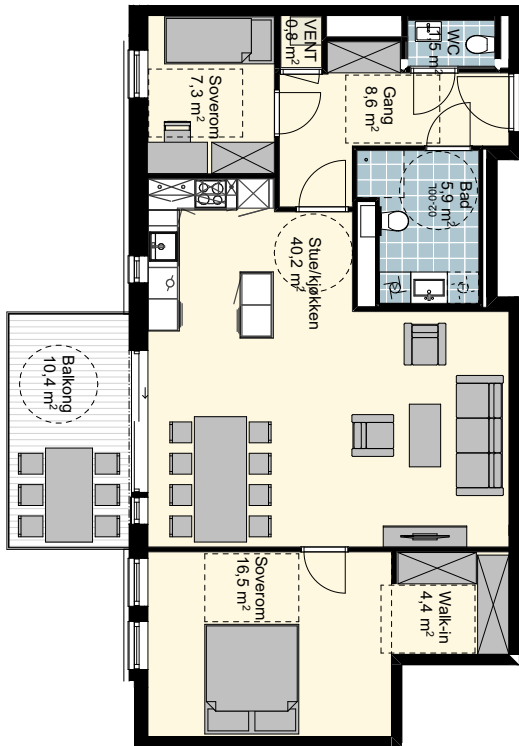
Gjennomgående arealeffektiv leilighet i 6.etg med mye lys og 2 soverom. Romslig balkong ut fra stuen med ettermiddag- og kveldssol og utsikt til sjø, strand og park. Balkong med morgensol ut fra kjøkken med utsikt mot Byfjorden og Odderøya.



BYGG D – 7. etasje

Leilighet D-702

Denne leiligheten i 7.etg har to soverom, det største med walk-in-closet. Stor balkong fra stue/kjøkken med ettermiddags/kveldssol og utsikt til sjø, strand og park. Bad + gjestetoalett.





Leilighetsoversikt og plantegninger

Bygg E sett fra sørvest



Bygg E sett fra sørøst

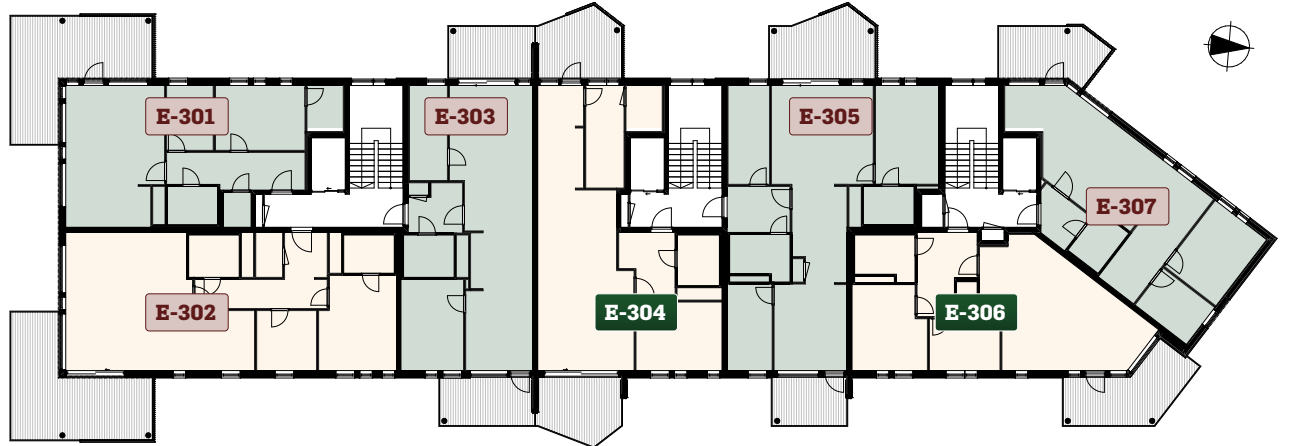


Etasjeplan - Bygg E

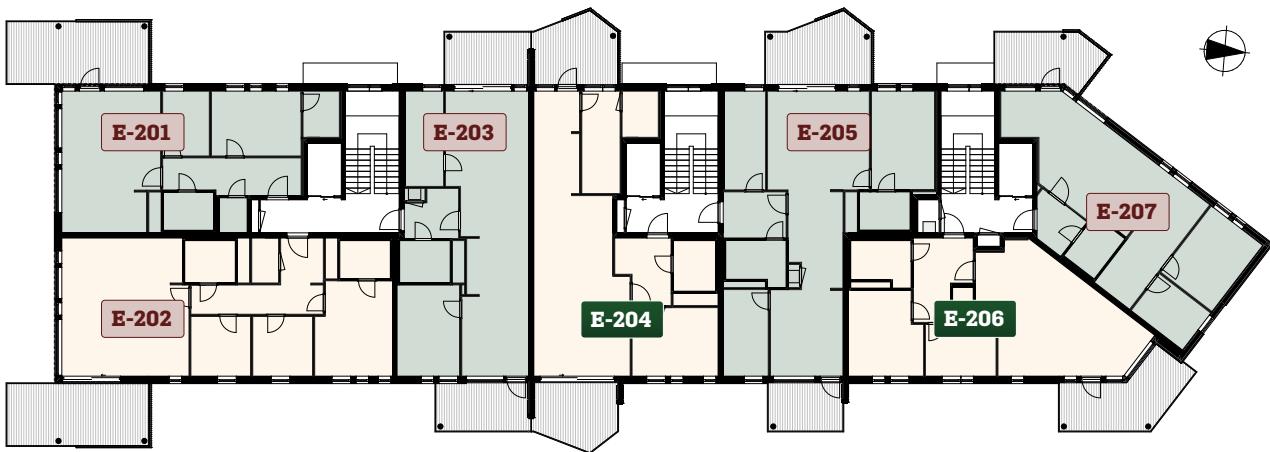
1



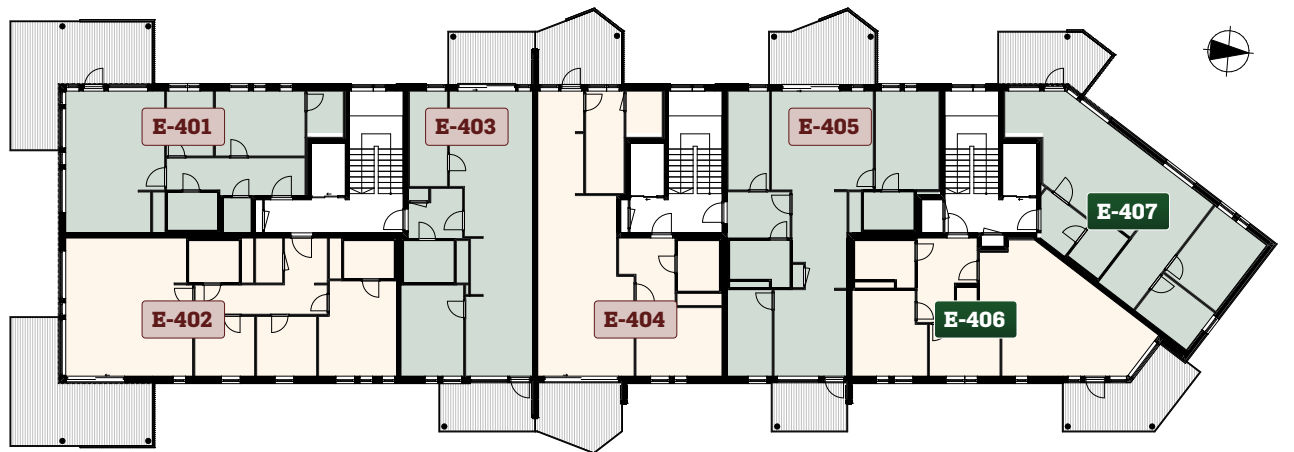
3



2

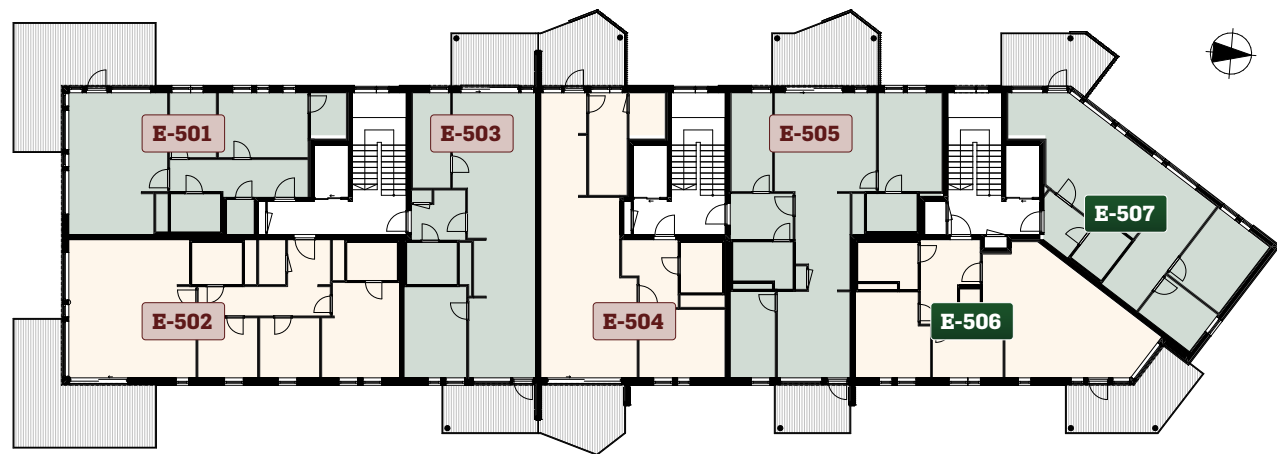


4



Etasjeplan - Bygg E

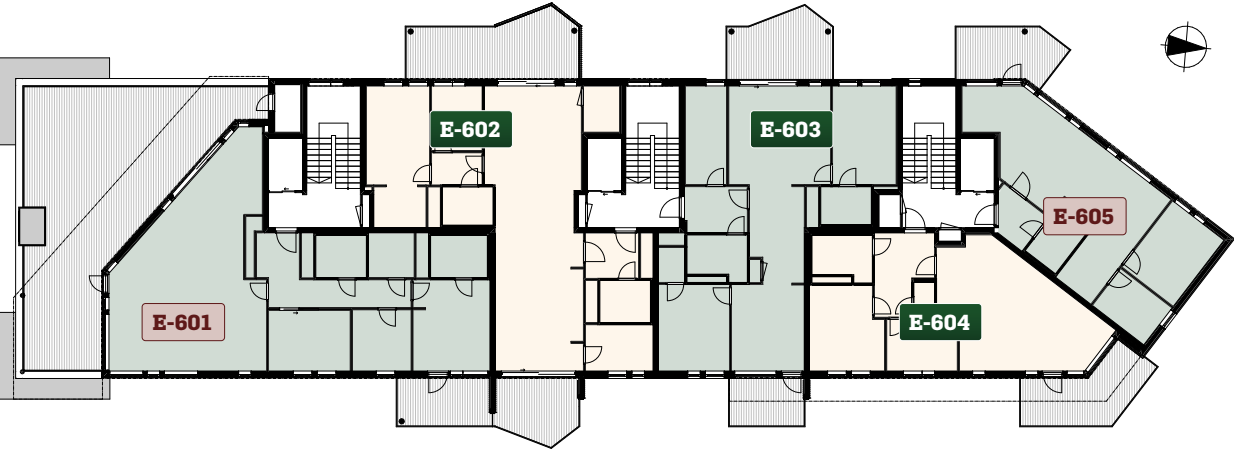
5



7



6

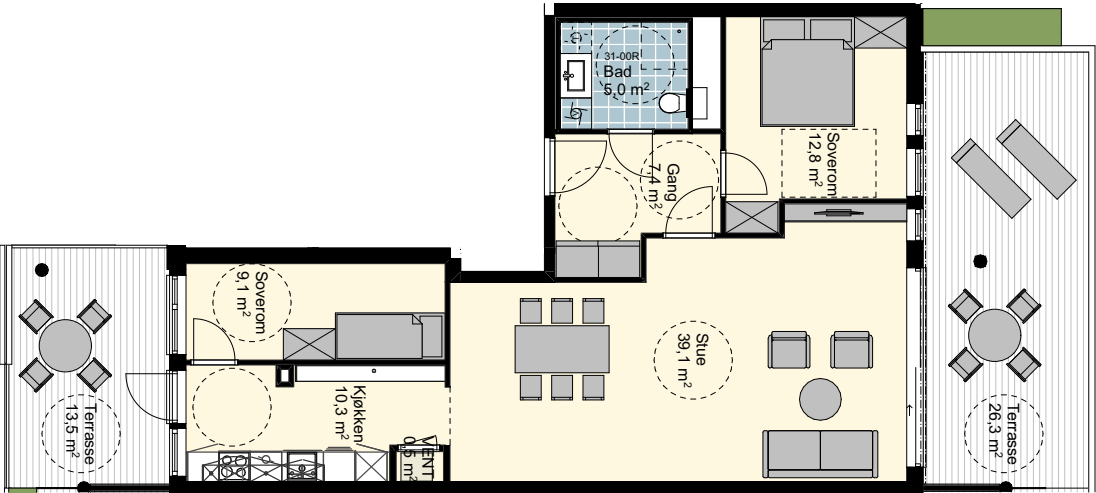




BYGG E – 1. etasje

Leilighet E-104

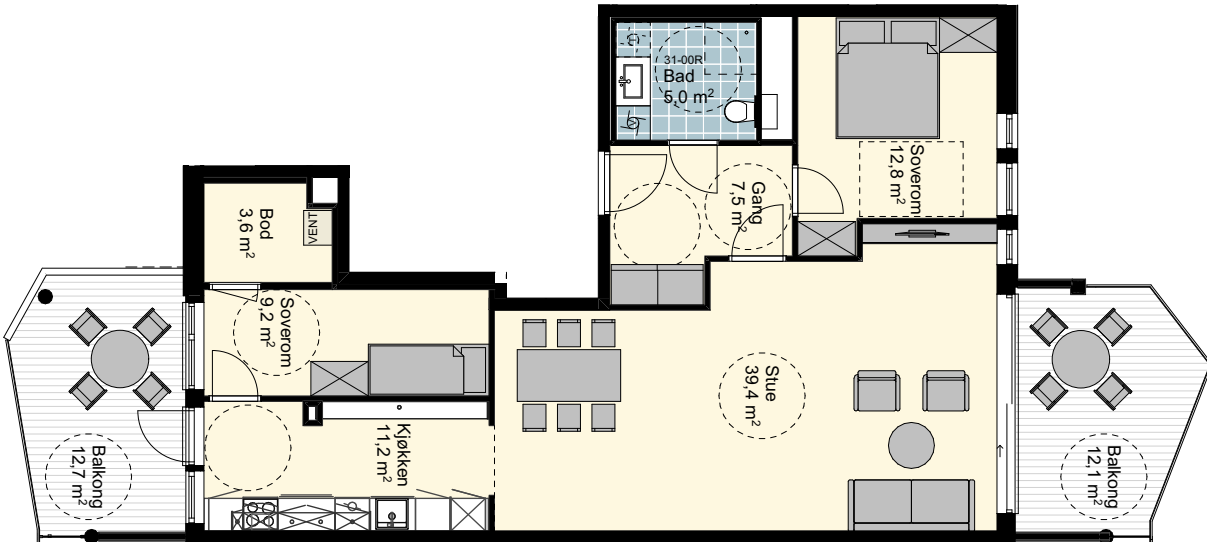
Gjennomgående leilighet i 1.etg med mye lys og deilig sjøutsikt fra terrasse.
Den har to soverom og to romslige terrasser både mot morgen- og kveldssol.
Adgang fra terrassene til nydelig felles park på begge sider av bygget.



BYGG E – 2. etasje

Leilighet E-204

Gjennomgående leilighet med mye lys og deilig sjøutsikt fra balkong.
Den har to soverom og to balkonger, både mot morgen- og kveldssol.
Også utsikt til nydelig felles park på begge sider av bygget.



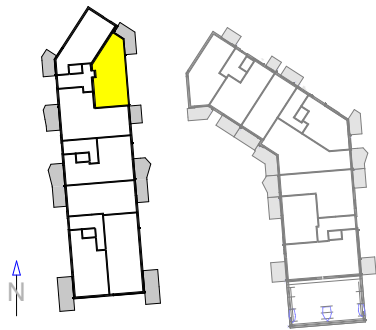
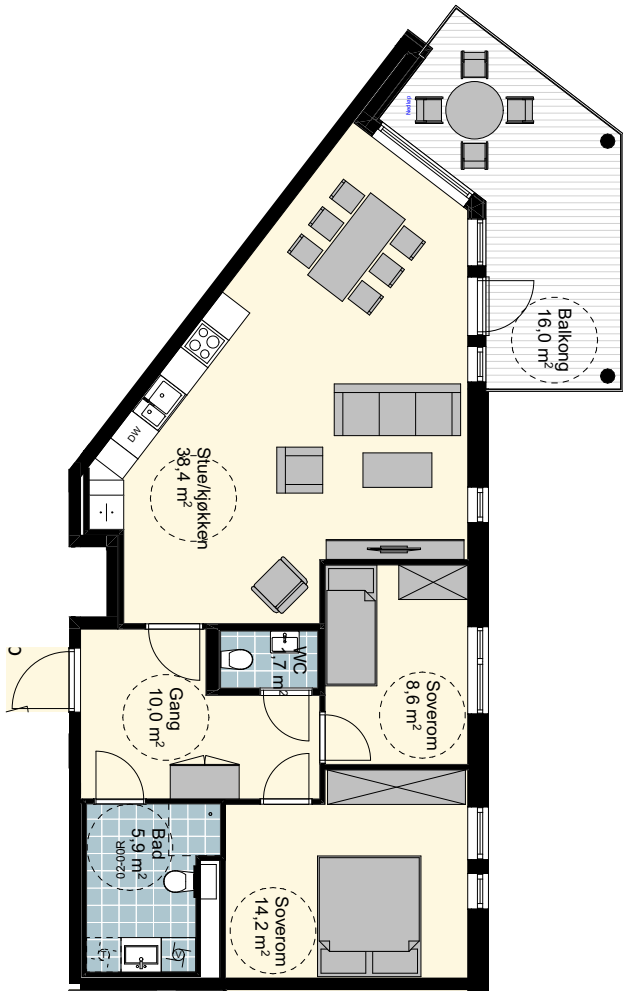




BYGG E – 2. etasje

Leilighet E-206

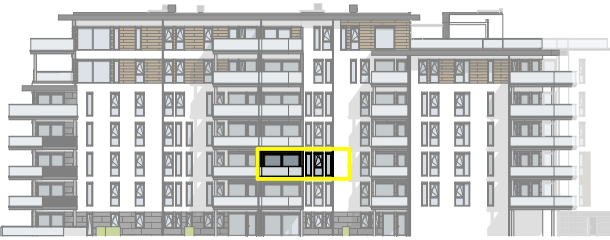
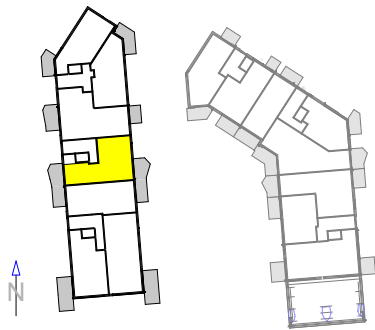
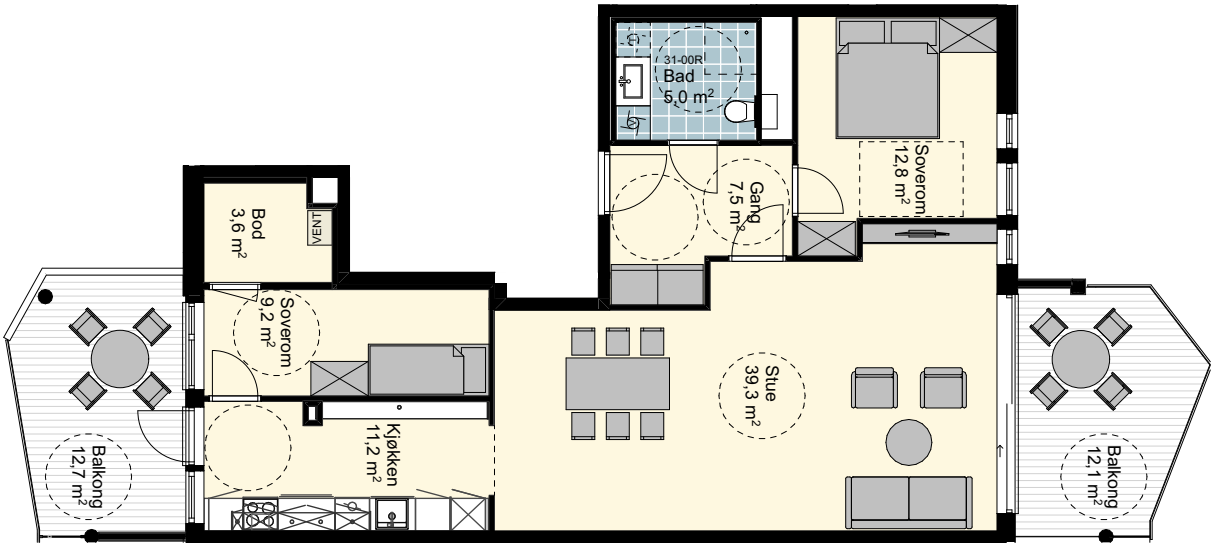
En annerledes hjørneleilighet. Skråvegger og originale løsninger. Romslig balkong fra stue/kjøkken med morgen- og ettmiddagssol. To soverom, bad og gjestetoalett. Utsikt til sjø, park og brygger.



BYGG E – 3. etasje

Leilighet E-304

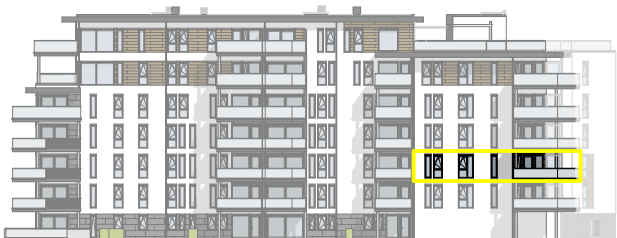
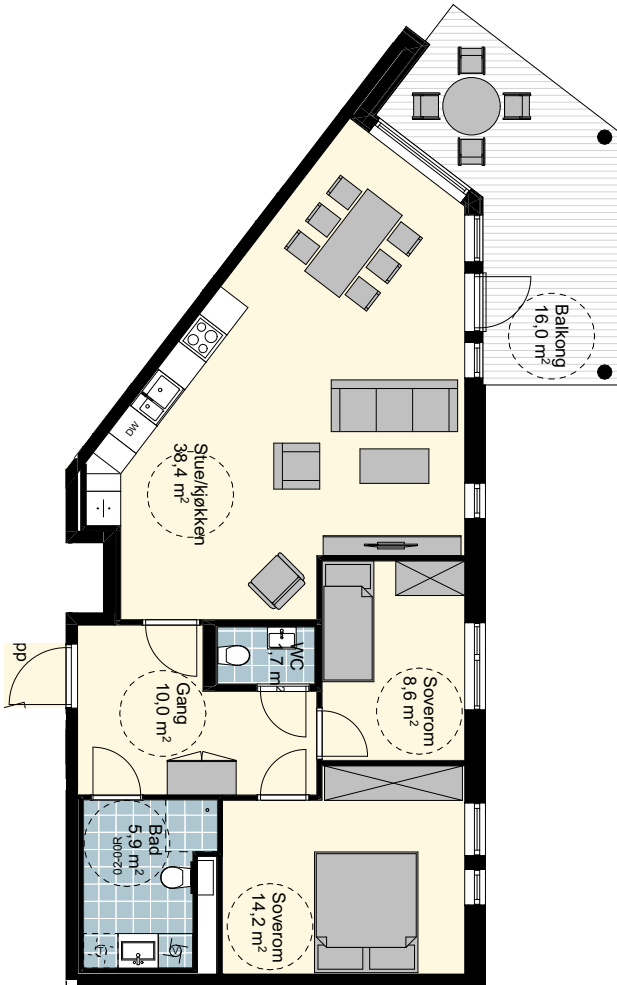
Gjennomgående leilighet med mye lys og deilig sjøutsikt fra balkong. Den har to soverom og to balkonger, både mot morgen- og kveldssol. Også utsikt til nydelig felles park på begge sider av bygget.



BYGG E – 3. etasje

Leilighet E-306

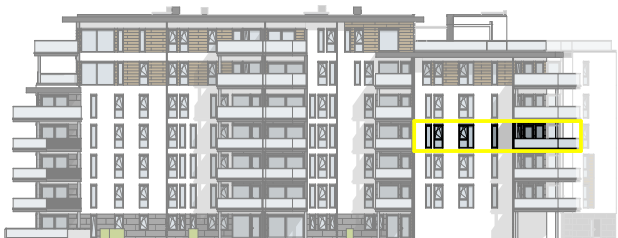
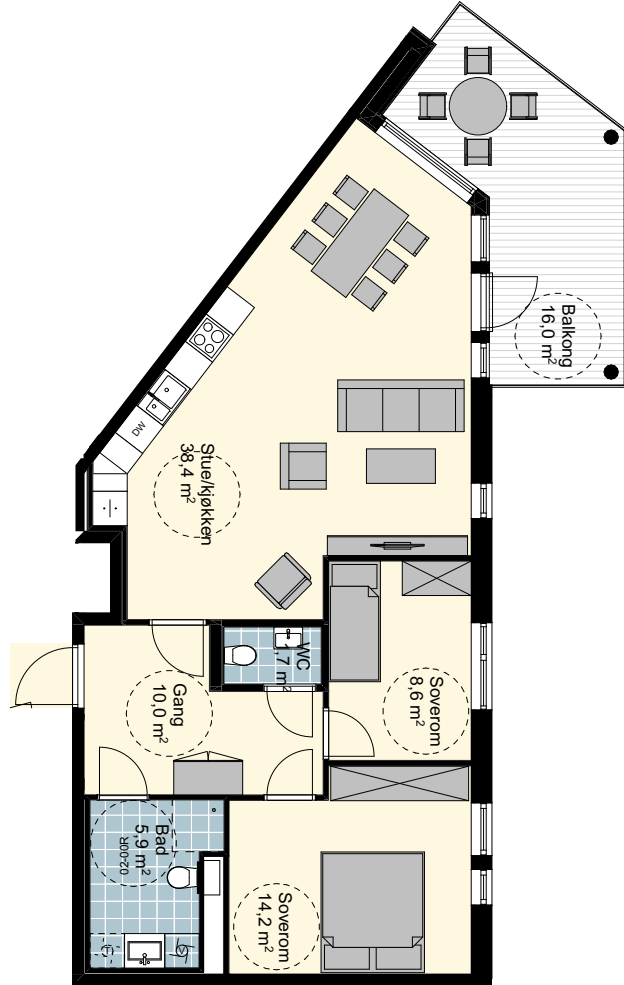
En annerledes hjørneleilighet. Skråvegger og originale løsninger. Romslig balkong fra stue/kjøkken med morgen- og ettmiddagssol. To soverom, bad og gjestetoalett. Utsikt til sjø, park og brygger.



BYGG E – 4. etasje

Leilighet E-406

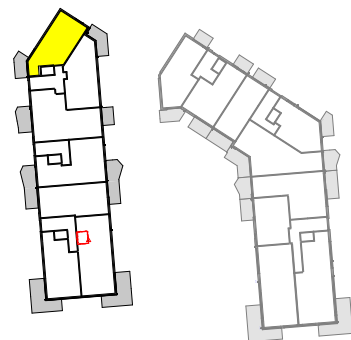
En annerledes hjørneleilighet. Skråvegger og originale løsninger. Romslig balkong fra stue/kjøkken med morgen- og ettmiddagssol. To soverom, bad og gjestetoalett. Utsikt til sjø, park og brygger.



BYGG E – 4. etasje

Leilighet E-407

Effektiv og smart hjørneleilighet i 4.etg. Den har 2 soverom, balkong mot vest med ettermiddags- og kveldssol. Luftig utsikt til sjø, brygger, strand og nydelig park.



E

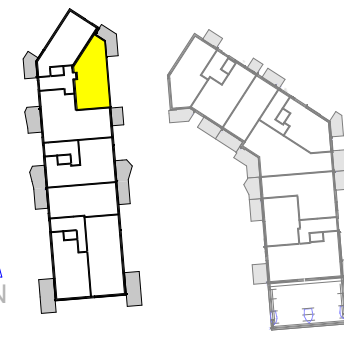
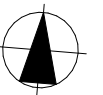
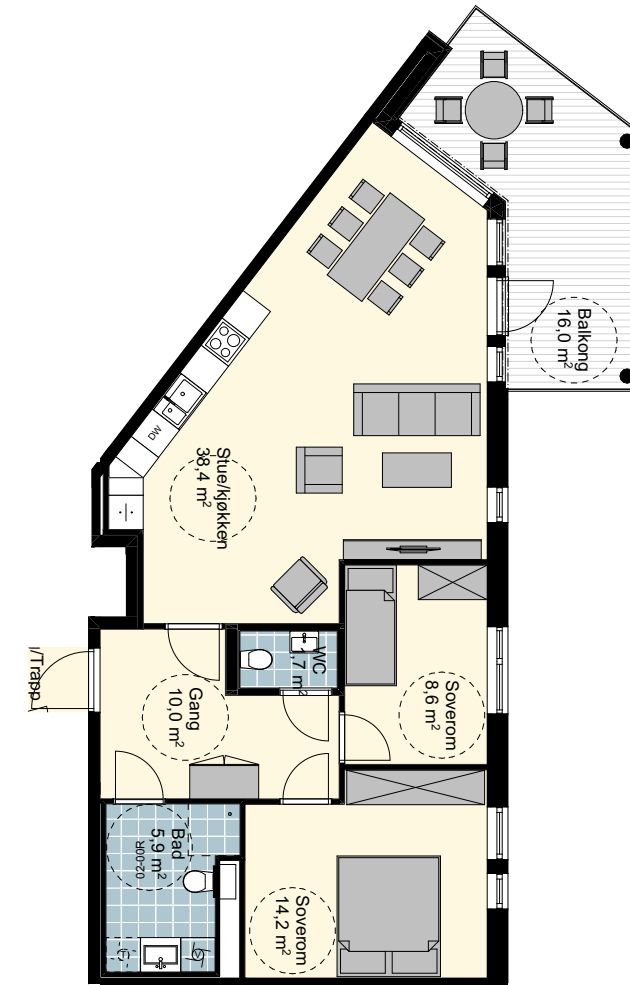
D



BYGG E – 5. etasje

Leilighet E-506

En annerledes hjørneleilighet. Skråvegger og originale løsninger. Romslig balkong fra stue/kjøkken med morgen- og ettermiddagssol. To soverom, bad og gjestetoalett. Utsikt til sjø, park og brygger.



E

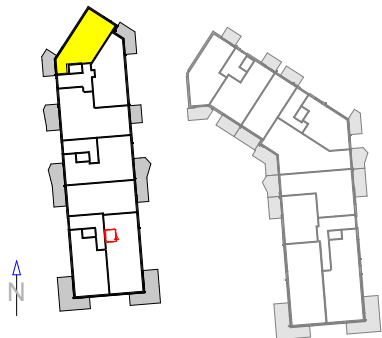
D



BYGG E – 5. etasje

Leilighet E-507

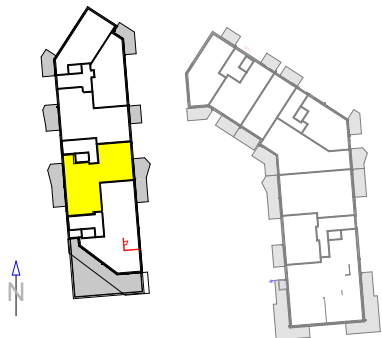
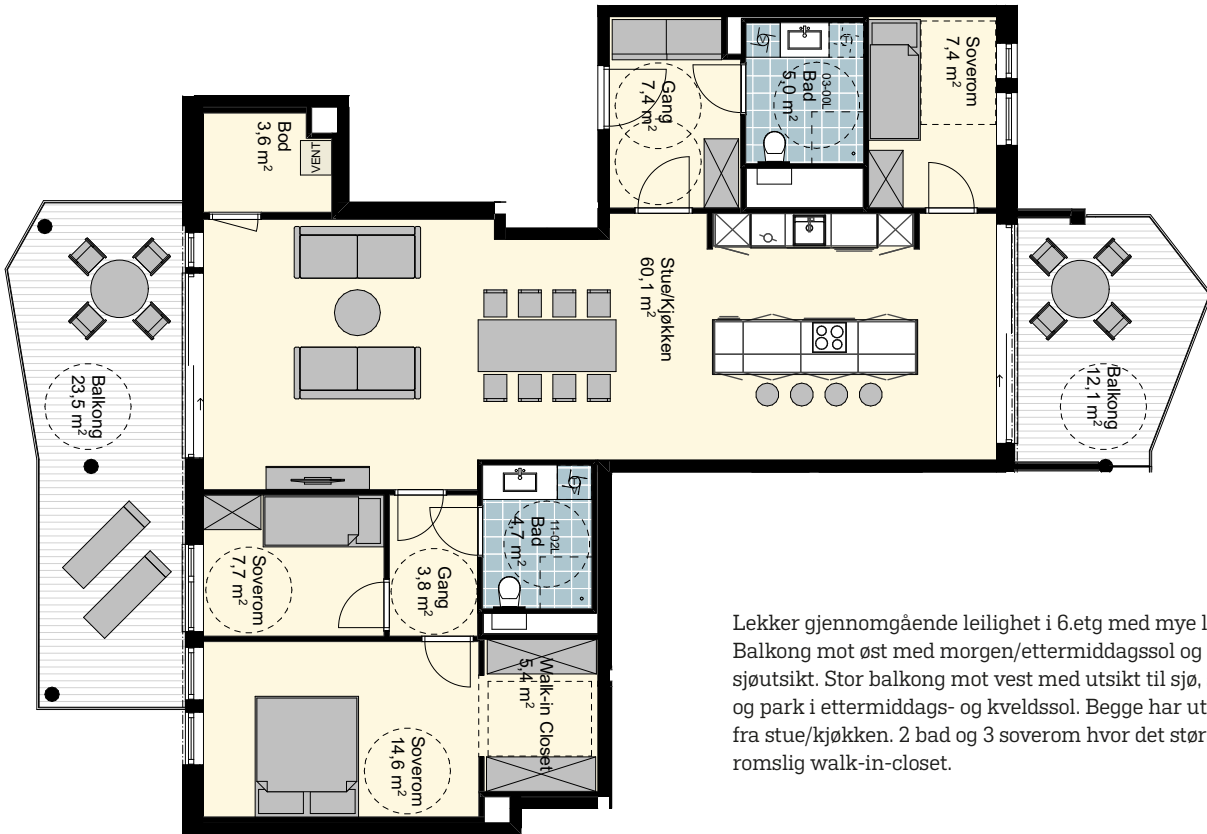
Effektiv og smart hjørneleilighet i 5.etg. Den har 2 soverom, balkong mot vest med ettermiddags- og kveldssol. Flott utsikt til sjø, strand og nydelig park.



BYGG E – 6. etasje

Leilighet E-602

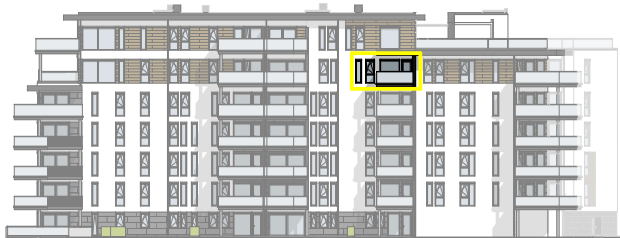
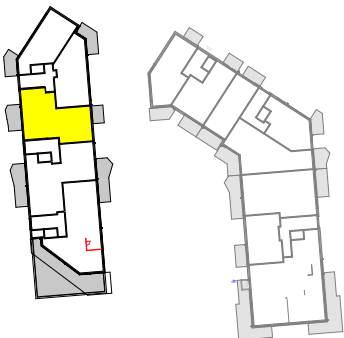
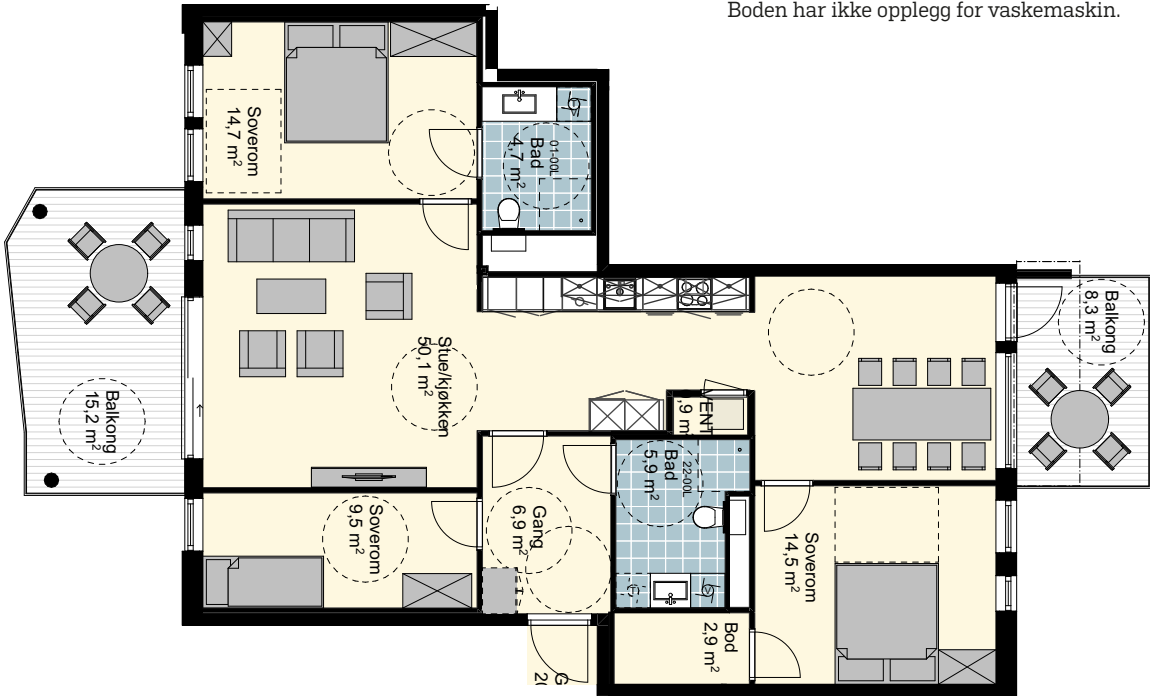
Lekker gjennomgående leilighet i 6.etg med mye lys. Balkong mot øst med morgen/ettermiddagssol og sjøutsikt. Stor balkong mot vest med utsikt til sjø, strand og park i ettermiddags- og kveldssol. Begge har utgang fra stue/kjøkken. 2 bad og 3 soverom hvor det største har romslig walk-in-closet.



BYGG E – 6. etasje

Leilighet E-603

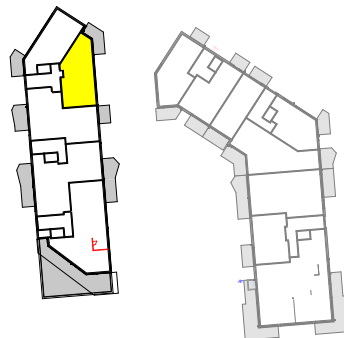
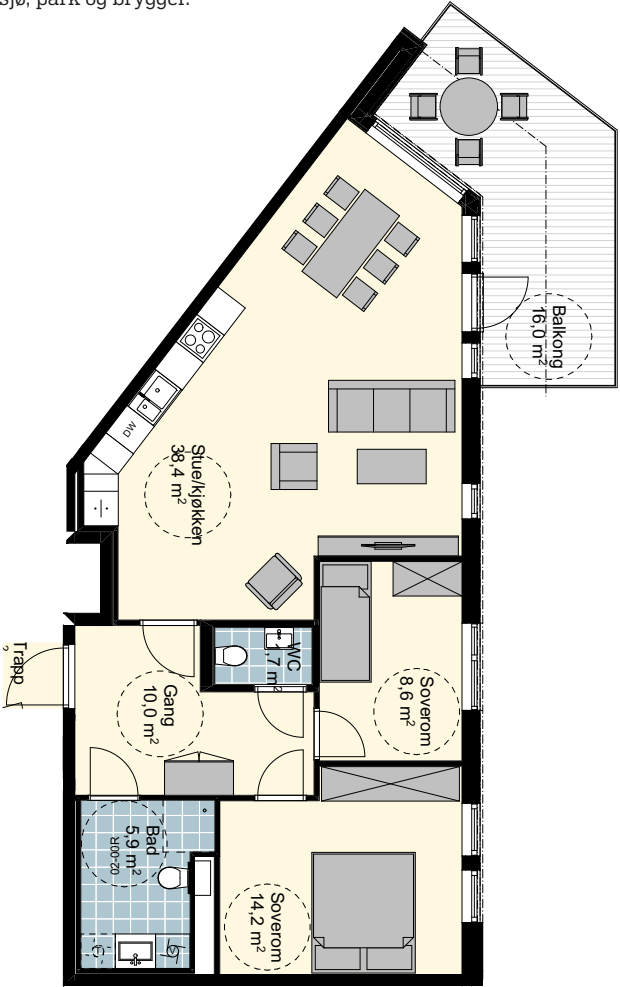
Lækker gjennomgående leilighet i 6.etg med to balkonger ut fra stue/kjøkken med både morgen- og kveldssol. Luftig utsikt til sjø, brygger, strand og park. 2 bad og 3 soverom (to er meget romslige), og det største har eget bad. Boden har ikke opplegg for vaskemaskin.



BYGG E – 6. etasje

Leilighet E-604

En annerledes hjørneleilighet i 6.etg! Skråvegger og originale løsninger. Romslig balkong fra stue/kjøkken med morgen- og ettmiddagssol. To soverom, bad og gjestetoalett. Flott luftig utsikt til sjø, park og brygger.



BYGG E – 1. etasje

Hotellrom





3D-illustrasjon fra leilighet E-703. (solgt)



AMALIENBORG BRYGGE

Utomhusplan





Strai Kjøkken Femunden i Sort Eik Dekor

Foto fra leilighet E-406. Innflytningsklar leilighet i 4. etasje på litt over 89 m²



TILVALG

Oppgradert med attraktive tilvalg

Vi ønsker å ha fokus på detaljer og kvalitet, vi har derfor gjort noen nye utvalgte oppgraderinger i alle usolgte leiligheter på Amalienborg Brygge.

Alle leilighetene har fått installert nye kjøkkenbatterier fra Tapwell i en stilren sort utførelse. Dette komplementerer kjøkkenets design og tilbyr både funksjonalitet og estetikk. Vi har også utnyttet plassen bedre med høyere overskap som gir mer oppbevaringsmuligheter. Sikkerheten er styrket med diskret integrerte sprinkelanlegg.

Leilighet E-603 og D-702 har fått ytterligere oppgraderinger, som underlimt vask og ekstra tette dører for bedre lydisolering. D-108, D-208, D-309, D-409, D-509 D-609 E-602 har fått Bora platetopp med benkeventilator.

I bygg D har følgende leiligheter fått oppgradert kjøkken fra Strai Kjøkken; D-102, D-106, D-107, D-108, D-202, D-208, D-309, D-403, D-407, D-408, D-503, D-508, D-509, D-608 og D-609. De ulike leilighetene har blitt oppgradert med den delikate modellen Femunden i henholdsvis Lys Eik og Sort Eik.



Underlimt vask fra Franke



Tapwell matt sort blandebatteri



DETALJER

Baderom

Baderommet er lyst og lekkert med downlights i tak og termostatstyrt gulvvarme. På vegg monteres liggende keramiske fliser (30x60 cm) og gulvet får gjennomfargede porcelanato-fliser (60x60 cm) i lys melert farge.

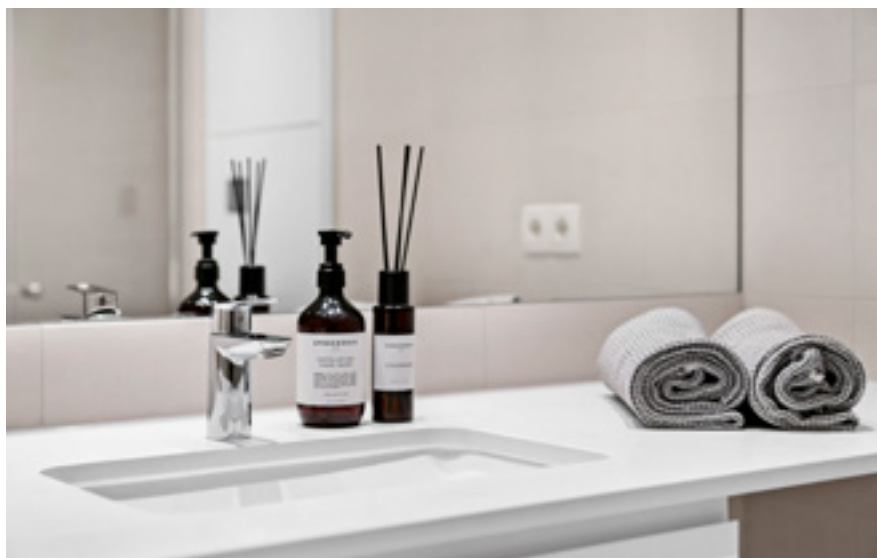
Moderne →

Underskap med heldekkende servant og hvite skapfronter med benkeplate som spenner fra vegg til vegg. Baderomsgarnityr som knagger og toalettrullholder leveres ferdig montert i stål/krom.



← Vask

Heldekkende servant og stort innfelt speil over hele benkeplaten. Armatur og garnityr leveres i stål/krom.



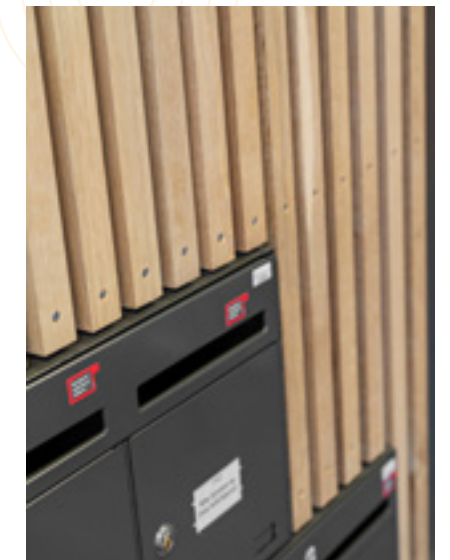
Dusj og toalett ↑

Gulvflis i dusjen skal ha en tilsvarende matt/ru mosaikkflis i samme farge. Lekkert vegghengt toalett.

FELLESAREALER

Inngang og trapperom

Inngangen er viktig for førsteinntrykket. Her viser vi noen av detaljene som kommer i Amalienborg Brygge 2.

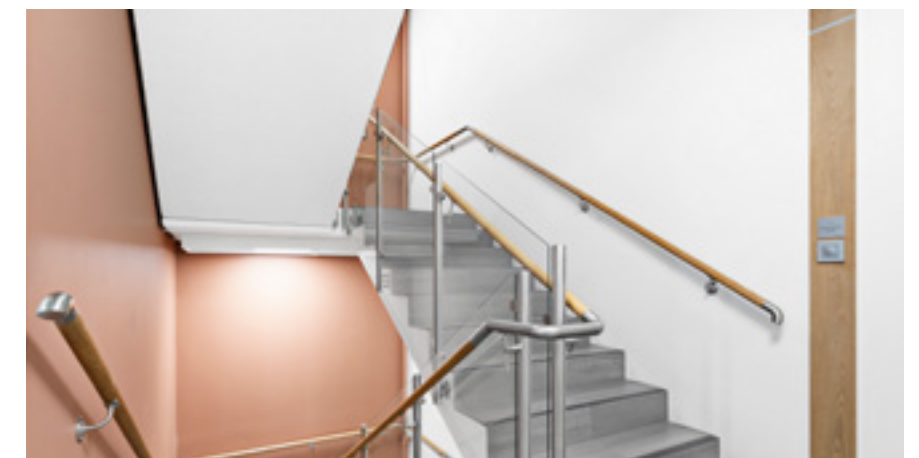


Inngangsparti ↑

Inngangspartiet er lyst og åpent med koksgrå gjennomfarget keramiske flis på gulv. Lyse vegger og god belysning. Postkassene er innfelt i spilevegg av eik.

Trapperom →

Vegger males hvit, med kontrastfarge på 1-2 vegger i trapperom eller på hvert etasjeplan. Farge tas ut av arkitekt.



← Detaljer

Navneskilt og ringeklokke i stål monteres på et eikebord, som går fra gulv til tak. Trappen får rekkverk i glass med håndløper i eik.

Bestandige materialer



Ved å benytte en god kombinasjon av teglstein, puss og fasadeplater, samt kontrasterende farger og overflatestruktur, gis bygningsmassen karakter og eksklusivitet. Det er jobbet med å få på plass gode proporsjoner, bevisst fargebruk i kombinasjon med sammenstilling av tunge og lette materialer. De to byggene er utformet med ulike materialer, dette for å skape variasjon, samtidig som enkeltelementer går igjen for å skape en helhet og tilhørighet.



Sedumtak:

Byggetrinn 2 får grønne tak. Det brukes sedum-/bergknapparter som er stedeegne for Sørlandet som smørbukk, kystbergknapp, bitterbergknapp og småbergknapp. Grønne tak bidrar til økt økologisk mangfold og er en viktig del av BREEAM-sertifiseringen.

3D-illustrasjon av Sedumtaket på bygg D.

Bygg E

Fasadene består i hovedsak av hvit puss. Toppetasjene og mindre felt i fasaden er utført med brune fasadeplater, oppdelt i langstrakte formater. Samspillet mellom de hvite pussede veggflatene og den brune toppetasjen i kombinasjon med sorte linjeføringer i takutstikk og betongdekker, gir bygget et stramt, eksklusivt og lett uttrykk. Den brune fargen i toppetasjen og i veggfeltene, benyttes også som skillevegg/levegg og i rekkverk på balkonger. Dette gir varme og lunhet til de private uteplassene.



Teglstein Haarma Retro - Wienerberger er en ekstrudert teglstein i en kjølig gråtone med en naturlig levende struktur.



Bygg D

Fasaden består i hovedsak av teglstein, med innslag/mindre felt i hvit puss og brune fasadeplater. Som fasadetegl benyttes Haarma Retro fra Wienerberger eller tilsvarende, som er en teglstein med en kjølig gråtone med en naturlig levende struktur i overflaten. Denne teglsteinen har i tillegg et moderne langstrakt format som oppleves eksklusivt. Som kontrast til den kjølige gråtonen, har vi lagt inn partier i fasaden med brune fasadeplater. Den gyldne brunfargen, og platenes langstrakte format, skaper en lun og eksklusiv kontrast til den kjølige gråtonen i teglsteinen. Mot nord-øst og i toppetasjen er det lagt inn flater med hvit puss, som sammen med takutstikk og svevende balkonger, gir bygningsmassen en luftig karakter.



Utsnitt fra byggetrinn 1, Randers tegl.



Et Sedumtak reduserer vannavrenningen med 50 %. Det renser også luften, fjerner svevestøv, CO₂NO_x og aerosoler.

Nøkkelinformasjon

Selger

Amalienborg Brygge AS, org. nr. 918 318 593
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør

Backe Entreprenør AS

Adresser

Lumber Brygge 40-50

Beskrivelse av prosjektet

98 selveierleiligheter som ligger i 2 bygg (D og E). Leilighetene går fra 1. til 7. etasje. I underjordisk garasjeanlegg under byggetrinnnet er det parkeringsplasser og boder tilknyttet leilighetene. I tillegg blir er det et forsamlingslokale samt hotellrom/gjestehybel i ett av byggene som kan disponeres av sameierne.

Byggene er organisert som et eierseksjonssameie.

Prosjektet er 2. byggetrinn av et større utbyggingsprosjekt for området, med inntil 300 boliger. Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges flere leilighetsbygg nord for dette byggetrinnet langsetter sjøen.

Matrikelnummer

Gnr. 14, bnr. 2023 i Kristiansand kommune. Eiendommen er seksjonert etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene har fått eget seksjonsnummer.

Tomteareal

Iht. Seeiendom/Kartverket oppgis arealet til 3.934 kvm.

Beskaffenhet

Tomten er parkmessig opparbeidet og er liggende ytterst i planområdet mot sjøen, inntil et unikt badeanlegg. Her er også parkanlegg med blant annet gressplener, promenade langs sjøen samt flotte badeplasser. Småbåthavn i umiddelbar nærhet. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger

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

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

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

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

Energimerking

Leilighetsbyggene er energimerket av selger via Multiconsult Norge, og energiattester kan fås ved henvendelse prosjektmegler.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse dat. hhv. 08.07.24 og 25.10.24. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller er inkludert i kjøpesum. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Gjesteparkeringer vil bli organisert som fellesarealer.

Det vil være handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17. Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Båtplasser

Boligkjøperne i prosjektet vil få fortrinnsrett til kjøp av båtplass i båthavnen som planlegges i området. Det er begrenset antall båtplasser til det enkelte byggetrinn. Fortrinnsretten varer frem til overtakelse av leilighetene og «førstemann til mølla»-prinsippet gjelder ved kjøp så snart prospekt er tilgjengelig. Det gjøres videre oppmerksom på at båtplassene er forbeholdt boligeiere på Lumber og ikke kan omsettes fritt. Det planlegges etablert egen båthavnsforening hvor dette inntas i foreningens vedtekter. Selger vil beholde noen plasser for utleie.

Fellesrom

Forsamlingslokale «Utsigten» finner man øverst i bygg D. I tillegg er det et hotellrom i E-bygget til bruk for gjester til beboerne i sameiet.

Drift og driftskostnader knyttet til lokalene påhviler sameierne i fellesskap og vil reguleres i vedtektene. Rommene er planlagt som del av fellesareal, men selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette er hensiktsmessig.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger under reguleringsplan «Lumber» plan nr. 1296, sist revidert 18.1.2018. Reguleringsplan er et vedlegg til salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp

Eiendommen tilknyttes kommunal infrastruktur som vei, vann og avløp.

Konsesjon

Kjøp er ikke konsesjonsbetinget.

Utleie

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

Organisering

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det blir utarbeidet vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Vedtekter

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet.

Betalingsbetingelser

Selger eller megler kan kreve at Kjøper fremlegger tilfredsstilende finansieringsbekreftelse. Hele kjøpesummen innbetales ved overtakelse av leiligheten.

Kjøper skal anses for vesentlig å ha misligholdt sin betalingsforpliktelse ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for hele eller deler av beløpet som forfaller ved overtakelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger. Slik forsinket betaling innebærer altså at Selger har rett til å heve kjøpet og å foreta dekningsalg.

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 3.170,- på den minste og ca. kr. 11.650,- på den største leiligheten. Dvs. kr. ca. 56,- pr. kvm BRA. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 545,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-. I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felleskostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme) som oppstarts likviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene er budsjettert til ca. kr. 25,- pr. kvm BRA pr. MND. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter (ikke renovasjon), forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Forbruket vil bli avregnet mot akonto en gang pr år.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Søbo er engasjert som forretningsfører for sameiet. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi

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

Heftelser

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1983/13039-1/93 29.09.1983

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2015/750972-1/200 19.08.2015

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å legge høyspent jordkabel.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2020/3308848-1/200 10.11.2020 21:00
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2022/1215493-1/200 27.10.2022 21:00
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2022/1215506-1/200 27.10.2022 21:00
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2023/362507-1/200 11.04.2023 21:00
BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2016
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND
KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2023

2024/1430122-1/200 13.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2050
Gårdsnummer 14, Bruksnummer 2023, Seksjonsnummer 67 i 4204 KRISTIANSAND kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND
KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2025/443741-2/200 23.04.2025 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 2050
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND
KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2025/1088360-1/200 15.09.2025 21:00
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

Ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Selgers forbehold/forutsetninger
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Overtagelse
Usolgte leiligheter er klargjort for snarlig overtakelse, etter avtale med selger.

Annet
Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør kr. 32.000,- eksl. mva. pr. enhet.

Kostnader ved videresalg og navneendring
Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Eiendomsmegler Norge. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemann. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Forsikring
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Kjøpekontrakter
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av standard kjøpekontrakt fra Eiendomsmegler Norge.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger

er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Selgers rett til endringer
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Lovverk/avtalebetingelser
Boligene selges iht. lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 03.07.1992.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

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

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

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

Ansvarlig megler
Sørmegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Tor Even Kristensen, Prosjektmegler MNEF

Visning/presentasjon
Ta kontakt med meglere for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Reguleringsplan/bestemmelser med id nr. 1296
- Grunnbok for eiendommen med tinglyste erklæringer
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Utomhusplan
- Vedtekter

Produsert: 13.10.2025

Teknisk beskrivelse trinn 2

Gulv

Stue, kjøkken, entre og soverom i leilighet leveres med 1-stavs parkett type eik vanilla matt lakk, med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk.

Vegger

Vegger i leiligheter males i farge NCS 0500N. Gerikter rundt dører med bredde ca. 50 mm leveres ferdig behandlet, hvit NCS 0500N, uten spikerhull. Overgang tak/vegg fuges uten list. Smyg for vinduer og balkongdør sparkles og males.

Himling/takhøyde

For alle leiligheter leveres det nedforede gipshimlinger som sparkles og males, farge hvit NCS 0500N. Det vil tilbys lyspakker med innfelte downlights som en del av tilvalgsprosessen, se for øvrig eget punkt om downlights. Prefabrikerte bad leveres med sparklet og malt betonghimling. Himlingshøydene blir fastsatt av arkitekt i detaljfasen. Dette er avhengig av blant annet tekniske føringer, men det tilstrebes å få mest mulig himlingshøyde i det enkelte rom.

I fellesarealer leveres det systemhimling. Ved hver hovedinngang blir det et eget felt av himlingen som oppgraderes med spiler i eik.

Kjøkkeninnredning

Alle leilighetene har fått installert nye kjøkkenbatterier fra Tapwell i en stilren sort utførelse. Dette komplementerer kjøkkenets design og tilbyr både funksjonalitet og estetikk. Vi har også utnyttet plassen bedre med høyere overskap som gir mer oppbevaringsmuligheter. Sikkerheten er styrket med diskret integrerte sprinkelanlegg.

Leilighet E-603 og D-702 har fått ytterligere oppgraderinger, som underlimt vask og ekstra tette dører for bedre lydisolering. D-108, D-208, D-309, D-409, D-509 D-609 E-602 har fått Bora platetopp med benkeventilator.

I bygg D har følgende leiligheter fått oppgradert kjøkken fra Strai Kjøkken; D-102, D-106, D-107, D-108, D-202, D-208, D-309, D-403, D-407, D-408, D-503, D-508, D-509, D-608 og D-609. De ulike leilighetene har blitt oppgradert med den delikate modellen Femunden i henholdsvis Lys Eik og Sort Eik.

Baderom

Baderom leveres generelt som prefabrikkerte badekabiner. Flis på vegg og gulv. Gulv: 60x60 cm matt beige flis. I dusjsone legges mosaikkflis 5x5 cm. Vegg: 30x60 cm matt beige flis, liggende. Underskap med hvite skuffer og heldekkende servant som spenner fra vegg til vegg, dybde 600 mm slik at denne dekker over eventuell vaskemaskin. Innfelt speil. Veggmontert toalett. Dusjvegger rektangulære 90x90 med dusjarmatur og slange i stål/ krom. Baderomsgarnityr som knagger og toaletttrullholder leveres ferdig montert i stål/krom. Badet leveres med nødvendige stikkontakter, gulvvarme med termostatstyrt regulering og downlights med dimmer. Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondensørke-trommel i ett bad i hver leilighet. I bad uten opplegg for VM/TT suppleres det med 2 ekstra skuffeseksjoner under servant.

Garderobeskap og bod

I soverom er det avsatt plass til 1 m garderoreskap pr. sengeplass. Garderoreskap tilbys som tilvalg.

I entre tilbys skyvedørsgarderober eller garderoreskap med stang og hattehylle som tilvalg.

Leilighetsstørrelsen varierer i prosjektet. Utforming og plassering av bod/vask, bod, bod/tekn eller tekn. varierer derfor fra leilighet til leilighet. Rommene som har benevnelse «bod/vask» utføres som våtrom med sluk, belegg med oppbrett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der dette er stripet inn på salgstegningene.

Plassering av tekniske skap for el/ventilasjon/rør vises på salgs-tegning som en illustrasjon av sannsynlig plassering. Endelig plassering av teknisk utstyr og vaskemaskin/tørketrommel vil bli bestemt under detaljprosjektering.

Sportsbod

Hver bod leveres med betonggulv, tette vegger (gitter langs tak og gulv) og gitterdør tilrettelagt for hengelås. Betongvegger og himling i boder leveres malt hvit. Disse bodene forutsettes brukt som «sportsboder» til lagring av sykler, bildekk mm, men ikke klær o.l.

Parkeringskjeller

Himling leveres enten i malt hvit utførelse eller med en lys garasje-himling. Golv i betong. Søyler i p-kjeller males i kontrastfarge angitt av arkitekt. Trapperomsvegger mot parkeringen markeres med ulike farger for at det skal være enklere å orientere seg. Garasjeport utstyres med åpningsautomatikk via GSM oppringning, type «keycontrol» eller tilsvarende.

Det etableres en dynamisk laststyrt ladeinfrastruktur i parkeringsanlegget.

Sykkelparkering

Felles sykkelparkering etableres i eget lokale i plan 1, alternativt plassert i u-etg. Arealet utstyres med stativer for parkering av sykler i to høyder. Det etableres 20 stikk for lading av el-sykkel.

Dører, vinduer og solavskjerming

Hovedinngangsdører til leilighetsbyggene leveres i lakkert aluminium.

Inngangsdør til leiligheter i felles korridor leveres i mørk brun, dyp blå eller koksgrå utførelse. Alle inngangsdører til leiligheter utstyres med kikke-hull.

I felles korridor skal det til side for leilighetsdører monteres en omramning, som eikefinert stolpe med innfelte profiler i børstet stål. Ringe-klokke og navneskilt monteres her, ref. Amalienborg Brygge BT 1.

Internt i leilighetene leveres glassdør som tilvalg med lav brystning mellom entre og stue. Øvrige innvendige dører med slett overflate, hvitmalt NCS 0500N og håndtak i børstet stål.

Vinduer, balkongdører og balkongskyvedører leveres som trevinduer/dører med hvit innside NCS 0500N og aluminiums-beslått utside. Farger på beslag skal kunne justeres av arkitekt ved detaljprosjektering og tilpasses fasademateriale. Det legges til grunn bruk av standard farger.

Solavskjerming leveres på vinduer i det omfang som er nødvendig for å ivareta TEK17-krav til termisk inneklima. Nødvendig omfang fastsettes etter beregning utført i detaljprosjekteringen. På øvrige vinduer tilbys solavskjerming som tilvalg. Tilrettelegging med nødvendige trekkerør og koblingspunkt helt ut i screenkassen er inkludert. Inndekning/screenkasser er en del av fasadeutformingen, og leveres over alle vinder og dører.

Oppvarming

Bygget tilkobles fjernvarme. Vannbåren gulvvarme er medregnet i stue/ kjøkken, gang/entre og baderom (3 soner). Gulvvarme i andre rom/soner kan leveres som tilvalg. Det leveres energimåler for varmekonsum i hver leilighet. Data logges og samles inn automatisk for registrering og avregning.

TV/Bredbånd

I hver bygningskropp monterer fiberleverandør et skjøteskap for fiber til leiligheter. Det legges herfra ett stk rør til hvert IKT-/kombiskap i leiligheter. Det legges i leilighet to stk rør til ett veggpunkt i stue.

Telia er valgt som leverandør av fiber.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med lufttilførsel i soverom/ oppholdsrom med eget aggregat i hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Balkonger/terrasser/takterrasser/terrasser på bakkeplan/rekkverk

Balkonger leveres som betongelementer.

Balkongsøyler leveres i stål eller plasstøpt betong.

Alle balkonger, takterrasser og terrasse på bakkeplan leveres med royalimpregnert tredekke. Nedløpsrør fra balkonger plasseres ihht arkitektens anvisninger. Balkong- og terrasserekkverk er løst som et flott «glass i glass» rekkverk med kun en enkel stilren håndløper på toppen. Denne løsningen er valgt for å bygge opp under byggets arkitektur og optimalisere utsikt. På enkelte balkonger og terrasser har vi valgt å kombinere «glass i glass» rekkverkene med brunlakkert spilerekkverk i metall.

Brystning mellom terrasser på 1. etasje og gatetun/fellesarealer skal oppføres som en kombinasjon av bordforskalt betongbrysting med galvanisert/lakkert håndløper montert 10cm over betong-brystning og ordinært rekkverk.

Balkonger, terrasser og takterrasser leveres med innvendig bryter og ett utelys (2 utelys på de største balkongene), samt en dobbel stikkontakt på vegg.

I første etasje vil leilighetene få eksklusiv bruksrett til uteområde som naturlig ligger til seksjonen, slik det er vist på salgstegninger.

Elektriske installasjoner

Det elektriske anlegget leveres generelt iht. krav i NEK 400.

Downlights

Downlights med dimmer leveres i baderom og i entre. Forøvrig som tilvalg.

Porttelefon

Det leveres porttelefon med kamera/fargeskjerm til hver enkelt leilighet. Tablå plasseres hensiktsmessig ved hovedinngang til hvert bygg. I tillegg monteres det ringeknapp montert på omramning som beskrevet under dører, utenfor hver leilighet, (ref. Amalienborg Brygge BT1.).

Trapperom og korridorer

Gulv i trapperom, trapper og felles korridorer skal ha koksgrå gjennomfarget keramiske flis 30x60 cm. Vegger males hvit NCS 0500N, med kontrastfarge på 1-2 vegger i trapperom eller på hvert etasjeplan. Farge tas ut av arkitekt. Rekkverk i glass med håndløper i eik, ref. Amalienborg Brygge BT1. Postkasser monteres innvendig ved hovedinngang, og monteres innfelt i spilevegg av eik, ref. Amalienborg Brygge BT1. Branntablå etc plasseres i samråd med arkitekt.

Gulv/fotskraperrister.

Renovasjon

Det blir etablert utvendig frittstående søppelnedkast, se utomhusplan.

Fasader

Fasader oppføres i en kombinasjon av tegl, murt i fritt/vilt forbandt i lys grå teglstein og felt med STO Ventec puss-system. Fasader er ikke endelig utformet, men legges til grunn ca. 60-70% tegl og 20-30% puss i bygg D og puss i bygg E. Det vil være innslag av mørke og brune fasadeplater. Brune fasadeplater skal minne om tre.

Fasade P-kjeller

P-kjellernes yttervegger som er eksponert mot friluft, utføres som en betong-sandwich med bordforskalt ytterside. Ved innkjøring til p-kjeller skal det monteres U-profil 80x200 i galvanisert stål for å markere inngangspartiet.

Gjesteleilighet Bygg E

Gjesteleilighet leveres med tilsvarende kvalitet som øvrige leiligheter i Bygg E. I tillegg skal overflater oppgraderes i tråd med tilsvarende gjesteleilighet i BT1 (parkett tilsvarende Maxwood, himling system E-kant, spilevegg, valgfri farge vegg).

Felles selskapslokale

Felles selskapslokale leveres med tilsvarende kvalitet som leiligheter.

I tillegg skal lokalet oppgraderes med parkett tilsvarende Maxwood, himling system E-kant, spilevegg, valgfri farge vegg.

Kjøkken skal være beregnet for robust bruk. Kjøkkenet leveres utstyrt med oppvaskmaskin, 1 komfyr, kombiskap og kjøleskap i full høyde, samt egnet kjøkkenvifte. I tilknytning til garderober, skal det leveres ett HCWC.

Felles selskapslokale er plassert i toppetasjen i bygg D.

Utomhus

Se foreløpige illustrasjoner av landskapsarkitekt, detaljprosjektering pågår.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Entré/gang	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Kjøkken	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Stue	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Soverom (inkl walk-in closet)	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
TV-stue	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Bad	«Fliser 60 x 60 cm, matt beige. I dusjsone legges mosaikkflis 5x5cm «	Fliser 30 x 60 cm, matt beige.	Himling ihht valgt type prefabrikkert badekabin. Evt gipshimling sparklet og malt for plassbygde bad.
WC	Fliser 60 x 60 cm, matt beige.	Fliser 30 x 60 cm, matt beige.	Himling ihht valgt type prefabrikkert badekabin. Evt gipshimling sparklet og malt for plassbygd WC.
Bod/ventilasjon	Parkett, eik, 1-stav, hvit matt lakk. Gulvlister i tilsvarende utførelse.	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Vaskerom, bod med opplegg for vaskemaskin	Våtromsbelegg med oppbrett	Gips- og betongvegger sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N, våtromsmaling. Gipssmyg for vinduer og balkongdører. Gerikter rundt dører.	Gipshimling sparklet og malt i farge hvit NCS 0500N. Overgang himling/vegg fuges uten list.
Balkong	Royalimpregnert tredekke	Overflater iht fasadetegninger. Tegl, puss, trekledning og platekledning.	Betong
Takterrasse	Royalimpregnert tredekke	Overflater iht fasadetegninger. Tegl, puss, trekledning og platekledning.	
Markterrasse	Royalimpregnert tredekke	Overflater iht fasadetegninger. Tegl, puss, trekledning og platekledning.	Betong
Sportsbod i kjeller	Betong, støvbundet	Betong, støvbundet hvit og tette tre- eller stålvegger med gitter langs tak og gulv. Gitterdør tilrettelagt for hengelås.	Betong, støvbundet hvit eller garasjehimling

Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer. Porttelefon med fargeskjerm.	Vannbåren gulvvarme.		
Iht. NEK 400. Innfelte spotter under overskap.	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin.	Kjøkkenventilator	I bygg D har følgende leiligheter fått oppgradert kjøkken fra Strai Kjøkken; D-102, D-106, D-107, D-108, D-202, D-208, D-309, D-403, D-407, D-503, D-508, D-509, D-608 og D-609. De ulike leilighetene har blitt oppgradert med den delikate modellen Femunden i henholdsvis Lys Eik og Sort Eik.
Iht. NEK 400. Det vil bli tilbudt pakkeløsninger på belysning som tilvalg.	Vannbåren gulvvarme.	Tilluftsventil	
Iht. NEK 400.		Tilluftsventil	
Iht. NEK 400.		Tilluftsventil	
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer. Ekstra downlights over speil.	Vannbåren gulvvarme. Vegghengt toalett. Dusjvegger 90 x 90 cm. Servant med ettgreps armatur. Alle armaturer i kvalitet Grohe. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på hovedbad.	Avtrekkssventil	Servantskap høyglans hvit med 2 skuffer. Heldekkende Marmoline benkeplate med innstøpt servant. Innfelt speil.
Iht. NEK 400. Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme. Vegghengt toalett. Servant med ettgreps armatur, kvalitet Grohe.	Avtrekkssventil	Innfelt speil.
Iht. NEK 400.		Avtrekkssventil. Ventilasjonsaggregat plassert i bod.	
Iht. NEK 400.	Gulvsluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	Avtrekkssventil. Ventilasjonsaggregat plassert i bod.	
1 stk dobbel stikk. 1 stk utelys på vegg.			
1 stk dobbel stikk. 1 stk utelys på vegg.			
1 stk dobbel stikk. 1 stk utelys på vegg.			
Felles belysning			



Kirsten Flagstad

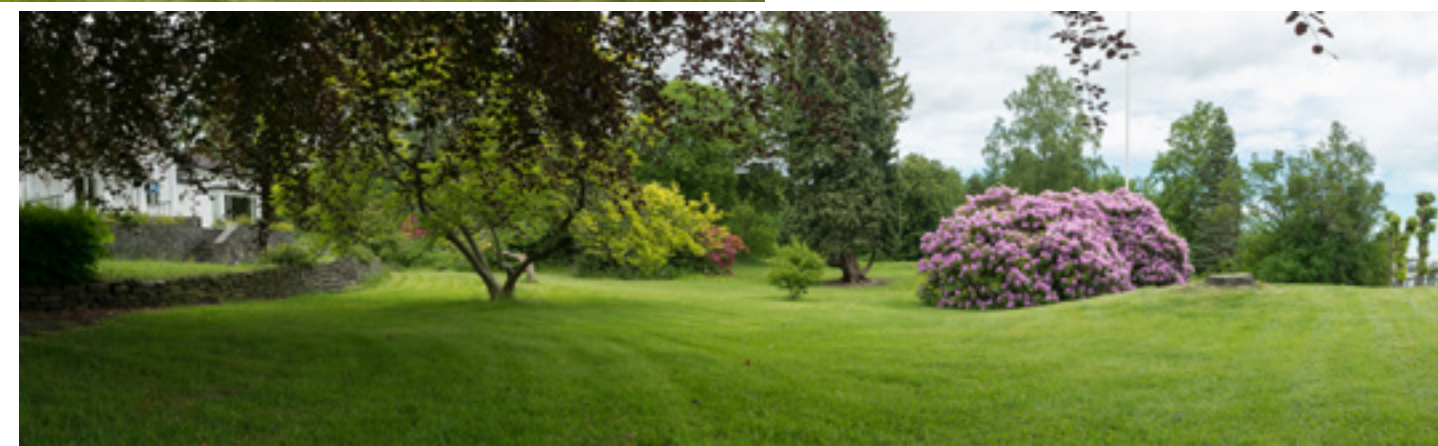
Amalienborg var Kirsten Flagstads hjem fra 1941 til 1962 og har gitt navn til området. Amalienborgparken er nærmeste nabo og kan brukes av beboerne.

Stolt historie

Amalienborg var opprinnelig en staselig sveitervilla, bygget rundt 1900 som landsted for familien Langfeldt fra Kristiansand og oppkalt etter fru Amalie Langfeldt.

Kirsten Flagstad, den verdensberømte operasangeren, er husets mest kjente beboer. Hun brukte villaen som feriested fra 1930 og likte seg så godt i området at hun brukte det som helårsbolig fra 1941 til det året hun døde, i 1962.

En av de best bevarte hagene i Vågsbygd er parkanlegget som omkranser villa Amalienborg. Den fredelige lunden er til offentlig benyttelse, og er det perfekte stedet å legge pikniken når du får gjester en varm vårdag. Barna kan trille ball og de voksne kan la humla suse. Parken ligger bare ett minutt fra utgangsdøren din.



Amalienborgparken

Opplev duften av blomstrende magnolia i Amalienborgparken, som du kan benytte som din egen hage.



MØT ARKITEKTEN

Bokvalitet i alle ledd

– Det følger et stort ansvar med å utforme leilighetsbygg i sjøkanten på Sørlandet, sier sivilarkitekt Even Olaisen i ENO Arkitekter.

Han beskriver Amalienborg Brygges beliggenhet som unik. Området fortjener boligbygg av høy kvalitet i utforming, materialbruk og fasader. Evens hovedgrep med byggetrinn 2 har vært å skape to bygg som nærmest svever, størrelsen til tross. Alle leilighetene har store vindusflater med sjøutsikt, og mange har to balkonger, slik at man kan nyte både soloppgang og solnedgang fra uteplassen.

– Vi har utformet fasader med mye glass og lyse materialer som i tillegg til å slippe lys og utsikt inn i leilighetene, gjør bygningsmassen lett og luftig. Rekkverk i glass på alle balkonger bidrar i samme retning, sier Even.

Store leilighetsbygg kan fort bli uniforme og kjedelige. På Amalienborg Brygge 2 sørger ulike kombinasjoner av teglstein og pussede flater for at fasadene blir varierte og levende.

De 99 boligene har størrelser fra 56 til 182 kvadratmeter. Even og hans arkitektkolleger har jobbet iherdig for å utnytte hver eneste kvadratmeter best mulig. Det betyr store og åpne stue- og kjøkkenløsninger, romslige soverom og minst mulig gangareal.

– Utsikten fra boligene blir fantastisk. De fleste får utsikt i minst to himmelretninger. Det skulle bare mangle, med de flotte omgivelsene, sier Even.



Even Olaisen
Siv.arkitekt.

INGENTING: DET DU MANGLER NÅR DU BOR PÅ AMALIENBORG BRYGGE.



Sandstrand



Båtplasser



Sjøutsikt



Balkonger



Storstue



Gjestehotellrom



Kajakker



Butikker



Helse og trivsel



Buss hvert 5. minutt



Sykkelekspress



Turområder



Urbane tilbud



Kaféer og takeaway



Kunst og konserter



Kartet viser et lite utvalg av tilbudene i nærheten til Amalienborg Brygge. Her bor du fredelig, men tett på Vågsbygd sentrum.



Kartet viser et lite utvalg av tilbudene. Bor du på Amalienborg Brygge, bor du fredelig men samtidig tett på Vågsbygd sentrum.

ALT DU TRENGER Ingenting er langt unna

På Amalienborg Brygge er du nær både by og natur. På sykkelekspressveien triller du til Kvadraturen på under 15 minutter. Med båt kan det gå minst like kjapt. Du har gåavstand til bussmetro-stopp, med busser som går hvert 5. minutt og tar deg dit du skal.

Alt du trenger i hverdagen, kan du gå eller sykle til; kjøpesenteret Amfi Vågsbygd, dagligvareforretninger, lege, tannlege, frisør og skoler. Bilen kan ha rolige dager i byggets underetasje. Nærområdet byr også på mange flotte turmuligheter i skog og mark.



**Vurderer du kjøp av leilighet i
prosjektet samt ønsker verdi-
vurdering på din nåværende bolig?**

Kontakt oss:

Tor Even Kristensen, Eiendomsmegler MNEF
48 25 20 12
toreven@sormegleren.no

Amalienborg-brygge.no

Utbygger: Amalienborg Brygge AS **Totalentreprenør:** Backe AS

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Amalienborg Brygge. Oppdatert: 13.10.25