PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HØIVOLD BRYGGE 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Høivold brygge 8 , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 692, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1067 **Referansenummer:** LU2706

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i generelt bra teknisk stand. Veldig mye av overflater ble tatt i leiligheten i 2019. Nytt toalett, nytt kjøkken og nye flater og maling på soverommene.
Badet ble kledd opp i baderomsplater.
De bygningsdelene som er litt eldre går for det meste under borettslaget som vinduer, vann- og avløpsrør.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass fra -96.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i fin teknisk stand ut fra alder.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.

Hjemmelshaver opplyser at vinduer og evt skifte av disse er noe som er snakket om i styret.
Brannklassifisert hovedinngangsdør antas være fra byggetid.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra -96.

Dører i fin stand ut fra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes som smøring og justering av hengsler.
Innglasset balkong/sommerstue med flislagt gulv og varmekabler som oppvarmingskilde.
Balkong i fin stand på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Entré, toalett og bad/vask - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:
Bad/vask og toalett - baderomsplater, resterende rom malte plater og tapet.

HIMLING:
Entré/gang og stue/kjøkken - trepanel, resterende rom - malte plater.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.
Gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue/kjøkken - ca 8mm.
Avvik sov1/tvstue - ca 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

Det ble ved hulltaking ikke målt kritisk verdier av fukt i vegg under terreng.
Målt fukt kan variere litt på sesongen, Det var ikke noe tegn til bløt isolasjon el.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Malte 1-speils fyllingsdører.
Dørene i fin stand.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.
Fin teknisk stand på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er 21mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.Terskel er 10mm og er fuget med silikon.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran på bad antagelig fra byggeår.
Hjemmelshaver opplyser at dusjsonen ble fikset på i 2025.
Dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med ventil på veggen.
Tilluft i terskel
Det var betongvegg mellom kjøkken og bad så ingen fukt påvist på kjøkkenside.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra Strai fra 2019 med slette fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket vask og 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/frys og vinskap.
Skuffer og skap sporadisk testet og fungerer bra.
Overflater i bra teknisk stand på befaringsdagen.
Det er ikke montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Dette anbefales.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Baderomspanel på veggene og malte plater i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler som varmekilde.
Vegghengt toalett. Innredning med slette fronter og dobbel nedfelt vask. 1-greps blandebatteri med speilskap med lys over servant.
Mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dørkarm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra byggeår besiktiget i rørskap.
Stoppekran montert i vannskap og fungerer. Løsning for evt lekkasje vann leder vann ned til flisene og mot sluk.
Synlige avløpsrør av pvc. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

Mekanisk avtrekk på baderom og toalett.
Naturlig avtrekk i resten av boligen.
Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
OSO varmtvannsbereder på 194l. fra -19.
Koblet direkte i kontakt.
Evt lekkasjevann ledes mot sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet

Beskrivelse av eiendommen

gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

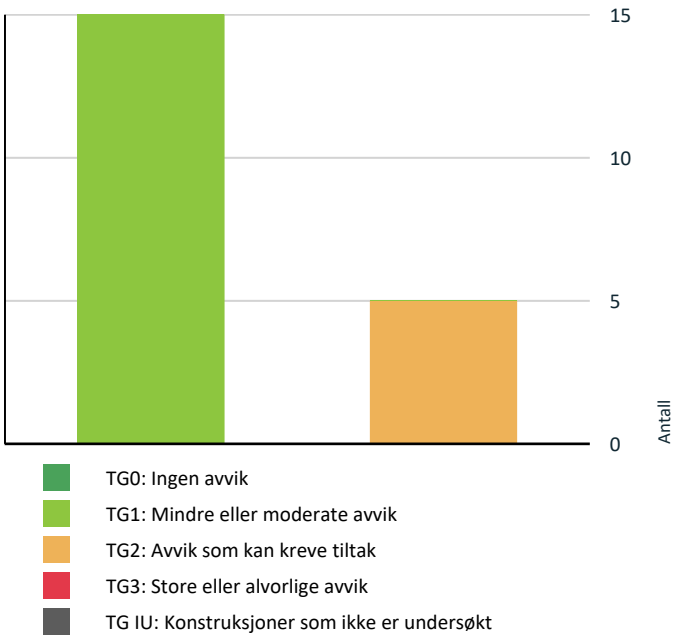
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er et toalet der kjøkkenet stod. Et av soverommene er i dag bitt en del av stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra -96.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i fin teknisk stand ut fra alder.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.

Hjemmelshaver opplyser at vinduer og evt skifte av disse er noe som er snakket om i styret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er passert forventet levetid.
Forventet levetid på vindu av tre er 25-30år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist åpenbar råte men vinduene må holdes et ekstra øye med.
Ved konstruksjoner som har passert forventet levetid er det større fare for at det plutselig kan svikte eller slå lekk.

TG2 vurderes på bagrunn av alder og tilstand på vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert hovedinngangsdør antas være fra byggetid.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra -96.

Dører i fin stand ut fra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes som smøring og justering av hengsler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong/sommerstue med flislagt gulv og varmekabler som oppvarmingskilde.
Balkong i fin stand på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
Entré, toalett og bad/vask - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:
Bad/vask og toalett - baderomsplater, resterende rom malte plater og tapet.

HIMLING:
Entré/gang og stue/kjøkken - trepanel, resterende rom - malte plater.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn antas være støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue/kjøkken - ca 8mm.
Avvik sov1/tvstue - ca 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt kritisk verdier av fukt i vegg under terreng.
Målt fukt kan variere litt på sesongen, Det var ikke noe tegn til bløt isolasjon el.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte 1-speils fyllingsdører.
Dørene i fin stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.
Fin teknisk stand på befaringsdagen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er 21mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.Terskel er 10mm og er fuget med silikon.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran på bad antagelig fra byggeår.
Hjemmelshaver opplyser at dusjsonen ble fikset på i 2025.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.
Byggningsdeler som er passert forventet levetid eller over halvparten må holdes ekstra øye da det er større sjans for plutselig svikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil på veggen.
Tilluft i terskel

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var betongvegg mellom kjøkken og bad så ingen fukt påvist på kjøkkenside.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning fra Strai fra 2019 med slette fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket vask og 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/frys og vinskap.
Skuffer og skap sporadisk testet og fungerer bra.
Overflater i bra teknisk stand på befaringsdagen.
Det er ikke montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Dette anbefales.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales alltid avtrekk ut fra kokesone men kullfilter fungerer fint.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Baderomspanel på veggene og malte plater i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler som varmekilde.
Vegghengt toalett. Innredning med slette fronter og dobbel nedfelt vask.
1-greps blandebatteri med speilskap med lys over servant.
Mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dørkarm.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør fra byggeår besiktiget i rørskap.
Stoppekran montert i vannskap og fungerer. Løsning for evt lekkasje vann leder vann ned til flisene og mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på rør i rør er 40-60år.
De eldre systemene fra 90-tallet er gjerne ikke like gode som dagens systemer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Strakstiltak anses ikke som nødvendig da dagens løsning fungerer. Eldre anlegg må holdes et ekstra øye med da disse er større sjans for plutselig lekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av pvc. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventa levetid på avløpsrør av PVC er ca 50-100år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er ansett som nødvendig.
TG2 vurderes på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på baderom og toalett.
Naturlig avtrekk i resten av boligen.
Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 194l. fra -19.
Koblet direkte i kontakt.
Evt lekkasjevann ledes mot sluk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

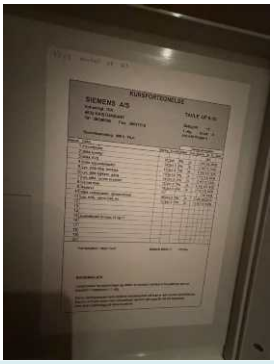
Inntak og sikringsskap

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





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Uvist om bygget er utført med radonsperre. Måling er ikke utført da dette krever tid og riktig utstyr.

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

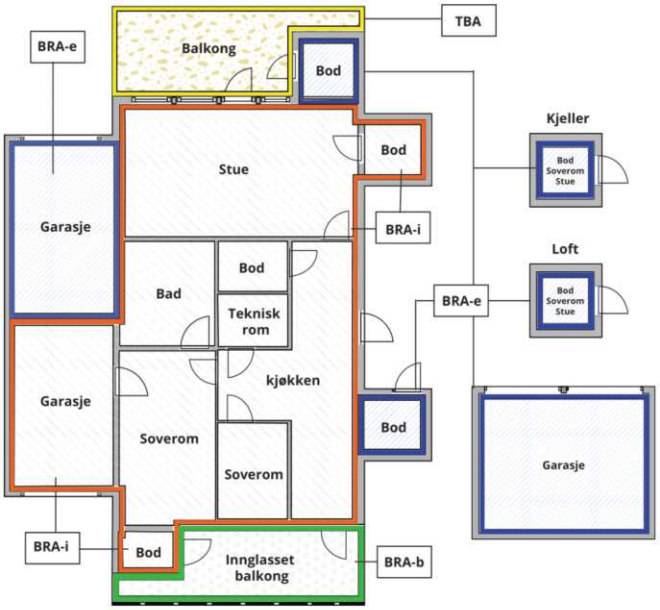
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90	5	8	103	
SUM	**90**	**5**	**8**		
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Bod målt til ca 5,5m2. (BRA-e)
Innglasset balkong målt til ca 8,7m2. (BRA-b)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har vinkler flere veier så nøyaktig oppmåling var utfordrende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er et toalet der kjøkkenet stod. Et av soverommene er i dag bitt en del av stuen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	90	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	692		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høivold brygge 8

Hjemmelshaver
Ranneberg Nilsen Geir Eysten, Gjendem Lisan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger bra til langs otra ikke langt fra elvemunningen. Egen båtplass og kort vei til alt som sentrum, butikker, barnehage og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Båtplass medfølger ikke men kan kjøpes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 funksjonsprøving 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260172

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisan Gjendem	Geir Eysten Ranneberg Nilsen

Gateadresse
Høivold brygge 8

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 131260172

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	renovering av bad
Arbeid utført av	Olto VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	lagt ny membran / fliser og større helling mot sluk i 2025

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

Beskrivelse	Det er noe lekkasje i fellesgarasje men dette jobber styret med å oppgradere

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste av el anlegg og brytere er byttet
Arbeid utført av	Mykåland & Lindal Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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	Oppmontert på parkeringsplassen vår i garasjeanlegget

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

Document reference: 131260172

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260172

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 131260172

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisan Gjendem	a24a2d7b155e55938fe5417f31852d15da35c3ba	06.04.2026 08:10:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ranneberg Nilsen	c5c6d1c15d76b3d9c222221c41ac45fda124dc00	06.04.2026 08:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260172

→ 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

V E D T E K T E R
for
SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Vedtektene er revidert i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65 og vedtatt i årsmøtet 24. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Høivold Brygge II, gnr. 152, bnr. 692 i Kristiansand kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 46 boligseksjoner, inkludert garasje- og bod anlegget. Garasje- og bod anlegget er skilt ut som egen seksjon med seksjonsnummer 1.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Seksjons nr.	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Sameiebrøk
1	0	17	142	33	160
2	142	18	106	34	142
3	106	19	140	35	106
4	146	20	142	36	160
5	142	21	106	37	180
6	106	22	160	38	160
7	146	23	142	39	150
8	142	24	106	40	160
9	106	25	160	41	150
10	126	26	142	42	184
11	142	27	106	43	180
12	106	28	160	44	179
13	146	29	150	45	184
14	142	30	160	46	174
15	106	31	142		
16	146	32	106		
SUM				**46**	**6 389**

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Selveierandelen og deltakerinteressen i Sameiet Høivold Brygge II kan ikke skilles. Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

For forpliktelser til Sameiet Høivold Brygge II hefter seksjonseierne innbyrdes proratarisk etter andelens respektive størrelse, det vil si den tinglyste sameiebrøken. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på de respektive bruksareal for hver enkelt seksjon/leilighet. Rettigheter

forbundet med Sameiet Høivold Brygge II fordeles tilsvarende mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseierne gir avkall på forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de eventuelt måtte ha overfor de øvrige sameierne i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameiet Høivold Brygge II er regulert til boligformål. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon, men seksjonene kan bare brukes til boligformål.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, også korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 60 dager pr. år. Styret kan nekte utleie dersom det er saklig grunn til det. Alle seksjonseiere som vil lie ut sin seksjon plikter å registrere namn, telefon og epost på leietaker i SØBO portalen eller skriftlig til styret. Leietaker må gjøres kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

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

(3) Styret for sameiet kan fatte nærmere beslutning vedrørende organisering av gangtrafikk, sykkeloppstilling mv. på grunnplanet/fellesarealet.

(4 Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere

seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder
P-plasser i felles parkeringsanlegg og boder i dertil egnede rom er fordelt. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

Det kan ikke selges p-plasser eller boder til noen utenfor dette sameiet. En seksjon kan ha flere p-plasser. Utleie av garasjeplass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon, er ikke tillatt.

Utleie er kun tillat til øvrige seksjonseiere. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen faktureres de seksjonseiere som disponerer mer enn en parkeringsplass.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming og lys

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
I parkeringskjeller er det ingen parkeringsplasser dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass best mulig egnet. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplassen som den

forflytningshemmede tidligere disponerte. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Gjelder ikke utskifting av vinduer og ytterdører som følge av elde eller ytre skader som ikke kan lastes seksjonseier.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Anbefales 2 ganger per år.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

5-3 Presisering av seksjonseiers vedlikeholdsansvar
(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren til hver enkelt seksjon, seksjonens terrasse inkl. avløp, seksjonens vinduer/rammer, karm (innvendig), glass, eventuelle markiser, samt vedlikehold av areal med eksklusiv bruksrett, påhviler fullt ut og for egen regning, den enkelte sameier.

(2) Det samme gjelder innvendig vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen inkl. hovedstoppekran. Elektriske ledninger fra seksjonens sikringsboks omfattes også av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

(3) Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for/eller oppstår skader eller ulemper for andre sameiere. All skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold.

(4) Ved forsømmelser/uaktsomhet kan styret pålegge den enkelte seksjonseier å utføre vedlikeholdet.

(5) Eventuelle følgeskader på grunn av dårlig vedlikehold er seksjonseierens ansvar. Ved uaktsomhet og hvor skaden dekkes av forsikringen, skal egenandelen bæres av seksjonseier.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Seksjon 1, det vil si garasje- og bodanlegg, er unntatt fra plikten til å betale felleskostnader. Gjelder ikke eiere av garasjeplass som ikke er seksjonseier i sameiet.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver avtalt periode betale et a kontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styrets ansvar for vedlikehold begrenses til årsmøtets avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år, om ikke årsmøte bestemmer noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Årsmøtet kan oppnevne en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer. Denne valgkomiteen skal 14 dager før hvert årsmøte levere forslag til styremedlemmer for de som er på valg.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forretningsførsel og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle rapport fra styret
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Rapport fra styret, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.)

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Organisering/drift av båtplassanlegget

Båtplassanlegget, gnr. 152, bnr. 1954 og gnr.153, bnr. 692, er organisert som et eget sameie med særskilte vedtekter/sameieavtale. Driften av båtplassanlegget ledes av et eget styre som skal velges blant de som har kjøpt båtplass i sameiet, eller dere ektefeller, men bare blant personer som samtidig også er eiere (eller ektefeller) i sameiene Høivold Brygge I og II (ref. SHB Båthavns vedtekter § 6).
Alle utgifter vedrørende båtplassanlegget fordeles på deltakerne i det aktuelle sameiet (ref. SHB Båthavns vedtekter § 4).

Ved salg av leilighet følger båtplassen automatisk med, dersom kjøper og selger er enige om dette. Dersom kjøper ikke overtar båtplassen, skal båtplassen frembys for salg i henhold til SHB Båthavns vedtekter § 3 (forkjøps-/leierett for andre boligseksjonseiere).

Ved separat salg av båtplasser har de øvrige sameierne på Høivold Brygge på samme måte forkjøpsrett, dog slik at dette er begrenset til rett til å tre inn i høyeste bud.

Ved utleie av båtplasser til leietakere som ikke samtidig er deltakere i Sameiet Høivold Brygge II, skal disse leietakerne ikke ha adgang med bil til bryggeanlegget. Leietakerne skal heller ikke ha adgang til å benytte gjesteparkering til annet enn av- og pålasting.

11. Særskilte bestemmelser vedrørende seksjoner/leiligheter i 1. etasje

Sameiere med seksjon/leilighet i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til den del av terrenget som er begrenset av gjerde eller hekk mot fellesområde/nabo på syd-/vestsiden av bygget, jf. anmerkning på kartet inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter.

12. Øvrige bestemmelser

Ved skader/utbedringer/vedlikehold/inspeksjon av bygningens tekniske anlegg har håndverkere, etter forutgående avtale, rett til å komme inn i den enkelte seksjon dersom dette er nødvendig. Dette kan gjelde elektrisk anlegg, VVS-anlegg m.v.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Endret i samsvar med vedtekter vedtatt på årsmøtet 22.04.2025 og vedtatt av årsmøtet 22.04.2025.

1. Begrunnelse, hensikt og evt. endringer

Husordensreglenes hensikt er å sikre god husorden i Sameiet Høivold Brygge II og dermed god trivsel og en forsvarlig behandling av eiendommen. Som sameiere eier vi denne eiendommen sammen.
Husordensreglene henviser til vedtektenes § 3.2 der gjeldende husordensregler omtales.
Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet alle aktiviteter i sameiet.
Husordensreglene er kun supplement til disse.
Det er styret som fastsetter og endrer husordensreglene.
Den som evt. er misfornøyd med reglene, kan kreve at spørsmålet blir tatt opp på sameiets årsmøte (§ 9 i vedtektene), og et flertall der kan instruere styret om en eventuell endring.

2. Generelt

2.1 Både seksjonseiere, beboere og garasjeplasseiere har ansvar for å holde orden, ta vare på eiendommen og bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2.2 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg (§7 i vedtektene). Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for sameiet, kan sameiet ved styret kreve at den seksjonseier som selv eller ved sine leietakere har ført til utgifter, dekker disse.

3. Felles trapperom og inngangsparti

3.1 Inngangsdører og dører til søppelrom, bod seksjon og garasje skal alltid holdes låst.

3.2 Sameierne har et felles ansvar for orden i trapperommene. Dette er en spesiell utfordring i vårt sameie, siden trapperommene er små og eneste rømningsvei. Ingen løse møbler må settes i trapperommene. Det er ikke tillatt å plassere sykler, sportsutstyr og barnevogner i inngangspartiet. Dette handler om brannforskrifter og vanskeliggjør renhold.

4. Sykler

4.1 Sykler plasseres ute på egen oppstillingsplass til høyre for søppelrommet, i egen bod eller i garasjeanlegget.

4.2 Av hensyn til brannvernsikkerhet skal ikke batterier til elektriske sykler lades i leiligheter. Det samme gjelder sparkesykler. Elsykler/sparkesykler kan oppbevares i boder, med lading skal kun skje ved etablert ladestasjon i søppelrommet. Det fastsettes et årlig gebyr til dekning av strøm til lading, og leie av ladeboks. Den enkelte beboer er ansvarlig for å melde fra om lading til styret, og skriver kontrakt på leie av ladeboks med nøkkel. Styret vil sørge for nødvendige tiltak i tilfelle spesielle behov for lading, for eksempel forskjellig batterier og ladere.

4.3. Hvis noen har forflytningsvansker og trenger sykkel, rullestol e.l. nær inngangspartiet, må det søkes til styret.

5. Garasjeanlegg og utvendig parkering

5.1 Biler parkeres på egen parkeringsplass innenfor oppmerket felt. MC og sykler i oppmerkede fellesområder. Utstyr som er relatert til bil, MC og sykler, kan oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til hinder eller sjenanse for andre. Evt. annet utstyr må oppbevares i egnet og lukket skap.
Brannfarlig utstyr er ikke tillatt oppbevart i garasjeanlegget. Parkeringsplassene må ryddes når garasjeanlegget rengjøres.

5.2 Utleie/salg av egen garasjeplass kan bare skje innen sameiet. Dette på grunn av adgangskontroll til garasjeanlegget. Salg og utleie av garasjeplass skal meldes styret.

5.3 Parkeringsplassene i bakken ned fra Kuholmsveien er forbeholdt seksjonseierne i Høivold Brygge II og deres gjester med tildelte parkeringskort. Vaskeplassen kan p.t.. også benyttes av seksjonseiere i HB I.

5.4 Innkjørselen mellom HBI og HBII, området foran blokkene HBII nr. 4-6-8 mot elva, mellom blokken og ved inngangspartier er i utgangspunktet parkering forbudt område. Se skilting ved innkjørsel. Dette området må holdes bilfritt for å sikre fri adgang for utrykningskjøretøyer, som ambulanser og brannbiler. Gjester skal parkere i bakken ned fra Kuholmsveien, med gyldig parkeringskort. Det er ikke tillatt å parkere biler mellom blokkene. Innkjøring for av- og pålessing er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 23.00. For håndverkere som utfører oppdrag på HBII er nødvendig innkjøring for av- og pålessing tillatt i samme tidsrom. Beboere som har engasjer disse må sørge for at de får gyldig parkeringskort og henvise de til gjesteparkeringen i bakken ned fra Kuholmsveien. Inngangspartiene til blokkene må ikke blokkeres over lengre tid.

5.5 Utvendig vaskeplass skal kun benyttes til vask av bil. Det er forbudt å parkere og lade kjøretøy på vaskeplassområdet.

6. Vann- og brannskader

6.1 I den grad sameiets forsikring dekker slike skader, belastes seksjonseier for egenandelen.

6.2 Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke følgeskader på beboernes inventar. Tegn innboforsikring.

6.3 Ved plutselig vannlekkasje på rør eller slanger må seksjonseier/beboer selv umiddelbart stenge stoppekran og kontakte Sørlandets Boligbyggelag (SBBL).

6.4 Hvis det er nødvendig for å begrense skade på eiendommen, kan styret eller vaktmester ta seg inn i leiligheten hvis ingen er tilstede.

7. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

7.1 Under henvisning til §5 i vedtektene, presiseres at: Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren til hver enkelt seksjon, seksjonens terrasse inkl. avløp, seksjonens vinduer/rammer,

karm (innvendig) og glass, eventuelle markiser/persienner samt vedlikehold av areal med eksklusiv bruksrett (1. etasje), påhviler fullt og for egen regning den enkelte sameier.
Det samme gjelder innvendig vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen inkl. hoved stoppekran. Elektriske ledninger fra seksjonens sikringsskap omfattes også av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for/eller at det oppstår skader eller ulemper for andre sameiere.
All skade må seksjonseier utbedre uten opphold.
Seksjonseiere har ansvar for å fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene. På balkongen må det ikke plasseres gjenstander som hindrer/stenger avløp. Dette gjelder selv om leiligheten står ubebodd.
Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy, etc. ut fra balkonger/vinduer..

8. Avfallshåndtering

8.1 Sameierne har et felles ansvar for at søppelrommet er ryddig og rent. Avfallet skal sorteres i respektive containere i søppelrommet. (Papp/papir, glass/metall, plast, restavfall og kompost). Pappesker og emballasje skal tråkkes flatt før de kastes i container for papir. Matavfall/kompost, plast og restavfall legges i dertil egnede poser før det blir kastet. Flytende væske må ikke kastes i søppelcontainerne eller hensettes i søppelrommet.
Poser til husholdningsavfall/kompost legges ut i søppelrommet ved behov.

8.2 Materiale etter oppussing, gamle møbler, etc. har den enkelte beboer ansvar for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel/gjenstander på golvet i søppelrommet. Det spesifiseres at søppelrommet er kun beregnet for vanlig husholdningsavfall, mindre mengder grønt (kvister/blomster) kan leveres som bioavfall. Det vil si at alt annet;
- utrangerte elektriske artikler/hvitevarer/vasker/toaletter/varmtvannsberedere
- malingsrester/treverk eller større metaller som ikke går i dunk for metallemballasje
- klær og sko
-større mengder papp/isopor etter innkjøp
-juletrær/større mengder hageavfall

Alt dette må den enkelte beboer sørge for å få levert til gjenvinningsstasjon.

9. Oppussingsarbeider/rehabilitering/tilleggsarbeider/fasadevask

9.1 En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til fredag i tidsrommet kl. 8.00 – 17.00. Ikke under noen omstendigheter etter kl. 21.00 i ukedagene og i tidsrommet fra kl. 16.00 på lørdag til kl. 8.00 på mandag eller på helligdager og offentlige høytidsdager.

9.2 Ved mindre oppussingsarbeider utført av sameier selv er ikke banking og bruk av støyende redskap tillatt før kl. 8.00 og etter kl. 21.00 på hverdager. Ikke før kl. 9.00 og etter kl. 16.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

9.3 Ved omfattende, langvarige og/eller støyende ombygnings-, og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller innleide håndverkere, skal styret varsles i god tid. Naboer skal senest 1 uke før oppstart av slike arbeider varsles ved oppslag i oppgangen. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang og tidsrom og hvilke dager det forventes svært mye støy.
Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid (8.00-17.00 mandag til fredag).

9.4 Dersom det blir støv og annen skitt i trappeoppgang, heis og uteområde grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet, sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfelle dersom sameiet må organisere rengjøring eller bort kjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

9.5 Utvendig montering i forbindelse med innglassing av verandaer eller montering av utvendige persienner/markiser: Den enkelte seksjonseier har i slike tilfelle plikt til å undersøke om fasaden/den bygningsmessige konstruksjon er egnet for montering av slikt utstyr.
Hver enkelt seksjonseier holdes ansvarlig for skader på puss/fasade under monteringen og i forbindelse med senere skader forårsaket av montering. Seksjonseier har ansvar for at det blir ryddet opp hvis det søples på fellesareal.
Styret skal informeres om planene i god tid slik at fasadene sikres en tilnærmet enhetlig utforming.

9.6 Sameiet har tilgang til alle uteareal for vask og vedlikehold av fasade. Tilsvarende har sameiere for vask av vinduer o.l.

10. Skilting, navnemerking

10.1 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at postkasse, ringepanel ved inngangsdør nede, bodene og garasjeplassene er merket med tilnærmet like skilt som de eksisterende.

11. Bodseksjonen

11.1 Den enkelte seksjonseier må selv betale strøm ved bruk av fryseboks eller andre elektriske apparater i boden. Meld i så fall fra til styret.

Boligopplysninger:

Sameiet Høivold Brygge II	Vår ref.:	254/10	Fødselsdato eier: 08.06.1962
Høivold brygge 8	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier: 23.12.1961
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Geir Nilsen, Lisan Gjendem	
Organisasjonsnr: 979 465 149	Seksjonsnr:	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 475

Felleskostnader:	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)	(8.634,00 i Jan. 26)	0
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.)	(2.058,00 i Jan. 26)	0
Objekt:	Strøm bod (541 - 13) (forfall hver 12. md.)		475

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2026 Tot. utg. i kr.: 10 782

Felleskostnader:	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)		8 634
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.)		2 148
Objekt:	Strøm bod (541 - 13) (forfall hver 12. md.)	(475,00 i Mar. 26)	0

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Kristen Brøvig
Adresse: Høivold brygge 6
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 95704322
E-post: hoivoldbrygge2@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.03.2026

Utestående saldo: 475

Felleskostnader:	0	Restanse:	475
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	475		

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	302
Annen formue:	5 654	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/692 - seksjon:10
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Høivold Brygge II	Vår ref.:	254/10	Fødselsdato eier:	08.06.1962
Høivold brygge 8	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	23.12.1961
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Geir Nilsen, Lisan Gjendem		
Organisasjonsnr: 979 465 149				

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6795047

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Høivold Brygge II

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026, kl. 18:00
Sted: Rådhusgata 18, Rådhuskvartalet, 4611 Kristiansand.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Foreslår Øyvind Gaare (representant Bosør) som møteleder

Forslag til vedtak: Øyvind Gaare ble valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Foreslår Lise Kjønniksen

1.3 Valg av protokollvitne

Foreslår Wibeke Klungland som protokollvitne

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Forslag til valg av tellekorps: Helge Wroldsen og Geir Brøvig

1.5 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Se vedlagt årsmelding 2025 for Høivold Brygge II

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Nytt nøkkel låsesystem

På grunn av dagens låssystem ikke lenger støttes av vår leverandør foreslår styret å installere nytt tilsvarende system. Ikke mulig å få nye nøkler eller sylindere til dagens system. Styret innhenter anbud for å sikre beste løsning. Budget 200.000 til 300.000 kr. Foreslår 4 nøkler per leilighet og at det er mulig å kjøpe flere.

Forslag til vedtak: Godta forslaget med 4 nøkler per boenhet

4.2 Garasje

Gjennomgang av garasjens tilstand og få prisoverslag på eventuelle utbedringer?

Dette kan føre til ekstra kost og innbetalinger av den enkelte sameier.

Forslag til vedtak: Starte opp kartleggingsarbeidet og utføre reparasjoner som er nødvendig

5. Saker fra beboerne i sameiet

5.1 Ønsker månedlig faktura for fellesutgifter -sak fra Kirsti Hansen

Vi ønsker å få tilsendt månedlig faktura for fellesutgifter i stedet for hvert kvartal.

Vi har vært i kontakt med BoSør og det kan bekreftes fra regnksapsfører at det ikke medfører noen ekstra kostnader dersom faktura for felleskostnader sendes månedlig i stedet for hvert kvartal. Det er også helt uproblematisk for BoSør å tilpasse dette.

Vi regner med at det er flere i sameiet som synes at det er greit å få denne faktura hver måned i stedet for hvert kvartal.

Vedlegg: Bekreftelse fra regnskapsfører i Bosør.

Mvh. Kirsti og Per Frode Hansen

Styrets innstilling: Stemme over faktura for fellesutgifter kvartalsvis eller månedlig innbetalinger

Styret anbefaler å fortsette dagens forfalls-tidspunkt.

5.2 Sak til årsmøtet Høivold brygge 6 -sak fra Bjørg Elise Frøysaa

1. 1. Jeg trenger en bekreftelse fra styret for å to ekstra nøkler pga alarm fra hjelpemiddelsentralen. Hvem kan hjelpe til med dette?
   2. Nedgangen til blokkene (gangveien) er problematisk å bruke, spesielt når det er snø. I år har snøen vært dårlig ryddet. Er det mulig å flate ut sement/asfalt? Det er flere som har falt der i vinter og noen klager på at det er vanskelig å komme frem med rullator og dårlige ben.
   3. Er det noen som har ansvar for å skuffe snøen bort fra hovedinngangsdørene?

Forslag til vedtak: Styret tar opp med vaktmester at her må det ryddes og strøes bedre.

Styrets innstilling: 1.Se sak fra styret angående nøkler. Vi må skifte nøkkel system før du kan bestille nye nøkler.

2. Styret tar opp med vaktmester at her må det ryddes og strøes bedre. Styret undersøker muligheter for bedre overgang mellom asfalt og heller.

3. Styret tar opp med vaktmester at her må det ryddes og strøes bedre.

5.3 Fra Tormod Sannes Båtplasser A brygga

Krav om utredning av rettigheter til feste av A brygga. Saken har blitt behandlet på flere årsmøter tidligere.

Forslag til vedtak: Vi kan ikke se at det er kommet nye forhold i saken siden forrige behandling i årsmøte 2025.

Saken avvises.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Styre foreslår samme beløp som ble vedtatt på årsmøte i 2025

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 60 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Geir Kristen Brøvig
Styremedlem, Stein Vidar Fossner
Styremedlem, Helge Anton Wroldsen
Styremedlem, Lise Kjønniksen

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Geir Brøvig har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg i år

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Kirsti Hansen, velges for 2 år
Helge Anton Wroldsen, velges for 2 år
Lise Kjønniksen, har 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Sameiet velger ikke varamedlemmer til styret.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:Svein Oluf Pettersen og Finn Harald Benestad

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Høivold Brygge II torsdag 23.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Høivold Brygge II 2025

Sameiet Høivold Brygge II (org. nr: 979465149) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Storebrand Forsikring AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Geir Kristen Brøvig, Høivold brygge 6
Styremedlem, Stein Vidar Fossner, Høivold brygge 6
Styremedlem, Helge Anton Wroldsen, Høivold brygge 6
Styremedlem, Lise Kjønniksen, Høivold Brygge 8

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2025

Ny benk ute på plass og innviet med godt oppmøte. Håper dette kan bli et sosial samlings punkt

Dugnader avholdt med godt oppmøte. En vår og en høst. I tillegg ble det gjort en bra innsats av noen beboere med vask av garasjene. Stor takk til dere!

Montert automatiske dører i Nr. 6 og 8.

Oppgradert sykkelparkeringen asfaltert og steinlegging.

Beplantning i bed foran langs sjøen. Setter stor pris på enkelte i sameiet som rydder i bedene mellom dugnadene!

Norgespris inngått som redusere felles utgiftene og lade kostnader til den enkelte.

Oppfordrer alle beboere til å holde egne ute områder og fellesarealet ryddig til felles glede.

Beboere oppfordres til å sende inn saklige kommenter / saker til styret og ikke komme med udokumenterte beskyldninger.

Ekstraordinært årsmøte avholdt pga skifte av revisor.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Gjennomgang av brannsikkerhet ved Norsk brannvern. Enkelte avvik ble registrert i noen leiligheter. Her er det et ansvar på den enkelte i sameiet å rette opp avvik. Trappeoppganger skal være fri for private eiendeler.

Reparasjon av heis foretatt. Ny vedlikeholdsavtale inngått med Schindler Norge.

Montert noen nye brannalarmer og slukke utstyr i trappeoppgangene.

Årskontroll elektriske anlegget utført og avvik rettet opp.

Har utsatt arbeidet med ny utebelysning pga kostnader.

Styret har hatt møter med BoSør angående videre vedlikeholds arbeid.

Planlagt vedlikehold 2026

Inngått servise avtale angående befaring tak og vedlikehold med ABC tak. Arbeidet blir startet oppi vår. Eventuelle større avvik kan føre til egen innbetaling.

Befaring fasade og heis hus av FS mur utført. Mindre arbeid planlagt utført i 2026.

Nytt låssystem planlagt utført i 2026 pga leverandøren ikke lenger supportere dagens nøkkel løsning. Her blir det en egen innbetaling da det ikke er midler til dette over den vanlige driften.

Videre vil styret arbeide med kartlegging / gjennomføring av vedlikehold av byggene. Vurdere maling av vinduer (sjøsiden)

Kartlegging av status garasje og innhente anbud. Dette kan føre til en ekstra innbetaling.

Planlegge dugnader en tidlig mai, en høst og vask av garasjene.

Vurderer økning av husleie pga økte generelle kostnader og økende vedlikeholds behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Resultatrapport klient 254 Sameiet Høivold Brygge II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 593 542	1 442 032	1 592 036	1 751 239
Innbetalt kabel TV/Internett		344 301	302 634	328 000	353 976
Inntekt garasjer		7 375	7 375	7 375	7 375
Andre leieinntekter		4 750	4 750	4 750	4 750
Andre driftsinntekter	1	223 883	236 593	21 000	272 550
Sum inntekter		**2 173 851**	**1 993 384**	**1 953 161**	**2 389 890**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 125	11 500	12 600	9 700
Styrehonorar	3	40 000	-5 640	40 000	60 000
Forretningsførerhonorar		65 396	66 903	64 000	67 300
Rådgivningstjenester		70 316	28 438	27 000	36 000
Vaktmestertjenester		96 248	91 350	74 000	88 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 640	5 640	5 640	8 460
Vedlikehold/serviceavtaler	5	663 571	482 894	431 091	827 273
Kabel-tv/Internett		347 539	311 075	328 000	353 976
Forsikring		214 923	204 615	231 000	226 581
Kommunale avgifter		470 334	453 870	483 000	452 000
Strøm		161 745	148 196	170 000	145 000
Renhold, fellesareal		76 858	73 633	78 000	81 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 858	2 505	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 180	3 040	4 000	3 000
Telefon og porto		13 744	0	0	14 300
Andre driftsutgifter	6	5 953	8 725	11 500	8 300
Avskrivninger		15 000	15 000	0	15 000
Sum driftskostnader		**2 264 430**	**1 901 743**	**1 959 831**	**2 396 490**
Driftsresultat		**-90 579**	**91 641**	**-6 670**	**-6 600**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 953	11 472	5 000	5 200
Annen finansinntekt		1 333	1 672	1 670	1 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**15 286**	**13 144**	**6 670**	**6 600**
Årsresultat	**7**	**-75 292**	**104 785**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	75 292	-104 785	0	0
Sum disponering av resultat		**75 292**	**-104 785**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	42 500	57 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**42 500**	**57 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 507	21 043
Andre fordringer	10	139 185	161 738
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		271 290	309 305
Sum omløpsmidler	**7**	**445 982**	**492 085**
SUM EIENDELER		**488 482**	**549 585**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		404 506	404 506
Årets resultat		-75 292	0
Sum egenkapital	**8**	**329 214**	**404 506**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		90 843	72 278
Leverandørgjeld		68 425	72 802
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**159 268**	**145 080**
Sum gjeld		**159 268**	**145 080**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 482**	**549 585**

Sameiet Høivold Brygge II

23.03.2026

(Signert elektronisk)

Geir Kristen Brøvig
Styreleder

Lise Kjønniksen
Styremedlem

Helge Anton Woldsen
Styremedlem

Stein Vidar Fossner
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Består av Ladestrøm EL-kjøretøy kr 53.882 og ekstra innkrevd kapital kr 170.001 til vedlikhold heiser

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 125	11 500
Sum	**12 125**	**11 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
5332 PERIODISERT STYREHONORAR	0	-45 640
Sum	**40 000**	**-5 640**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer utover styrehonorar i 2025

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	98 845	49 514
6601 Garasje Vedlikehold	5 715	9 966
6603 Vedlikehold vvs	0	2 480
6604 Vedlikehold elektro	43 323	17 918
6605 Vedlikehold utv. anlegg	114 895	32 561
6608 Service/V edlikehold heis	267 313	113 277
6614 Egenandel skader	0	10 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	35 095	38 310
6617 Vedlikehold calling anlegg	3 195	0
6626 Skadedyrkontroll	7 389	17 298
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	35 797	0
6630 Brøyting	37 066	32 598
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	158 972
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	14 938	0
Sum	**663 571**	**482 894**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	203	5 301
7720 Årsmøte	2 263	326
7770 Bankomkostninger	1 462	1 223
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	150	0
Sum	**5 953**	**8 725**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**347 006**	**227 221**
Årets resultat	-75 292	104 785
Tilbakeføring avskrivninger	15 000	15 000
B. Årets endringer i disponible midler	**-60 292**	**119 785**
C. Disponible midler UB	**286 714**	**347 006**
Omløpsmidler	445 982	492 085
- Kortsiktig gjeld	159 268	145 080
Disponible midler 31.12	**286 714**	**347 006**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	404 506	299 721
Årets resultat	-75 292	104 785
Sum egenkapital 31.12	**329 214**	**404 506**

Note 9 - Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-kjøretøy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 500
Årets avskrivninger :	15 000
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 10 - Andre fordringer

Består av periodiserte leverandørkostnader kr 116.691 og Klare kr 22.494

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høivold Brygge II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høivold Brygge II

Styreleder	Geir Kristen Brøvig (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Stein Vidar Fossner (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Helge Anton Wroldsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Lise Kjønniksen (sign.)	24.03.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Høivold Brygge II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Høivold Brygge II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 27. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-27 09:54:50 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - fc68f827-a7d4-4103-94f8-23ca262bedbe

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Beate Lundeby

ons. 18. feb., 15:34 (for 20 timer siden)

til meg

Hei Kirsti,

Jeg kan bekrefte skriftlig at det **ikke medfører noen ekstra kostnader** dersom faktura for felleskostnader sendes **månedlig i stedet for hvert kvartal**. Dette er helt uproblematisk for oss å tilpasse.

Ønsker deg en fin dag videre 

Med vennlig hilsen

Beate Lundeby

Teamleder - Statsautorisert regnskapsfører

926 52 173 / beate@bosor.no

bosor.no

Sak nr. 1. Innmeldt til årsmøte 2026 Høivold Brygge II

Krav om innsyn – dokumentasjon om rettigheter til båtplassene.

Utgangspunkt Eierseksjonsloven.
Reglene finnes i **eierseksjonsloven**, §§ 19,20,41 og44.
§ 41 og § 44 sier blant annet at:

- Styret skal **føre protokoll og holde orden på dokumentasjon** om eiendommens forhold.
- Styret skal **på forespørsel gi seksjonseiere innsyn i dokumenter** som gjelder sameiets drift og økonomi.

Dette gjelder for eksempel:

- Kontrakter eller tinglyste rettigheter som angår **fellesarealet** (som båtplasser, parkeringsplasser, felles tomt osv.)

Jeg viser til **eierseksjonsloven § 44**, som gir hver seksjonseier en klar og ubetinget rett til innsyn i sameiets dokumenter som gjelder eiendommens drift, økonomi og forhold som berører fellesarealene.

Jeg krever med dette innsyn i all dokumentasjon som gjelder rettigheter, avtaler og bruksordninger knyttet til båtplassene, herunder, men ikke begrenset til:

- Eventuelle **tinglyste dokumenter**, avtaler eller erklæringer som omhandler eiendoms- eller bruksrett til båtplassene.
- Protokoller, vedtak eller avtaler fra styret eller årsmøte som omhandler fordeling, disponering, utleie eller tildeling av båtplassene.
- **Viser til protokoll fra årsmøte 2025 Høivold Brygge II punkt 4.2** ,der beboer spør om å få tilgang på ovennevnte, og at dokumenter bør legges frem for alle beboere.
  Hva skjer:
  Styret arrangere at det skal være en avstemning, på en rettighet alle beboere har.
  I henhold til eierseksjonsloven § 44 som gir **hver** seksjonseier en klar og ubetinget rett til innsyn i sameiets dokumenter som gjelder eiendommens drift, og forhold som berører fellesarealene. (som båtplasser, parkeringsplasser, felles tomt osv.)
  Det er ingen rettvillfarelse fra styret sin side, men en gjenganger for å skjule strafferettslige lovbrudd. Flertallstyraniet i Høivold Brygge II, er blitt et varemerke for styre, og dens disipler.
  At flertallsvetaket strider mot loven, slik at det griper inn i den beskyttelsen den enkelte sameier har i forhold til de øvrige sameierens rettigheter, bryr inne nevnte personer seg om. Rettsfelleskapet skal ikke gjelde.

- **Tok kontakt med styret**, styrerepresentant Wroldsen, besvarte henvendelsen. Jeg nevnte det som hadde skjedd som, «hårreisende» oppførsel av et styre. Jeg spurte om å få tilsendt dokumenter - tinglyste rettigheter. Styrerepresentant Wroldsen **evnet** ikke å fremskaffe dokumentasjon. Tinglyste dokumenter må fremskaffes.

1. **Utgangspunktet – hvem eier båtplassene A-Bryggen.**

Hvis båtplassene ligger på et felleasareal som tilhører sameiet (det vil si registrert på grunneiendommen som eierseksjonssameiet består av Gnr 152, Bnr 692 A- Bryggen), så er de ikke en del av en privat seksjon med referanse til (Høivold Brygge Båthavn Gnr 154, Bnr 1954. Opprettet som Tingrettsligsameie 2 juli 2010.
Da tilhører A-Bryggen **alle** seksjoneierene i Høivold Brygge II i felleskap. At enkelte seksjonseiere i sin tid kjøpte bruksrett til båtplass på A-Bryggen, endrer ikke eiendomsforholdet. Så lenge eiendomsretten ligger i fellesarealet.

Det betyr:

- Ingen enkelperson, og heller ikke styret, kan **seksjonere** båtplasser som om de eier dem, uten samtykke fra **alle** seksjoneiere.
- Styret har **ingen hjemmel** til å seksjonere / selge deler av fellesarealet uten samtykke **fra alle seksjonseiere,** og i praksis **ny seksjonering** godkjent av kommunen.

2. **Når båtplassene selges «som om det kun er ett Gnr/Bnr»**

Dette er spesielt alvorlig.
Det opprinnelige fellesarealet på Høivold Brygge II Gnr 152, Bnr 692 A- Bryggen, selges og markedsføres som om det ligger på en annen eiendom (Høivold Brygge Båthavn Gnr 154, Bnr 1954 B-C-D -Bryggen) – **uten å nevne den reelle eier (Høivold Brygge II Gnr 152, Bnr 692 A-Bryggen**) – innebære dette:

- **Feilaktig fremstilling av eiendomsforholdet** i strid med TInglysningsloven og Avhendingsloven.
- **Brudd på eierseksjonsloven § 25,** som forbyr at fellesareal disponeres av en annen privat eiendom, Høivold Brygge båthavn, opprettet som Tingrettsligsameie 2 juli 2010. Et Tingrettsligsameie kan kun bestå av **ett** Gnr/Bnr.
- **I alvorlige tilfeller:** Bedrageri eller underslag, jf. **Straffeloven §§ 371-373, hvis noen faktisk tilegner seg eller selger rettigheter de ikke eier, og som tilhører fellesarealet i Høivold Brygge II.**

Jeg setter frem krav om at dokumentene gjøres tilgjengelig for meg, og de andre seksjonseierene innen rimelig tid, før årsmøte 2026. Gjerne elektronisk (PDF).

- Båtplassene inngår, i sameiets fellesareal, A bryggen. Styret kan derfor **ikke lovelig nekte** innsyn i denne informasjonen.
- Manglende **utlevering** vil kunne anses som brudd på eierseksjonsloven §§ 41 0g 44, og en **innrømmelse**, at nevnte, er bedrageri eller underslag, av rettigheter de ikke eier, og som tilhører fellesarealet i Høivold Brygge II.

<u>Vedtak det skal stemmes over, med beslutning, skiftelig i henhold til norsk lov</u>: ja eller nei.

1. Feilaktig fremstilling av eiendomsforholdet i strid med Tinglysingsloven og Avhendingsloven. Er det slik det skal gjøres på Høivold Brygge II. **Ja eller nei**.
2. Tinglyste dokumenter må fremskaffes, eller så er det et brudd på eierseksjonsloven § 25, som forbyr at fellesarealet disponeres av en annen privat eiendom, Høivold Brygge båthavn. **Ja eller nei**.
3. Er det bedrageri eller underslag, jf. Straffeloven §§371-373, hvis noen faktisk tilegner seg eller selger rettigheter de ikke eier, og som tilhører fellesarealet i Høivold brygge II. **Ja eller nei**.

Mvh
Tormod Sandnes, seksjonseier.

Sak nr. 2. Innmeldt til årsmøte 2026 Høivold Brygge II

Innledning av sak som det skal stemmes, og fattes vedtak over:

I nedennevnte sak skal det stemmes, og fattes vedtak, i henhold til eierseksjonsloven §51 der alle (samtlige) seksjonseiere, med underskrift – enten på årsmøte eller på et annet tidspunkt innen 1 juni 2026, uttrykkelig sier seg enig hvis sameiet skal ta beslutning om. (lovens ordlyd er uthevet)

Ingen sensur rett muligheter for styre, eller avvisning rett, ref eirseksjonsloven.

Det følger av eierseksjonsloven §35 i 1997 loven og borettsloven §7-8 at årsmøte ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som utrykkeiig er sendt inn fra seksjonseier, og er nevnt i original utførelse i inkallingen. Referanse er samsvarende med eierseksjonsloven §45 i 2017 loven med referanse til §43 fjerde og siste ledd. Se neste side for mer utfyllende ordlyd, under Ingen sensur.....

Inhabilitet:

Likeledes bør styre utarbeide en liste over Inhabilitet, eierseksjonsloven – hvem som ikke kan delta i avstemningen. Det gjelder egen interesse i saken – har jeg eid båtplass tidligere, eller er jeg eier av båtplass nå. (Egen vinning interesse i saken, og strider mot sameiets interesse.)

1) **Lovstridig bruk av fellesareal:**

Lovstridig bruk av felles areal gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge Ii grn 152, brn 692. Når det gjelder fellesarealene ligger det i ordet at det er areal som alle sameierne kan bruke i fellesskap, men også at felles arealet *eies* av seksjonseierne sammen.

Det følger av eierseksjonsloven §25 første ledd hvor det fremgår at: «bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte»

I henhold til eierseksjonsloven §7 annet ledd kan man ikke knytte eksklusive bruksrett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller som etter plan og bygningsloven er avsatt til felles ute oppholdsareal. Det er viktig å merke seg at retten til å etablere bruksrett kun gjelder to eller flere seksjoner har rettigheten i fellesskap.

2) **Eierseksjonsloven:**

Hva som er nevnt i eierseksjonsloven §25 første ledd: seksjonseierne er påført skade ved at loven ikke er fulgt.

Det gjelder: Ved at allmennheten er kommet inn som en pris presser på båtplassene. Allmenheten har ikke tilgang til bryggeanlegget på Høivold Brygge II sin eiendom, ref eierseksjonsloven §7 annet ledd. Nevnte må også ses på som en skade, ved at eier seksjons eierne som er reelle eiere blir presset bort fra det de eier, og den ulempen det påfører, samt redusert trivselsfaktor – ved at Høivold Brygge Båthavn har forandret vedtektene, til det ikke kjennelige, fra opprinnelsen av sameiets stiftelse dato, Høivold Brygge II.

Ingen sensur rett muligheter for styre, eller avvisning rett for seksjonseierene, ref eirseksjonsloven.

I henhold til eierseksjonsloven § 45 (2017) kan årsmøtet kun fatte vedtak i saker som er angitt i innkallingen, med mindre alle seksjonseiere er til stede og samtykker til å behandle andre saker. Dette samsvarer med bestemmelsene i tidligere lovverk, som eierseksjonsloven av 1997 § 35 og borettslagsloven § 7-8, hvor det også fremgår at årsmøtet ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som uttrykkelig er sendt inn fra seksjonseiere og nevnt i innkallingen.

Det er viktig å merke seg at styret eller fremmøtte seksjoneiere ikke har myndighet til å sensurere eller avvise saker som seksjonseiere ønsker behandlet på årsmøtet, forutsatt at disse er sendt inn i tide. Styret har plikt til å inkludere slike saker i innkallingen til årsmøtet.

For å sikre en ryddig og effektiv gjennomføring av årsmøtet, er det derfor avgjørende at både styret og seksjonseierne følger de prosedyrer som er fastsatt i loven. Loven går foran eventuelle vedtekter.

Bakgrunn:

Uansett: Vedtaket som ble gjort under stiftelsesmøte 17.03.97 Høivold Brygge II må anses varig og i strid med midlertidighets kravet i eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikrafttredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

Vedtak det skal stemmes over, med beslutning:

Det skal stemmes over eiersksjonsloven lovanvendelse definert nedenfor som A og B med følgende: Hvis det ikke oppnås tilslutning fra samtlige seksjonseiere så må A bryggen med sine 23 båtplasser tilbakeføres til sameiet Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Ref. Også lovens ordlyd uthevet ovenfor avsnitt 1.

A. **Bortfeste av vesentlige deler av eiendommen.** Gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Eierseksjonsloven §51. a.

B. **Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakterer**. Gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Eierseksjonsloven §51. a.

3)

Vedlegger:

1. Saken gjelder krav om enerett til bruk av fellesareal / elveretten / båtplassanlegget i et eierseksjonssameie boligsameie). Sammendraget utarbeidet av Tormod Sandnes. Kilder: Vedtekter Høivold Brygge II, vedtekter Høivold Brygge Båtforening. Agder lagmannsrett – Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804 Fast eiendomsrett
2. Agder lagmannsrett – Dom: LA-2020-142804 Fast eiendomsrett. Bruksrett. Boligsameie. Eierseksjonsloven (1997), eierseksjonsloven (2017)

Saken gjelder krav om enerett til bruk av fellesareal / elveretten / båtplassanlegget i et eierseksjonssameie (boligsameie)

1) Stiftelse av Høivold Brygge II.

Vedtekter for Høivold Brygge II fra 1997. Vedtektene ble vedtatt 17.03.97, som også er sameiets stiftelsedato i henhold til Brønnøysundregisterene. Da vedtektene ble stiftet, var det eierseksjonsloven fra 1983 som kom til anvendelse.

2) §13 i stiftelse vedtektene Høivold Brygge II.

I §13 opplyses følgende: Båtplassanlegget, grn. 152, brn. 1954, (tilhørende Høivold Brygge Båthavn) er organisert som et eget sameie med særskilte vedtekter / sameieavtale [.....] (Høivold Brygge II har grn, 152, brn, 692)

Det står derimot ikke i vedtektene at båtforeningen har rett til å fortøye brygge på sameiets tomt / fellesareal, elveretten. Dette må ses i sammenheng med at Høivold Brygge II grn, 152, brn 692 hadde sin egen brygge liggende på eiendommen, og har det fremdeles, selv om den er fornyet i ca år 2010, av båtforeningen, uten grunnlag for at Høivold Brygge II skulle fragi seg eiendomsretten til nevnte.Nevnte må anses som generelt vedlikehold / fornyelse, som Høivold Brygge Båthavn har påtatt seg. Det er heller ikke opprettet servitutter på at det er noe annet.

3) *§13 Organisering / drift av båtplass anlegget.*

Båtplassanlegget, grn 152, brn 1954, er organisert som eget sameie med særskilte vedtekter / sameieavtale.

Driften av båtplassanlegget ledes av et eget sameiestyre som velges blant andelseierene i det sameiet. Alle utgifter vedrørende båtplassanlegget fordeles på deltagerene i det aktuelle sameiet.

Ved salg av leilighet følger båtplassen automatisk med, dersom kjøper og selger ikke har avtalt annet.

Ved separat salg av båtplasser har de øvrige sameierene på Høivold Brygge forkjøpsrett, dog slik at dette er begrenset til å tre inn i høieste bud.

Ved utleie av båtplasser til leietakere som ikke er deltagere i Sameiet Høivold Brygge II, skal disse leietagerene ikke ha adgang med bil til bryggeanlegget. Leietagere skal heller ikke ha adgang til å benytte gjesteparkeringsplasser til annet enn av og påstigning.

4) Vedtekter for sameiet Høivold Brygge Båthavn.

Vedtekter for Sameiet Høivold Brygge Båthavn datert Kristiansand 10 februar 2003. Disse vedtekter erstatter vedtektene av 7 mars 1991 med senere endringer. §1. Rettet opp til 71 ideelle andeler (68 andeler + brygge E3 andeler i tillegg.) 31.12.2007 Ole Jonny Hansen. Sitat:

§1 Høivold Brygge, grn. 152, bnr. 1954 i Kristiansand er oppdelt i 71 ideelle andeler, samt ca. 9 jolleplasser eiet av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

§2 Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den båtplass som han har fått tildelt.

§3 Hver sameier har rett til å disponere over sin andel ved salg, gave, arv bortleie m.v. jfr. Dog bestemmelsene under denne paragraf.

Sameierne i Sameiet Høivold Brygge I og II har imidlertid forkjøps-/leierett til sameieandel i Sameiet Høivold Brygge Båthavn. Forkjøps-/leieretten er en rett til å tre inn i høyeste bud. Som hovedregel skal pris/verdi av sameieandelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn beregnes med basis i indeks tilsvarende Statistisk Sentralbyras prisindeks for bruktboliger/selveier for 1991 satt til verdi tilsvarende 100, blokkleiligheter, resten av landet.

Hver sameier i Sameiet Høivold Brygge Båthavn har rett til å pantsette sin andel uten øvrige sameieres samtykke.

§3 siste avstitt under denne paragraf.

For sameiere, som også er eiere av leilighet under sameiene Høivold Brygge I og II, gjelder at disse ved salg av deres leilighet som utgangspunkt også skal overdra andelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn til ny eier av leiligheten i sameiene Høivold Brygge I og II. Dersom slik ny eier (kjøper) ikke ønsker å erverve andelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn, plikter den selgende sameier å tilby denne andelen overdradd til andre deltakere i sameiene Høivold Brygge I og II som ønsker å erverve slik sameieandel i sameiet Høivold Brygge Båthavn. Alternativt vil Sameiet Høivold Brygge Båthavn, etter beslutning fattet av sameiets styre, kunne erverve (egen) sameieandel, som etter nærmere etterfølgende beslutning kan avhendes til fremtidige intressenter som er deltagere i sameiene Høivold Brygge I og II. Alternativt kan styre i sameiet Høivold Brygge Båthavn inngå avtale om bortleie av den den båtplass som er tilknytt den aktuelle (egen) sameieandelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn.

5)

I vedtekter for Sameiet Høivold Brygge Båthavn datert Kristiansand 10 februar 2003. Disse vedtekter erstatter vedtektene av 7 mars 1991 med senere endringer.

§1. Rettet opp til 94 ideelle andeler 21.03.2013 Hans Chr. Andersen

§3 og §6 revidert etter vedtak på årsmøte i mars 2015. 07.o4.2015 Helge Fjermeros.

§6 andre avsnitt revidert årsmøte 2019.

§1 Høivold Brygge, grn. 152, bnr. 1954 i Kristiansand er oppdelt i 94 ideelle andeler.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

§2 Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den båtplass som han har fått tildelt.

§3 Hver sameier har rett til a disponere over sin andel ved salg, gave, arv bortleie m.v. jfr. Dog bestemmelsene under denne paragraf.

Ny endring:

Som hovedregel legges aktuell marketsverdi til grunn for salg av båtplass. Beboere i Sameiene Høivold Brygge I og II skal ha forkjøpsrett på høyeste innkomne bud.

Når bud er mottatt plikter selger å gjøre dette kjent for beboerne pa Høivold Brygge i og II

---.

6) Rettslig vurdering 1.

Vedtektene i Høivold Brygge II, §13 er imidlertid klare på at båtplassanlegget utgjør et eget rettssubjekt, og at båtplassene kunne **ikke** selges til eksterne. Kan vedtektene i Høivold Brygge Båthavn forandres slik at eksterne kan kjøpe båtplass, og drive opp prisene?

Det er prinsipielt betenkelig at Høivold Brygge Båthavn, godt hjulpet av enkelte seksjoneiere i Høivold Brygge II, i sin begjær om å drive opp prisene på båtplassene, ved å la almennheten komme til. (Ved så og selge, over 62% av båtplassene eies av almenheten, ikke bodsatt på Høivold Brygge). Man må også påpeke, at det nærmest opprettes en tredje type areal som ikke tilhører bruksenhetene, men som heller ikke er «egentlig fellesareal» i den forstand at fellesskapet kan disponere arealet. Slik båtplassanlegget var etla til.

I sameieloven §4 annnet ledd er det bestemt at flertallsvetak ikke må gå ut på å gjøre tingen om til noe annet. Å gjøre tingen til noe annet vil ofte kunne være utenfor det som normalt regnes som styring og utnytting, på denne måte utenfor flertallets kompetanse allerede i kraft av utgangspunktet i §4. Forbudet mot a gjøre tingen om til noe annet må videre ses i samenheng med regelen i §3. Bestemmelsen er bygget over samme lest som eierseksjonsloven §25. Ofte vil et vedtak som går ut på gjøre tingen om til noe annet være i strid med sameiers rett til den utnytting tingen er etla til.

---

7) Rettslig vurdering 2.

Første spørsmål er om loven overhode åpnet for å gi bruksretter, herunder båtfeste / bryggefeste til personer utenfor sameiet.

Eierseksjonsloven §7 annet ledd er ordlyden klar, man kan ikke knytte eksklusiv bruksrett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal (Høivold Brygge II). Det er viktig å merke seg at retten til å etablere evigvarende eneretter kun gjelder der to eller flere seksjoner har rettigheten i fellesskap. Dette kan ikke leses direkte ut av lovens ordlyd, men det fremgår av forarbeidene at dette har vært intensjonen bak bestemmelsen. Fra Prop.39L. (2016-2017) s. 168.

Vedtaket som ble gjort under Høivold Brygge II, stiftelsemøte 17.03.97 må anses varig og i strid med midlertighetskravet i erseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikraftredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

Det følger av eierseksjonsloven §25 annet ledd at:

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjoneeiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte»

Når det gjelder fellesarealene ligger det i ordet at det er areal som alle sameierene kan bruke i fellesskap, men også at de *eies* av seksjonseierene sammen. Utgangspunktet er altså at ingen kan ha eksklusiv rett til å bruke areal som ikke er gjort til seksjoner eller tilleggsdeler fordi dette vil forringe den rett hver enkelt har til å bruke arealet.

Den enkelte seksjonseier / seksjonseierene har 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. Det er viktig at disse prinsippene ikke uthules så mye at eierseksjonsmodellen undergraves.

Den motsetningen fra styreansvar man opplever på årsmøte, spesielt fra Hans Christian Andersen, så tyder det på at disposisjoner er gjort ut ifra egeninteresse (direkte eller indirekte). Slik skal det ikke være. Fellesarealene eies av alle seksjonseiere. Egen berikelse, undergraver eirseksjonsmodellen, likeledes en «diktatorisk holdning «her bestemmer jeg, jeg er over loven» Se vedlegg vedrørende salg av båtplass, eid av HCA.

8) Rettslig vurdering 3.

På det tidspunkt vedtektene ble fastsatt, gjaldt eierseksjonsloven av 1983. Partene synes omforent om at loven ikke var til hinder for å gi enkelte seksjonseiere en eksksusiv bruksrett til deler av sameiets fellesarealer, verken permanent eller midlertidig. I dette tilfelle en rett til nabo eiendommen Høivold Brygge Båthavn, dette var den gang i strid med eierseksjonloven §6 ved at grunnen ikke var seksjonert, næringseiendom. Forbudsbestemmelsen har vært gjeldende helt siden 1983. Praktisringen har vært i strid med bestemmelser som forbyr slik enerett i lang tid. Vedtaket som har vært stadfestet, og ble

etablert var lovtridig, det ble ikke angrepet gjennom klage, og de tiltak som tillatelsen på vilkår gav adgang til, ble gjennomført.

(Tidspunktet for når en eiendom kan seksjoneres er regulert i eierseksjonsloven §6. Nybygg kan først seksjoneres når det foreligger igangsettingstillatelse. Tidspunkt er valgt fordi det etter dette tidspunkt ikke kan skje vesentlige endringer av byggeplanene uten ny byggesaksbehandling. Slik sikrer man at seksjoneringen stemmer med sluttresultatet).

Eierseksjonsloven (1997) trådte i kraft 1. januar 1998. Loven endret gjeldende rettstilstand ved at det for det første ikke lenger var adgang til å gi enkelte sameiere en tidsubegrenset enerett til deler av fellesarealene. Det heter i §19 femte ledd:

I **vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensingenen i §6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarendene.**

Henvisningen til §6 annet ledd tredje punktum innebar videre at det ble utrykkelig hjemlet et forbud mot å knytte slike eneretter til fellesareal som ikke kunne tillegges enekeltseksjoner ved seksjonering.

I en sammenfallende sak så har Tingretten begrunnet sitt resultat med at den eksklusive bruksretten som i vedtektene er tillagt, i vårt tilfelle(Høivold Brygge Båthavn) (Eksemplet må forståes som om HBB er seksjonhaver, og ikke nabo eiendom, nabo eiendom kan overhode ikke påberope seg rettigheter på fellesareal) må anses varig og i strid med midlertighetskravet i erseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikraftredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

I den sammenfallende sak så utrykker lagmannsretten; Mye taler etter lagmannsretten syn for at tingrettens lovanvendelse er korrekt. En naturlig språkelig forståelse av §13 i vedtektene gir ikke støtte for å anse bruksretten som (Høivold Brygge Båthavn) er gitt, som midlertidig eller tidsbegrenset. Det er heller ikke fastsatt noen varighet eller opphørsdato, og retten til eksklusiv bruk er kun betinget av at (Høivold Brygge Båthavn) vedligeholder de område på egen bekostning. (Eksemplet må forståes som om HBB er seksjonhaver, og ikke nabo eiendom).

Som nevnt følger det av eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd annet punktum at enerett til bruk ikke kan knyttes til areal som ikke kan inngå i de enkelte bruksenhetene. Om begrunnelsen for reglene, heter det i Ot.prp.nr.33 (1995-1996) pkt. 7.4: **Som det fremgår av utkastet §6 annet ledd tredje punktum kan arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, eller som i eller i medhold av plan- og bygningsloven fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov, ikke inngå i en bruksenhet. Det er tilsvarende viktig å hindre at slike areal fratas fellesskapet bruk gjennom bestemmelser i et brukregelment. Departementet vil derfor foreslå at begrensingene i adgang til å ta deler av eiendommen inngå i de enkelte bruksenheter, også inntas som begrensinger i adgangen til å vedta bruksfordelinger gjennom bruksregelmentet.**

Lagmansretten har likevel kommet til **at de ankende parters krav om (En lignende påstand ble fremført av HBB sin advokat under årsmøte i 2023)** videre enerett til bruk av det aktuelle fellesområde frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen av sameierene har eksklusiv bruksrett til sameietes fellesareal. Slik lagmansretten ser det har en slik enerett i alle fall falt bort i lys av reglene i eierseksjonsloven (2017), som trådte i kraft 1. januar 2018.

Eiersksjonsloven (2017) videreførte i §25 femte ledd både forbudet mot varige eneretter til bruk av det aktuelle fellesareal, og forbud mot å knytte slike eneretter til areal som ikke kan tillegges den enkelte bruksenhet gjennom seksjonering. Om den aktuelle bestemmelsen heter det i Prop.39 L(2017) side 168:

Femte punktum fastsetter at eneretter til bruke fellesarealer ikke kan gå på bekostning av arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller arealer som i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsarealer, og som derfor må seksjoneres til fellesareal ifølge §7 annet ledd. Bestemmelsen svarer til 1997-loven §19 femte ledd annet punktum, med det tillegget utvalget hadde foreslått i NOU 2014:6s. 106. Det aktuelle forslaget var imidlertid uteglemt i selve forslaget i utredningen s. 120.

I samme proposisionen side 153 heter det om §7 annet ledd:

Annet ledd viderefører også reglen i 1997-loven §6 annet ledd tredje punktum annen del, men med tydligere ordlyd. Reglen setter som vilkår for seksjonering at areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal skal seksjoneres til felleasareal. Med den nye ordlyden blir det enklere for kommunen å vite hva den faktiske skal kontrollere i seksjoneringsaken. Ved å konkretisere det kommunen skal kontrollere til å være «uteoppholdsareal» gir loven en tydligere anvisning på hvilke arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Termologien er den samme som i plan- og bygningsloven bruker i §11-7 nr.1 (arealformål i kommuneplanens arealdel), §12-5 nr.1 (arealformal) og §12-7 nr.4 (bestemmelser i reguleringsplan. En slik korresponderende ordlyd vil tydliggjøre sammenhengen mellom de to lovene. Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grøntanlegg og friområder. For øvrig vises det til den generelle omtalen av reglen i punkt 9.7. //////////[.....]

Mye taler etter lagmannsrettens syn for at vedtektene §13 også forut for ikrafttredelsen av eierseksjonsloven (2017) var i strid med forbudet om enerett til fellesareal som da fulgte av eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd, jf. §6 annet ledd. TEK 10 trådte i kraft 1. juli 2010 og aktuelle kommuneplan som rammetillatelsen er gitt i medhold av, er vedtatt 17. juni 1998.

En rettstridig enerett etablert forut for ikraftredelse av eierseksjonsloven (2017), medfører den rettsvirkning at bruksretten bortfalt ett år etter lovens ikraftredelse, dvs. 1. januar 2019, jf. §67 niende ledd første punktum. Dette innebærer at rettigheten ikke lenger kan påberopes av rettighetshaver, jf. Wyller: Eierseksjonsloven – lovkommentar (2020) side 393 - 394:

Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført. Vedteksbestemmelser m.m. som ikke lenger er gyldige, bør endres eller fjernes, men de kan ikke påberopes selv om de blr stående.

Etter lagmansretten syn må rettsvirknigene bli den samme selv om saken her skulle legges til grunn at bruksretten (Høivold Brygge Båthavn) er gitt i vedtektene, først utrykkelig ble kjent rettstridig etter eierseksjonsloven (2017) trådte i kraft. I den grad det skulle være tvil om eneretten var rettstridig direkte i kraft av lov og / eller reguleringsplan, ble det klart at eneretten var uforenelig med de krav som ble stilt offentligrettslige tillatelser.

De ankende parter har gjort gjeldende at selv om rettighetene er i strid med med offentligrettslige krav, er det grunnlag for at vedtektene skal ha avtalerettslig virkning partene imellom. Lagmanretten kan ikke

se at dette synspunktet kan føre frem. Dersom enerett til bruk fortsatt skulle ha rettsvirkning sameierene imellom, ville de offentligrettslige hensyn som forbudet i eierseksjonsloven skal ivareta, i praksis ikke ha noen funksjon. Selv om kommunen etter det opplyst i begrenset grad følger opp om eierseksjonsloven regler er overholdt i vedtekter og bruksavtaler, kan det ikke ha noen betydning for forbudets virkeområde. Det følger av lovens formålsbestemmelser i §1 at «loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierene, brukerne, utbyggerene og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften» (lagmannsretten understrekning)///////

Lagmannsretten avgå også uttalelse med hensyn til om vedtektene bestemmelser om bruksrett kunne ha vært ugyldig også før eiersksjonsloven av 1997 trådte i kraft 1. januar 1998. Grunnlaget for dette var at bruksrettighetene ville vært i strid med offentligrettslige tillatelser som ville gitt om dette var søkt om ferdigattest etter reseksjoneringen. Bruksrettighetene kunne alså ikke vært inngått etter gjeldende offentligrettslige regler. Dette følger av eierseksjonsloven §67 9.ledd. Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført. Vedtektsbestemmelser m.m. som ikke lenger er gyldig, bør endres eller fjernes, men de kan ikke påberopes selv om de blir stående. Når bruksretten er i strid med offentligrettslige krav er den heller ikke gyldig privatrettslig.

Lagmannsretten utalte også at bortfall ikke ga grunnlag for påstand om erstatning for verditap. Bortfall var heller ikke i strid med tilbakevirkningsforbudet i grunnloven §97.

Lagmansrettens konklusjon er følgelig at de ankende parter påstand om eksklusiv bruksrett til fellesarealet/båtplassanlegg frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen i sameierene eller nabo har eksklusiv bruksrett til fellesarealet. Anken blir å forkaste.

Eventuelle følgeskader på grunn av dårlig vedlikehold er seksjonseierens ansvar. Ved uaktsomhet og hvor skaden dekkes av forsikringen, skal egenandelen bæres av seksjonseier.

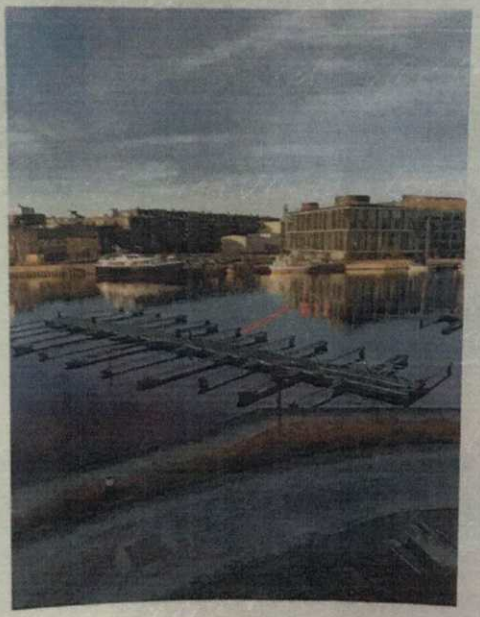
Båtplass til salgs

Høivold brygge.

Båtplass B12 bredde 3.25m
netto 2.90m til salgs.

Pris kr 260.000

Kontakt 48881240 ved interesse.



Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Torsdag 24.04.2025 Kl: 18:00
Møtested: Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18, møterom Gerda Ring i underetasjen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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 Sak nummer 1 ulike spørsmål i forbindelse med oppankring A-bryggen

Innmeldt av beboer Tormod Sandnes

Forslag til vedtak: Det skal stemmes over eierseksjonsloven lovanvendelse definert nedenfor som A og B, med følgende. Hvis det ikke oppnås tilslutning fra samtlige seksjonseiere så må a-bryggen med sine 23 båtplasser tilbakeføres til sameier Høivold Brygge II G.nr 152 B.nr 692 ref. også lovens ordlyd uthevet ovenfor avsnitt 1

Styrets innstilling: Tormod Sandnes fikk ordet for redegjørelse av kravene.

Styret viser til at samme krav har blitt behandlet flere ganger i tidligere årsmøter og blitt avvist av årsmøtet. Styret kan ikke se at saken står i en vesentlig annen stilling enn under tidligere behandlinger.

Saken avvises.

4.2 Krav om leie/vederlag for bruk av A-bryggen rettet mot Høivold Brygge Båthavn

Sak meldt inn av beboer Tormod Sandnes

Forslag til vedtak: Leie/vederlag av Høivold Brygge Båthavn til de har forlatt Høivold Brygge II sin eiendom g.nr. 152 b.nr. 692. Nevnte skal gjelde fra 1. juni 2025. Leie/vederlag kr. 32.771,- pr. måned.

Styrets innstilling: Tormod Sandnes fikk ordet for redegjørelse av kravene.

Styret viser til at samme krav har blitt behandlet flere ganger i tidligere årsmøter og blitt avvist av årsmøtet. Styret kan ikke se at saken står i en vesentlig annen stilling enn under tidligere behandlinger.

Saken avvises.

4.3 Krav om innsyn i referat fra styremøtene samt oversikt over beramming av styremøter

Sak innmeldt av beboere Gullestad og Hilmer-Syvertsen

Forslag til vedtak: Styret sender ut referat fra styremøtene.

Styrets innstilling: Referater fra styremøtene er styrets arbeidsdokument og er ikke offentlige dokumenter som kan kreves fremlagt.

Styret vil søke å gi informasjon om vesentlige saker det jobbes med, i portalen.

Kravet kan ikke imøtekommes.

4.4 Krav om ny utebenk

Sak meldt inn av beboerne Zernichow, Haugedal og Ekeland

Forslag til vedtak: Det vises til årsmøtevedtak fra 2023 hvor det ble vedtatt innkjøp ny utebenk.

Styrets innstilling: Etter vedtak i 2023 har Høivold Brygge båthavn gått til anskaffelse av mange nye benker som er plassert ved gangstien. Dette betyr at tilgjengelige benker er langt flere nå enn tidligere. Styret vurderer det slik at det er tilstrekkelig med benker tilgjengelig.

Forslaget avvises.

4.5 Automatisk døråpner

Sak innmeldt av beboer Wroldsen

Forslag til vedtak: Helge Wroldsen redegjorde for forslaget og det innhentede pristilbudet.

Styrets innstilling: Ettersom saken fremmes av et styremedlem har styret valgt å ikke avgi innstilling. Styret foreslår at det stemmes over saken.

5. Saker fra styret

5.1 Utbedring av heisene

Etter periodisk sikkerhetskontroll gjennomført av Norsk Heiskontroll i juli 2024 har vi innhentet tilbud på utbedring og lukking av nødvendige avvik.

Ett avvik går ut på å skifte fra en kjernet til to kjernet bremsesystem. En slik utskiftning vil medføre en betydelig ekstra kostnad, i verste fall opp mot 350.000,-. Produsenten av heisene mener dette ikke er nødvendig for å få godkjent utbedringene, og vil dermed utgjøre en uforholdsmessig ekstra kostnad. På sikt må påregne å skifte heisene i sin helhet uansett.

Tilbudene for å utbedre de nødvendige avvik blir på ca. 130.000,-. Det er ikke tatt høyde for i årets budsjett, slik at vi må foreta en ekstraordinær innbetaling.

Forslag til vedtak: Styret foreslår en ekstraordinær innbetaling til å dekke kostnadene til utbedring av avvikene.

5.2 Nye led utelamper

Styret har besluttet, etter kontroll av det elektriske anlegg, å skifte ut utebelysning på veggene til LED. Det samme gjelder lysstoffrør i fellesarealer i bodene. På grunn av andre nødvendige prioriteringer har vi utsatt dette. Vi har innhentet tilbud. Kostnad ca kr. 100.000,-.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler en ekstraordinær innbetaling med forfall 15 september 2025.

5.3 Endring i sameiets vedtekter

Forslag til endring i sameiets vedtekter punkt 2. Sak krever 2/3 flertall av fremmøtte.

Forslag til vedtak: Vedtektene i pkt. 2 endres slik (ny tekst i *kursiv*).

(1) *Sameiet Høivold Brygge II er regulert til boligformål.* Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon, *men seksjonene kan bare brukes til boligformål.*

(2) Sameiets styre skal alltid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, *også korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 60 dager pr. år. Styret kan nekte utleie dersom det er saklig grunn til det. Alle seksjonseiere som vil leie ut sin seksjon plikter å registrere navn, telefon og epost på leietaker i SØBO portalen eller skriftlig til styret. Leietaker må gjøres kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler .*

5.4 Endring i sameiets vedtekter

Forslag til endring i sameiets vedtekter punkt 3-1, avsnitt (5). Sak krever 2/3 flertall av fremmøtte.

Forslag til vedtak: Vedtektene i pkt. 3-1, avsnitt (5) endres slik (ny tekst i *kursiv*).

Seksjonseier har ikke rett ti å foreta arbeider som påvirker/ berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Ved styrets aksept på montering av varmepumpe skal denne monteres på egen veranda/uteareal. Ikke på åpen vegg.

Ved styrets aksept på montering av markise, skal denne være mørk blå eller blå/hvit stripet

5.5 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 4.2

Forslag til vedtak: Husordensreglene pkt. 4.2 endres slik (ny tekst i *kursiv*)

Av hensyn til brannvernsikkerhet skal ikke batterier til elektriske sykler lades i leiligheter. *Det samme gjelder sparkesykler. Elsykler/sparkesykler kan oppbevares i boder, men lading skal kun skje ved etablert ladestasjon i søppelrommet. Det fastsettes et årlig gebyr til dekning av strøm til lading, og leie av ladeboks. Den enkelte beboer er ansvarlig for å melde fra om lading til styret, og skriver kontrakt på leie av ladeboks med nøkkel. styret vil sørge for nødvendige tiltak i tilfelle spesielle behov for lading, for eksempel forskjellig batterier og ladere.*

5.6 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 5.4

Forslag til vedtak: Husordensreglene pkt. 5.4 endres slik (ny tekst i *kursiv*)

5.4 *Innkjørselen mellom HBI og HBII, området foran blokkene HBII nr. 4-6-8 mot elva, mellom blokkene og ved inngangspartiet er i utgangspunktet parkering forbudt område. Se skilting ved innkjørsel. Dette området må holdes bilfritt for å sikre fri adgang for utrykningskjøretøyer, som ambulanser og brannbiler. Gjester skal parkere i bakken ned fra Kuholmsveien, med gyldig parkeringskort.* Innkjøring for av- og pålessing er tillatt mellom kl. 08.00 og 23.00. *For håndtverkere som utfører oppdrag på HBII er nødvendig innkjøring for av- og pålessing tillatt i samme tidsrom. Beboere som har engsjert disse må sørge for at de får gyldig parkeringskort og henvise de til gjesteparkeringen i bakken ned fra Kuholmsveien. Inngangspartiene til blokkene må ikke blokkeres over lengre tid.*

5.7 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 8.2

Forslag til vedtak: Husordensreglene pkt. 8.2 endres slik (ny tekst i *kursiv)*

Materiale etter oppussing, gamle møbler etc. har den enkelte beboer for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel/gjenstander på gulvet i søppelrommet.

Det spesifiseres at søppelrommet er kun beregnet for vanlig husholdningsavfall, mindre mengder grønt (kvister/blomster) kan leveres som bioavfall. Det vil si at alt annet;

- utrangerte elektriske artikler/ hvitevarer/vasker/toaletter eller varmtvannsberedere

- malingsrester/treverk eller større metaller som ikke går i dunk for metallemballasje

- klær og sko

- større mengder papp/isopor etter innkjøp

-juletrær/større mengder hageavfall

Alt dette må den enkelte beboer sørge for å få levert til gjenvinningsstasjon.

5.8 Øke styrehonorar

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke styrehonorar til kr. 60.000 samlet fra 2026.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. 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. 40.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Lisan Gjendem
Styremedlem, Wibeke Klungland
Styremedlem, Stein Vidar Fossner
Styremedlem, Helge Anton Wroldsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lisan Gjendem går ut av styret etter endt periode.

Geir Brøvig har sagt seg villing til å bli ny styreleder.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Wibeke Klungland går ut av styret etter endt periode

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Lise Kjøniksen, valgt for 2 år

Stein Vidar Fossner har 1 år igjen.

Helge Wroldsen har 1 år igjen.

7.3 Valg av varamedlemmer

Utgår da styret består av 4 medlemmer

Forslag til vedtak: Ikke aktuelt med varamedlemmer da styret består av 4 medlemmer.

7.4 Valg av valgkomite

Svein Oluf Pettersen har 1 år igjen

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Lisan Gjendem, valgt for 1 år

Svein Oluf Pettersen har 1 år igjen

Styrets årsmelding for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II 2024

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Lisan Gjendem, Høivold brygge 8
Styremedlem, Stein Vidar Fossner, Høivold brygge 6
Styremedlem, Helge Anton Wroldsen, Høivold brygge 6
Styremedlem, Wibeke Klungland, Høivold brygge 8

Styrets arbeid i 2024

Det er blitt avholdt 6 styremøter 2024/2025

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern.

Innhentet tilbud og skiftet forsikringsselskap til If.... Avtale gjennom SØBO.

Det er inngått avtale med Sørlandets boligbyggelag "Bevar HMS" - et skreddersydd og digitalt verktøy som hjelper boligsameier med å ivareta kravene. Et system som gir styret en enkel oversikt over sikkerhetsarbeidet.

I tillegg har vi inngått avtale om "Utvidet teknisk forretningsføreravtale" som innbefatter:

Vedlikeholdsbefaring og utarbeidelse av vedlikeholdsrapport/tilstandsrapport og periodisk vedlikeholdsplan med prisestimater og vedlikeholdsintervaller. Dette utarbeides ca. hvert 5. år. Den er et godt verktøy for å planlegge fremtidig vedlikehold og belyser kostnadene ved dette. Er derfor et godt verktøy for styrene til å planlegge langsiktig.

Behandling av forsikringssaker som dekkes av felles bygningsforsikring i Totalforsikringen gjennom boligbyggelaget. Teknisk avdeling besørger skademelding, bestilling av takst, håndverkere, og forestår skadeoppgjør med forsikringsselskapet, herunder eventuell innkreving av egenandel. Dette er inkludert i den ordinære forretningsføreravtalen.

Bistand ved skader som ikke dekkes av forsikringen, herunder skadesøk og kartlegging av årsak. Hvis det er nødvendig med ekstern bistand til rørinspeksjon m.m., kan vi bistå med dette.

Rådgivning overfor styret i tekniske spørsmål, herunder førstehåndsrådgivning pr. telefon eller skriftlig.

I boligselskaper med heis kan vi koordinere distribusjon av rapportene fra sikkerhetskontrollene Norsk Heiskontroll utfører, herunder kontakt med leverandør/servicefirma ved pålegg om utbedring.

Bestilling av nøkler til beboere i boligselskaper med systemlås.
Da et planlagt vedlikehold fører til mindre skader og øker sikkerheten gir Totalforsikringen 5% rabatt på forsikringspremien ved inngåelse av utvidet teknisk avtale.-

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Generelt vedlikehold er gjennomført gjennom året, alle serviceavtaler gjennomført.

Dugnad ble gjennomført i mai.

Alle sameiere har hatt gjennomgang i leilighetene utført av Norsk Brannvern, og fått tilbakemelding på evt avvik. Disse skal være rettet opp.

Styret har skiftet ut eldre brannslukningsutstyr, montert røykvarslere i felles arealer og hengt opp branninstruks i alle oppganger.

Bestilt fjerning av gress under sykkelparkering og legger asfalt.

Styret har kjøpt inn ladeskap, som er for utleie.

Kjøpt inn skuffer og koster til hver oppgang.

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 gjennomføre utbedring av alle tre heisene, da vi har store avvik fra heiskontrollen og at det den siste tiden har vært store kostnader med heisene. Se egen sak.

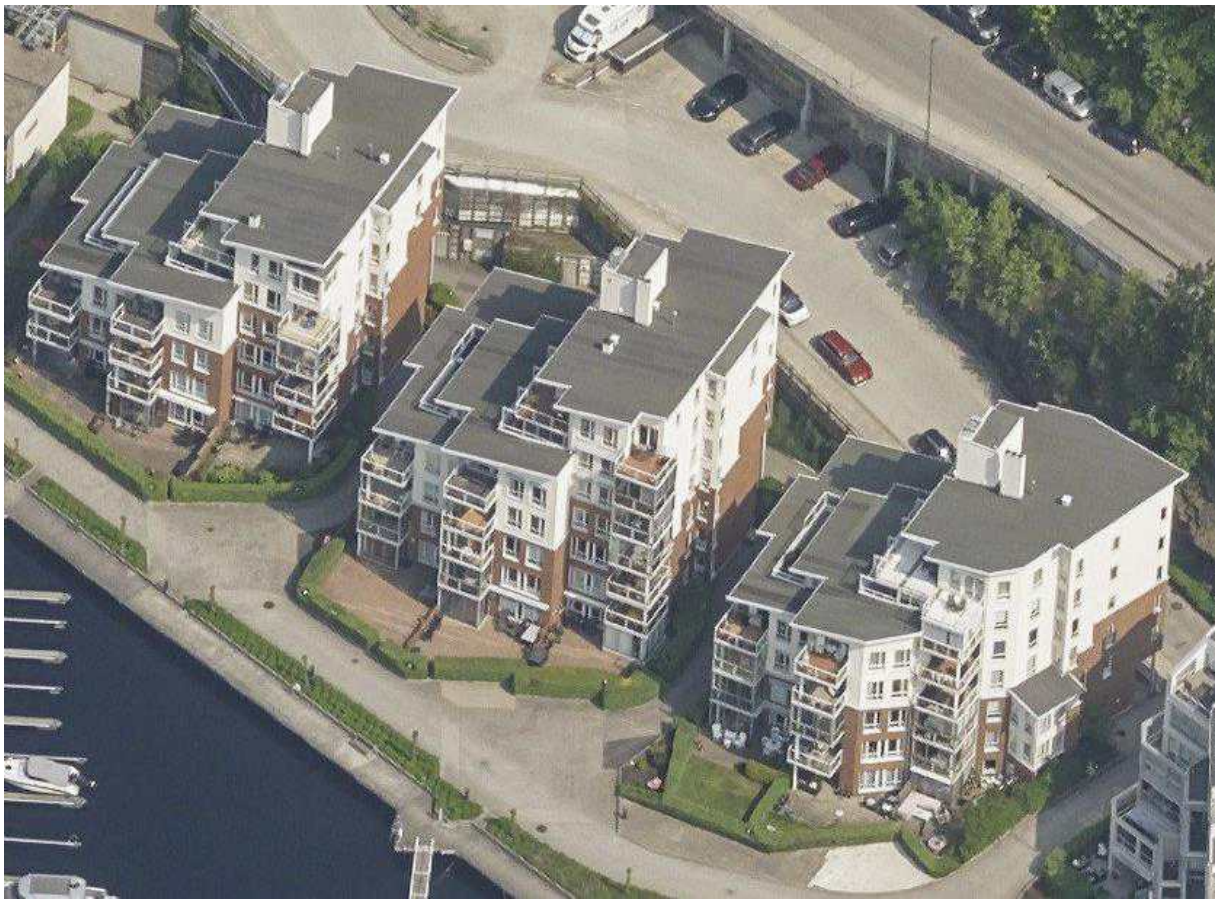
Styret har allerede fått utført en tilstandsrapport på byggene og jobber med å lage en vedlikeholdsplan, sammen med SØBO.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

TILSTANDSRAPPORT

FOR

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 2



2025

UTARBEIDET AV SØRLANDET BOLIGBYGGELAG TEKNISK AVDELING

Befaring ble avholdt 02.01.2025 og 29.01.2025

Til stede:
Sameiet Høivold Brygge 2: Styreleder Lisan Gjendem, styremedlem Helge Anton Wroldsen
Sørlandet Boligbyggelag: Erling Jakobsen

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING 3
TAK 5
INNGANGSPARTI / FELLESAREAL 9
VINDUER OG BALKONGDØRER 14
FASADER OG BALKONGER 19
BETONG 28
ELEKTRO 29
VANN- OG AVLØPSANLEGG 30
UTEAREALER 31
SERVICEAVTALE / INTERNKONTROLL 31
VENTILASJON 32
BRANN 32
OVERSIKT OVER DE VIKTIGSTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I PRIORITERT REKKEFØLGE 36
SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER 38
NOTATER 41
PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN 42
SITUASJONSPLAN 43

INNLEDNING

Følgende spesielle definisjoner er benyttet:

Tilstandsgrad: Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået. Referansenivå settes til «som omtalt bygningskomponent var som ny».

Tilstanden angis i tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 0:	ingen avvik
Tilstandsgrad 1:	mindre eller moderate avvik
Tilstandsgrad 2:	vesentlige avvik
Tilstandsgrad 3:	store eller alvorlige avvik (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
Tilstandsgrad TGIU:	Ikke undersøkt

TG 0 og TG 1 tilsier at tilstand er i orden, TG 2 og TG 3 angir tilstand som krever tiltak.

I tilstandsrapporten vil det til en del av kapitlene følge vurdering av tilstandsgrad. Til disse vurderingene vil følgende tekst gjelde:

> Det er tilrådelig å sette av midler til fremtidig arbeid med de ulike bygningskomponenter.
> Regelmessig / periodisk vedlikehold kan i noen tilfeller utsette tiden frem til man må utføre en kostbar utskiftning/oppgradering, normalt sett er vedlikehold på lang sikt økonomisk.
> Selv om det angis en tilstandsgrad, og det utføres regelmessig / periodisk vedlikehold, så kan det inntreffe uforutsette avvik som gir behov av vedlikehold før det kunne antas at det var vedlikeholdsbehov.
> Det vil naturlig nok ikke kunne forutses eventuelle skjulte feil eller mangler ved de ulike konstruksjonsdetaljene.

Vedlikeholdsintervaller

Det blir benyttet tre alternative intervaller for vedlikehold: Kort, middels og lang.
Hvilket intervall man skal velge, avhenger av de aktuelle påkjenningene, dvs. hvor mye bygningskonstruksjonene er utsatt for klima- og miljøpåkjenninger som for eksempel regn, vind, frost og forurensning (ref. NBI-blad 700.320).

I den periodiske vedlikeholdsplanen er anbefalinger for middels intervall lagt til grunn for vedlikeholdet.

Formål

Tilstandsrapportens formål er å gi boligselskapet et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer.

Kvalitet og funksjon for en bygning sett i et levetidsperspektiv

Levetid for bygg eller bygningsdel er definert som ”*tiden som bygget eller dets deler oppfyller krav til (ønsket) funksjon.*” Funksjonaliteten beskrives av valgte karakteristiske egenskaper med ytelser som kan måles. For eksempel kan bruddstyrke være et mål på det grunnleggende ytelseskravet om mekanisk styrke, mens glans kan være målestokk for utseende.
En bygningskomponent i seg selv har ikke en bestemt levetid, men levetiden bestemmes av ulike faktorer og hvor stor påkjenning de ulike faktorene gir.

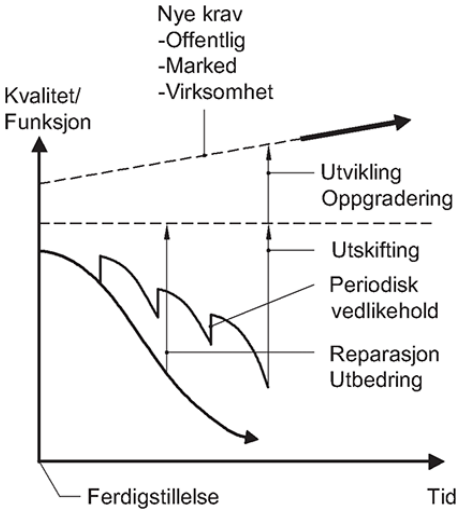
Disse faktorene kan være:

- Materialkvalitet
- Monteringsanvisning
- Monteringsutførsel
- Vannkvalitet
- Ytre påvirkning
- Alder
- Prosjektering
- Skadedyr
- Vær og vind
- Endret vær og vind
- Utført service og vedlikehold, eller mangel på utførsel av dette

Levetiden kan også bli kortere / lengre hvis man også legger til grunn estetikk, antikvarisk verdi, andre bruksområder eller påliteligheten til levetiden.

Samvirke mellom materialer og komponenter i en konstruksjon, eller mangel på samvirke, er ofte en avgjørende faktor som i praksis begrenser og motsetter levetiden.

I tilstandsrapporten vurderes det hva forventet gjenværende brukstid kan være, og ikke levetiden. Brukstiden er ofte kortere enn normal levetid.



Kvalitet og funksjon for en bygning sett i et levetidsperspektiv.

Beskrivelse

Ferdigattest: 1995
Gnr./bnr.: 152/692 i Kristiansand kommune
Adresse: Høivold Brygge 4 – 6 – 8
Type: Boligblokker

Generelt om borettslaget

Sameiet Høivold Brygge 2 består av 3 blokker med mellom 3 og 8 etasjer med til sammen 45 leiligheter.
Blokkene fikk ferdigattest i 1995 og ble oppført av Kruse Smith AS.
Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong samt stålsøyler. Utfyllende bindingsverk.
Fasadene er bekledd med både teglforblending og pussfasade.
Takene er skråtak (pulttak) med utvendig takrennesystem.
Renner og nedløp i metall.
Beslag i metall.

TAK

Yttertak

I 2025 er det cirka 30 år siden takene opprinnelig ble tekket. Av hensyn til HMS er ikke yttertak vandret på (krav til fallsikring), det er kun tittet fra et utvalg av relevante vinduer.



Taket er funnet og være tekket med asfaltbeholdig membran. Fra vinduer er det vurdert at membran er noe hard/sprø etter 30 års brukstid. Noen steder gliper membran ut fra tilstøtende vindu, dette gjør at lekkasjer potensielt kan oppstå.



Noen steder er det grønske/mose på takflaten. Dette er med på å forlenge tørkeprosessen etter oppfukting, samt eventuelle røtter kan teoretisk svekke membranen.

Takene er skråtak, «pulttak», med utvendig takrennesystem i metall. Ved å tolke tegninger, taler de for at tak er konstruert som et luftet tak.

Det er enkelte steder registrert merkelappen «elektrisk oppvarming» (eller lignende) i nedre del på noen av taknedløpene. Sameiet bør ha i sin sjekkliste kontroll av at sikring til strømtilførsel står i riktig posisjon før hver vinter.



Når det gjelder takenes vindskier, så er disse beslått med beslag.

Det er luftelyrer og pipehatter (for skorstein til leiligheter i øverste etasje). Disse bærer preg av å være fra byggetid.



Med bakgrunn i alder på takmembran og visuelle registreringer, tilrådes sameiet og få gjennomført en tilstandskontroll fra taktekkerfirma med utbedring av avvik på yttertaket og dets ulike komponenter. Sameiet bør samstundes påbegynne oppsparing av midler for fremtidig utskiftning av takets komponenter.



Relatert til takbalkongene så anbefales det også å montere ny membran på disse når det utføres arbeid på øvrig tak, dette gir en konsekvens av at man må gjøre arbeid også med øvrige komponenter med grensesnitt mot takbalkongene.



Når sameiet en dag av nødvendige grunner må bytte takmembran og øvrige takkomponenter, så har bygningsmassen en konstruksjon som tilsier at man må være nøye med hvordan man utfører rehabiliteringen. Blant annet må man ikke forringe takets opprinnelige brannsikkerhet og funksjon for luftgjennomstrømning (luftet tak), man må prosjektere gode detaljer i overgang mot fasade/balkong/balkongsluker. Det kan også være fornuftig å kartlegge energibehovet til sameiet relatert til hvorvidt man samtidig med utskiftning av takmembran og øvrige takkomponenter bør vurdere å etterisolere.

Jevnlig tilstandskontroll med utbedringer av avvik, samt vurdering av antatt gjenværende brukstid og endringer i avvik, kan være et hjelpemiddel for å avgjøre når det er strategisk riktig å iverksette omtalte rehabilitering. Øvrige tak tekket med asfaltmembran tilhørende

utvendig fellesareal bør også være en del av tilstandskontroll, med utbedring av eventuelle avvik.

Så lenge lekkasjer ikke oppstår, er det god økonomi å tilstrebe en lengst mulig brukstid av takets og dets komponenter.
Sørlandet Boligbyggelag har ekspertise på prosjektledelse (alle faser), energikartlegging, vedlikeholdsplanlegging, og også bygningsforsikring.

Om sameiet aldri har spylt overvannsledning under grunnen, kan det vurderes og gjøre kamerainspeksjon av et utvalgt rørstrekk, for så å vurdere om det er nødvendig med mer omfattende rørspyling av alle rør. I løpet av 30 år kan det avsettes en del løv og annet i overvannsrør.

Vedlikeholdsintervall for tak tekket med asfalttakbelegg/takfolie (omlegging):
Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 35 år

Vedlikeholdsintervall for tak tekket med asfalttakbelegg/takfolie (reparasjon):
Kort: 5 år, middels: 10 år, lang: 15 år

Vedlikeholdsintervall for membraner på terrasser (omlegging):
Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 35 år

Vedlikeholdsintervall for membraner på terrasser (reparasjon):
Kort: 2 år, middels: 4 år, lang: 8 år

Vedlikeholdsintervall for renner og nedløp i plastisolbelagt metall (utskifting):
Kort: 25 år, middels: 30 år, lang: 35 år

Vedlikeholdsintervall for renner og nedløp i plast (utskifting):
Kort: 20 år, middels: 25 år, lang: 30 år

Vedlikeholdsintervall for overgang tak/vegg (utskifting):
Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 35 år

Vedlikeholdsintervall for luftelyrer, ventilasjonshetter og pipebeslag (utskifting):
Kort: 20 år, middels: 30 år, lang: 40 år

Årlig ettersyn

Alle tak bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg, sikker og lettvint atkomst til taket. Elastiske fuger bør undersøkes og utbedres hvis behov.

Bruk gjerne et fast oppsett og ta vare på tidspunkter og observasjoner for hver befaring. En rutinekontroll innebærer å kontrollere at:

- ingen sluk er tilstoppet av løv og skitt
- med myk kost rengjør takflater for nedfall, blader, barnåler, eventuelt mose. Ikke benytt redskap som kan ødelegge takprodukt, ikke bruk høytrykkspyler.
- Større forekomster av mosebegroing kan fjernes ved vann og egnet grønskefjerner. Følg leverandørens instruks.
- alle detaljer, overganger, avslutninger, tilslutninger, beslag, EPDM-mansjetter (etterstram slangeklemme) er i orden
- inntekninger av eventuelle overlys og andre gjennomføringer er tette
- omleggsskjøter er i orden og belegget uten perforeringer, sprekker eller andre mekaniske skader
- Ved snømåking må ikke takprodukt skades av snøskuffe eller annet. La det gjerne være igjen 10-20 cm snø.
- Ikke utsett takproduktet for løsningsmidler, ved vedlikehold av andre bygningsdeler.

Hvis det oppstår lekkasjer, bør man notere sted, omfang og tidspunkt for så å utbedre lekkasjeårsak når årsak er avdekket. Det kan være til god hjelp å finne ut hvordan værforholdene var i tiden før skaden oppsto. Fakta om været kan være avgjørende for å finne skadeårsaken.

For øvrig bør FDV-instruks etterfølges, og dennes anbefalinger går foran våres anbefalinger. Skriv ut FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og legg inn i interkontroll slik at boligselskapet har tilgjengelig hva de ulike leverandører sier er riktig vedlikehold.

Tilstandsgrad:

Yttertak og dets komponenter, generelt:	2.
Takbalkonger:	Se over.
Yttertak mot vinduer:	3 pga utettheter. Når/hvis tilstandsrapport utføres av taktekker, kan det hende andre avvik oppdages på andre overganger, eller på takflater/skjøter.

INNGANGSPARTI / FELLESAREAL

Entredører

Alle leilighetene har inngang til leiligheten enten fra svalgang, fra trapperom eller direkte fra bakkeplan.
Det er entredør i trevirke med dørpumpe. Det er funnet og være eselist i dørens karm, eselist utvider seg ved varme og således må det kunne antas at entredørene innehar brannklassifisering selv om det ikke kan avdekkes klisterlapp på dørkarm som indikerer dette. Eselist må skiftes dersom den er skadet. Dørene har også pakningslist, disse må også av hensyn til brannsikkerhet skiftes dersom skader oppstår eller krymper nevneverdig.

Noen steder er det funnet at dørpumpe er koblet av entredør. Dørpumper er fra byggetid montert som en del av byggets brannsikkerhet, og således må alle entredører ha fungerende dørpumpe. Noen leiligheter har beboere med handicap-tilpasset dørpumpe, dog er det ukjent om disse dørpumper ivaretar brannsikkerhet.

For å komme til leilighetene fra andre etasje og oppover må man gå via trapperom.

Vinterstid bør det være god praksis på å fjerne snø foran dørene ute på svalgang, og imellom dørbladet og dørkarmen. Dette kan potensielt forlenge brukstid på dørene.

Trapperom

Det er dører i aluminium fra produsent Sapa: som leder inn til trapperom, disse dørene har automatisk døråpner. Dørene er fra 2024.

Det er callinganlegg fra Urmet. Årstall for montasje er ukjent, det antas byggetid.

Videre oppover i etasjene er det trappeløp og heis.

Heis er den antatte opprinnelige heis fra leverandør Schindler. Styremedlem Helge opplyser at sameiet har fått pålegg av heiskontrollen for å utbedre diverse avvik. Styremedlem Helge synes å erindre at kostnadsbildet er omkring 500 000 samlet for alle tre bygg.

Trappeløpene består av flislagt gulvdekke, og malte veggoverflater. Trapp har håndløper/rekkverk i hvitmalt metall.

På generell basis er trapperom i normalt pen tilstand.
Det lagres noe løsøre under trapp, nede på første etasjeplan, av hensyn til brannsikkerhet og brukbare rømningsveier bør styret ta tak i dette i tråd med hvilke åpninger Internkontrollforskriften gir for omtalte bruk av fellesareal.

Oppover i etasjene er det tatt i bruk fellesareal som utvidet del av bolig, av hensyn til brannsikkerhet og brukbare rømningsveier bør styret ta tak i dette i tråd med hvilke åpninger Internkontrollforskriften gir for omtalte bruk av fellesareal.

Det er ikke registrert slukkeapparat eller røykvarsler i trapperom.
Det er registrert nødlys i trapperom, men ikke ledelys.
Det er i trapperom ikke registrert røykgassluke med manuell åpningsfunksjon fra inngangsplan.

Svalgang

Svalgang er belagt med fliser. Ifølge tegninger styret har presentert SØBO er det tegnet inn fall på svalgang (på tegning kalles svalgang for adkomstbalkong).

Det er rekkverk ute på svalgang, høyde ikke målt. Noen steder er det fuget mellom pussfasade og rekkverk. Noen steder registreres det flasset overflate på rekkverk, det er ikke utenkelig at dette er et resultat av korrosjonsprosess i rekkverkets metall (antakelig aluminium).



På svalgang er det entredører til leiligheter, antakelig med brannklassifisering i og med hvilke komponenter som er bestanddel til døren (antatt eselist, dørpumpe).
Fra trapperom til svalgang er det dør, denne har brannklassifisering på glass samt påmontert eselist og dørpumpe. På noen av dørene var eselist skadet samt tettelist var løs, disse forhold må kontrolleres på alle dører og avvik utbedres.
Det er god økonomi og vedlikeholde disse dørene etter beste evne, slik at man slipper å skifte dem før teknisk/estetisk nødvendig. Avdekkes det brudd i malingsfilm / bar ved, bør avvik utbedres i form av flekkmaling (husk å påføre grunning først).

Vinterstid bør det være god praksis på å fjerne snø foran dørene ute på svalgang, og imellom dørbladet og dørkarmen. Dette kan potensielt forlenge brukstid på dørene.

Rekkverk bør årlig kontrolleres for hvorvidt innfesting må etterstrammes.

Garasje

Sameiet har utvendig parkeringsareal i areal under nedkjørsel til Sameiet Høivold Brygge 1.
Det er i tillegg utvendige parkeringsplasser for gjester.
Sameiet har en vaskeplass oppå parkeringsarealet. Oppå parkeringsarealet er det montert fuge i skjøter, disse er noen steder registrert og være løse. Sameiet må vurdere om de skal bruke

midler på forbedring av disse fugene i og med at det innvendig i parkeringsarealet er oppmontert metallplater som skal lede lekkasjevann vekk fra bilene. Blir det skader på bilene som følge av lekkasje fra tak, er det ikke utenkelig at sameiet kan få et erstatningskrav.
Inne i garasjearealet er det luftig (spilekledning), arealet er luftig.
Det er brannslukningsapparat som er under utskiftning, det skal ved utskiftning også monteres fluoriserende skilt som angir lokasjon for brannslukningsapparat.
Det er ikke registrert orienteringsplan for parkering, ved innkjørsel til parkering.
Det er to garasjeporter, en ved innkjørsel og en ved utkjørsel.
Det er tre ståldører inn til parkering.
Det er etablert system for lading av el-biler i parkeringsarealet.
I himling av parkeringsarealet er det montert stålplater for å lede lekkasjevann bort, det er registrert bobling i overflatebelegget/-malingen som indikerer at behov for utskiftning nærmer seg. Når lekkasjevann går gjennom platene eller plater løsner, bør utskiftning helt eller delvis utføres.

Vedlikehold hovedinngangsdør fra Sapa:

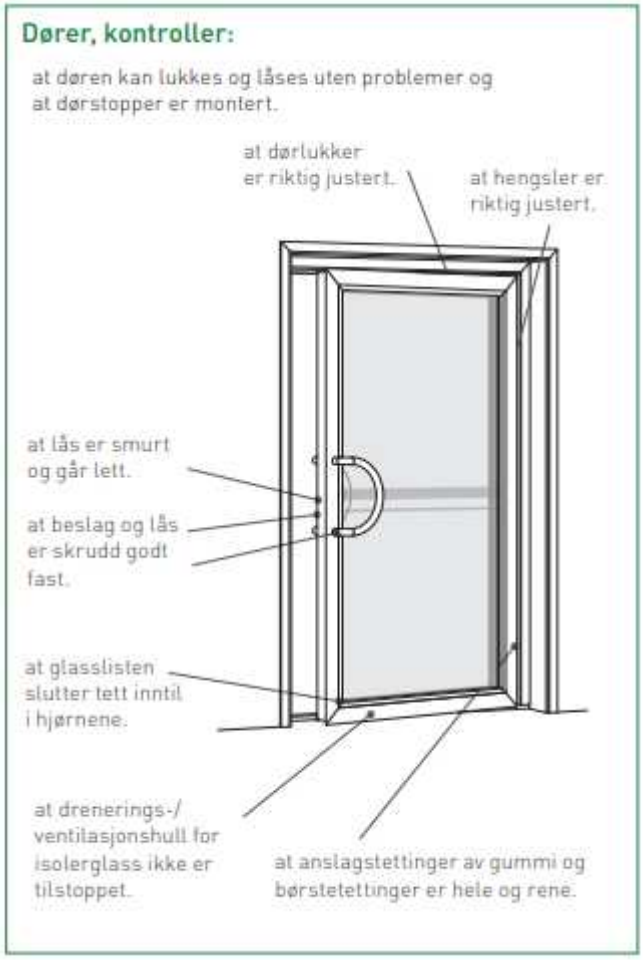
Rengjøring
Det beste er å bruke vanlig vann og en svamp til rengjøringen. Du kan imidlertid benytte et nøytralt vaskemiddel, men pass på å skylle godt med rent vann.

Tenk på dette
Ikke bruk alkalier! Både aluminiumprofiler og glass er ømfintlige for alkalier og bør derfor definitivt ikke utsettes for påvirkning fra slike. Hvis det ved et uhell har kommet betongvann, pussmørtel eller andre sterke alkaliske eller sure stoffer på anodiserte eller lakkerte aluminiumprofiler og/eller glass, er det viktig å vaske det bort umiddelbart med rikelige mengder vanlig vann og en svamp eller myk fille.
Ikke bruk vaskemidler med slipende tilsetninger eller skrubb med for eksempel scotch-brite! Da er faren for mekanisk påvirkning stor.
For å fjerne fett, olje, lim etc anbefales isopropyl alkohol og white spirit på en ren myk klut. Pass på å skylle godt med rikelig med rent vann. Før du tester ut bruk av ukjente løsningsmidler bør du foreta en sjekk på et lite synlig sted slik at man kan se at løsningsmiddelet ikke påvirker overflaten.

Vedlikehold
Regelmessig kontroll og justering av produktene bør gjøres for å sikre god funksjon og lang levetid. Bevegelige deler i beslag og glidere skal smøres lett, slik at de ikke blir trege eller setter seg fast. Sørg for at styreskinnene av aluminium er rene og satt inn med litt syrefri vaselin på utadslående vertikal- og horisontalhengslede vinduer. Kontroller at skruer til beslag er trukket til og at beslagene er riktig plassert. For fasader, vinduer, dører og glasstak skal man kontrollere at dreneringshull ikke er tilstoppet, at glassings- og gummilistene slutter tett inntil i hjørnene, at åpningselementene er riktig klosset og at dekklokk sitter fast.

Galvanisk korrosjon

Materiale som kan forårsake galvanisk korrosjon på aluminiumprofiler, må ikke benyttes. Ved ettermontering av solskjerming, skilt osv. må man ikke benytte festemidler som kan forårsake galvanisk korrosjon.



Tidsintervall SAPA produkter

Kontroller og vedlikehold våre produkter regelmessig for god funksjon og lang levetid.

Intervall	Vedlikehold
Privatboliger: Årlig Offentlige bygg: Halvårlig	Gjennomfør kontrollen i henhold til punktene for produktet. Smør metallkomponentenes låsepunkter og bevegelige deler. Rengjør og påse at dreneringen fungerer korrekt.

Ved problemer med f.eks. innfesting eller funksjon, kontakt din SAPA-forhandler.

Vedlikehold dører i tre:

Renhold:
Vask bort skitt med myk svamp og nøytralt vaskemiddel (ikke bruk grønnsåpe). Vask regelmessig, helst 4-5 ganger årlig. I tillegg bør man polere dørbladet med et dertil egnet middel. For å unngå skader på overflaten, fargeendringer og nedsmussing som senere ikke lar seg fjerne, bør man aldri rense dører med løsemidler eller kjemikalier.

Skader:
Skade i lakk/maling utbedres snarest!

Løpende vedlikehold:
Funksjonsprøving av beslag. Smør hengsler/beslag med tynn olje etter behov. Bruk låsespray i sylinder etter behov.

Ved behov justeres dørene samt det skiftes tetningslister.

Maling:
Etter en tid vil alle malte/lakkerte dører ha behov for ny maling/lakk. Som regel vil behovet for etterbehandling inntreffe etter ca. 5 år, men på steder som er spesielt værutsatt og hvor døren eksponeres for mye sol, vil det kunne være nødvendig med etterbehandling før dette. det kan også være at etterbehandling har lengre intervall enn hvert 5 år. Gjelder utside og alle 4 kanter samt karm. Innsiden trenger vanligvis ikke behandles. Ved etterbehandling pusses flater med et fint sandpapir, vaskes med spesialvask og males/lakkes med egnet produkt. En fargehandel/dørprodusent vil kunne gi råd og tilby riktige produkter til dette. Terskel i eik er oljet. Denne bør behandles 1-2 ganger i året avhengig av slitasje.

Brann:
Om døren innehar brannfunksjon, må komponenter relatert til brannsikkerhet etterses og justeres eller skiftes.

Vedlikeholdsintervall for ytterdører i tre

Overflatebehandling, kontroll og justering:
Kort: 1 år, middels: 2 år, lang: 4 år
Utskifting:
Kort: 20 år, middels: 30 år, lang: 50 år

Vedlikeholdsintervall for garasjeporter (utskifting):
Kort: 10 år, middels: 15 år, lang: 20 år

Tilstandsgrad:

Entredører: 1, på generell basis. 3, forhold relatert til brannsikkerhet.

Trapperomsdører: 1, på generell basis. 3, forhold relatert til brannsikkerhet.

Rekkverk svalgang: 1, på generell basis.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører i tre som hovedsakelig er fra byggetid. På befaringstidspunktet var det kun et utvalg av vinduer som ble tittet å fra nært hold, men det vurderes at dette gir en pekepinn på den generelle tilstand. Vinduer og dører tilrådes malebehandlet.



Det er i løpet av årenes løp blitt byttet noen få vinduer, dette vurderes basert på hva som kan ses fra bakkeplan.

Innledningsvis kort om vedlikeholdsforvaltning av vinduer og balkongdører i et stort boligkompleks, de forhold som nevnes må også kunne sies å være en generell betraktning som bør brukes som utgangspunkt for tenkning omkring forvaltning av øvrige bygningskomponenter.

Det er gjort en forsiktig antakelse av at i Høivold Brygge 2 er det anslagsvis cirka pluss/minus 500 vinduer og/eller balkongdører. Om man gjør en antakelse at hver av disse enheten i snitt kan tenkes og kanskje koste mellom 15 000 og 45 000 (eller mer) å skifte ut avhengig av dimensjon, tilgjengelig for utskiftning, arbeider forbundet med tilstøtende vegg, og kvalitet på vindu og glass, forstår man raskt at det er store kostnader forbundet med utskiftning av enhetene.
Når man tar med i betraktningen antall år som en enhet kan brukes før utskiftning blir tvingende nødvendig, og ser i sammenligning med periodisk vedlikehold av samme enhet, så er det ikke usannsynlig at man får et bedre regnestykke av og periodevis malevedlikeholde (dersom ikke enhet uten utvendig malebehov) og holde enheten i god stand for beskyttelse mot vær og vind, sett i sammenligning med å forringe malevedlikeholdet og la enheten få en for tidlig nedbrytning av trevirket slik at utskiftning må utføres før det kunne vært nødvendig. Vi snakker i et slikt tilfeller om levetidskostnader og livssyklus, som til syvende og sist handler om den enkeltes privatøkonomi og byggets tekniske tilstand.

For oversiktens skyld bør man utføre likt vedlikehold på lik tid, for å ha en oversikt over når vedlikehold er utført. Enheter i «vedlikeholdsvennlig» materiale må vedlikeholdes på sin egen

måte, iht. leverandørens vedlikeholdsinstruks. Dog har denne vedlikeholdstrategien en risiko ved at noen enheter males før nødvendig. Sameiet er fri til å velge den vedlikeholdsstrategi som de ønsker.

På befaringstidspunktet 02.01.2025 ble det registrert at på generell basis er den dårligste tilstand på vinduer slik at malevedlikehold bør gjennomføres fordi malingsfilmen noen steder er fraværende. Med bakgrunn i dette, og med utgangspunkt i opplysning i forrige avsnitt om likt vedlikehold på lik tid, bør sameiet påbegynne planlegging av malevedlikehold.
Som det opplyses om i «Vedlikehold av dører og vinduer i tre», så er forberedelsene til påførsel av farget malingsfilm svært viktige. Ved gjennomføring av malevedlikehold vil det alltid være en risiko for at det oppdages råteskader enkelte steder. Dersom råteskader oppdages bør dette enten repareres lokalt eller enheter bør skiftes. Beslag tilhørende vinduer og balkongdører som er fra byggetid, bør også malebehandles etter forutgående grunnarbeid.

Det må opplyses om at enheter som står beskyttet av vær og vind, vil få mindre slitasje enn enheter som står utsatt for vær og vind, dette skaper noen utfordringer i vurdering av vedlikeholdsbehov. Det skal dog sies at det er funnet enheter som fremstår visuelt tilfredsstillende. Disse to forhold gir utfordring i vurdering av vedlikeholdsbehov, dog er det tilrådelig å legge til grunn dårligste tilstand for vurdering av vedlikeholdsbehov.

Når selve vinduene/balkongdørene skal males, har sameiet valgmuligheter om hvorvidt enhetene skal males i åpen eller lukket stilling. Dersom enhetene aldri har vært malt i åpen stilling, bør det vurderes utførelse av maling i åpen stilling.

I tillegg til å male selve enhetene, bør det også gjøres vedlikehold med vindusbelistning og overgang mot fasadepuss og teglforblending. Eventuelt skiftes tettelister hvor behov.

For overgang fasadepuss og vinduer/balkongdører, må fuge være intakt (der det er fuge) slik at fukt ikke kan trenge bakenfor området. Det samme prinsippet må gjelde for overgang sålbenkbeslag og fasadepuss. Disse vedlikeholdsoppgaver skaper vedlikeholdsbehov.

For overgang mot teglforblending handler det blant annet om at fuge mellom teglstein og sålbenkbeslag er tett og fungerende.
Ved noen vinduer er det fuget mellom belistning i tre og teglstein, dette skaper da et vedlikeholdsbehov for fugen (i tillegg til at belistningen allerede har et vedlikeholdsbehov).








Vedlikeholdsintervall for vinduer og balkongdører i tre:
Maling:
Kort: 4 år, middels: 6 år, lang: 8 år
Utskifting:
Kort: 20 år, middels: 40 år, lang: 60 år

Vedlikehold av dører og vinduer i tre

Sintef Byggforsk sier om vedlikehold av vinduer og ytterdører i byggdetalj 733.301 *Vedlikehold av vinduer og ytterdører* følgende:

«*Vinduer og dører hører med til de mest utsatte bygningsdelene når det gjelder påkjenninger fra både ute- og inneklimaet. I tillegg må de tåle ulike mekaniske belastninger ved betjening, rengjøring o.l.*

Påkjenningene fra slagregn og sollys er svært avhengige av bygningens beliggenhet og fasadeorienteringen.

Behovet for vedlikehold av vinduene kan derfor variere mye på samme bygning. Manglende vedlikehold reduserer levetiden betraktelig for både vinduer og dører. Det kan lett oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, for eksempel på grunn av lekkasjer rundt vinduene. Dårlig vedlikeholdte vinduer og dører kan føre til at det oppstår luftlekkasjer og problemer med betjening.»

Videre sies det i samme byggdetalj følgende:

«*Vinduer og dører bør helst inspiseres hvert år, men minimum hvert femte år, for å vurdere tilstanden og planlegge nødvendige tiltak.*

Ved lekkasje bør en merke seg værforholdene, prøve å finne lekkasjestedet, og notere hvor vann kommer til syne på innsiden.»

Til sist tas med viktige momenter fra den aktuelle byggdetaljen som bør medtas i kontroll av vinduer og dører:

«*Følgende forhold bør undersøkes på et representativt utvalg av vinduene:*

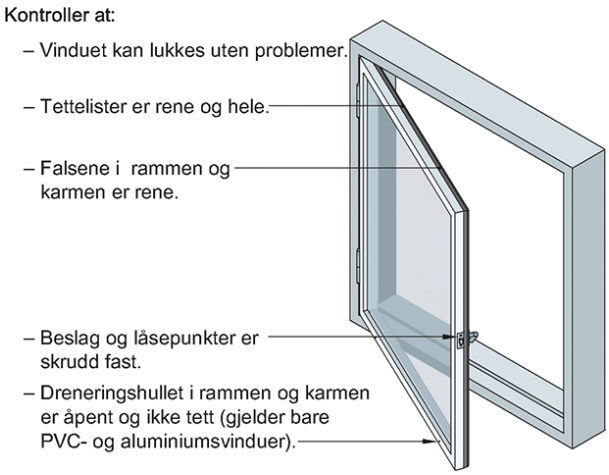
– anslaget/tettefunksjonen; tettelistene mellom karm og ramme

– åpne-/lukkefunksjonen; hengsler, beslag, lukkere

– punkterte isolerruter og andre glasskader

– innsettingsdetaljene inkludert sålbenk/vannbrett

– eventuelle følgeskader i veggen



Figur: Noen viktige kontrollpunkter ved tilstandsanalyse av vinduer

For trevinduer bør man dessuten undersøke:

– overflatebehandlingen

– bunnkarmen, nedre deler av sidekarmene og eventuelt midtposten

– de nederste 0,2 m av rammene

– kittfals (og trevirket under dersom kittet har løsnet) og glasslister

– limforbindelser, kvistplugger og sammenføyninger»

Hvis overflatebehandlingen av et trevindu eller en tredør flasser av, sprekker opp, eller er sterkt mattet ned, må vinduet eller døra behandles på nytt. Man kan undersøke hvordan den gamle overflatebehandlingen hefter til underlaget ved å feste en ca. 20 mm bred tape over et kryssnitt i malingsfilmen, og rive raskt av. Løs maling eller beis indikerer behov for ny behandling.

Ved å stikke med syl eller kniv kan man avdekke eventuell råte i trevirket. Hvis man møter motstand mindre enn 2 mm under overflaten, er tilstanden god. Dersom sylen trenger lenger inn, er det tegn på råte.»

Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Overflatebehandlingen betyr derfor svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten.

Overflatebehandling bør fortrinnsvis utføres i sommerhalvåret, når temperatur- og uttørkingsforholdene er best. Alle overflater må behandles. Man må imidlertid påse at malingsfilmen på dørenes sidekanter ikke blir så tykk at det blir bend på hengslene eller problemer med åpne-/lukkefunksjonen.

Dersom en skifter til ny type overflatebehandling, er det viktig å forsikre seg om at den nye typen egner seg på det aktuelle underlaget.

For malte enheter i tre skrapes løs maling vekk, matter enheten med fint sandpapir og vasker enheten med kraftvask. Så må enheten tørke! Deretter flekkgrunnes det med klar Visir fra Jotun før enheten males med 2 strøk Drygolin vindus- og dørmaling fra Jotun. Dette må ansees som forslag til maling, det er flere andre anerkjente produsenter av malingsprodukter. Om nødvendig demonteres tettelister før behandling tar til, og nye tettelister monteres. Ved behandling av dørblad og vindu anbefales det å male også karm, foringer og lister, da følges fremgangsmåten for maling av vinduer og balkongdører i tre.

Man skal også tenke på at utvendig og innvendig behandling må ses i sammenheng. Den innvendige behandlingen bør være tettere enn den utvendige. Ved gjentatte behandlinger, bør man derfor også påføre en innvendig behandling. I denne forbindelse påpekes det at man ikke må påføre pakningene maling, da dette kan skade pakningene og medføre luftlekkasje.

Bevegelige deler etterses og smøres ved behov. Pakninger fornyes ved behov. Bart trevirke må ha lavere fuktinnhold enn 15 % ved grunning, råte fjernes mekanisk før grunning.

Følg for øvrig malingsprodusent sin bruksanvisning.

Jotun har en video sin viser hva Jotun er viktig ved maling av vinduer og balkongdører i tre,

Hvordan male vindu ute | Jotun.no

Hvordan male dør | Jotun.no

Tilstandsgrad:

Vinduer og balkongdører, generell vurdering:	2 pga malebehov. Det kan forekomme nyere enheter som har TG 1.

FASADER OG BALKONGER

Fasadene i sameiet består av teglforblending og fasadepuss.
I grove trekk er fasader mot vest bestående av teglforblending i de tre første etasjene. Fasade mot nord har i grove trekk teglforblending i første etasje. Fasade mot øst har i grove trekk teglforblending i de to første etasjene. Fasade mot syd har i grove trekk teglforblending i de tre første etasjene.
Felles for alle fasaderetningene er at det kan være mer (eller mindre) teglforblending, enn skissert ovenfor.

Teglforblending

02.02.2025 ble det skrevet en tilbakemelding til hoivoldbrygge2@sobopost.no fra Sørlandet Boligbyggelag hvor det ble informert om at det er riss i teglforblending samt noen teglstein som fremstår øyensynlig som løse. Dette gjaldt bygg 6 i retning bygg 8, i «sluse» mellom de to byggene. Himmelretning syd, nede i første etasje, vindu lengst mot nord. Sameiet må følge dette opp. På befaringen ble det ikke fra gateplan observert andre lignende forhold, men det tas forbehold om at forholdet kan være tilstede andre plasser.
Sameiet har ifølge styremedlem Helge for noen år siden utbedret slike forhold også andre steder i sameiet, hovedsakelig fasade som vender mot Otra.

Teglforblending ble ifølge styremedlem Helge impregnert for noen år siden. Videre ble det utbedret skader i et ukjent antall teglstein på oversiden av vinduer, ifølge styremedlem Helge ble skadene erstattet med prefabrikkert teglkonsoll på oversiden av vinduene.

Angående teglforblendingen så er det registrert drensfuger ved ulik avstand i det første teglskiftet. Det er også registrert at opp under beslag i overgang mot pussfasade, så er det sparret ut (ikke mørtel i fuge mellom teglstein) i mørtel slik at (antatt) muligheten for luftsirkulasjon fra nedre drensfuge til øvre drensfuge kan forekomme.

Det er brukt tommestokk og det ble målt inn enkelte steder i nedre drensfuge. En teglstein er normalt +/- 10 cm bred (dette kan variere). Når det ble målt inn i drensfuge, ble det registrert ulike måleresultat. Ett sted ble det målt ca. 1 cm, mens et annet sted ble det målt ca. 12 cm. Når måleresultat er ca. 1 cm så betyr det at drensfuge er fylt med mørtel i ca. 9 cm dybde, dette tilsier at drensfugens funksjon (se under) er forringet. Når måleresultat er ca. 12 cm så betyr det at det er hulrom på baksiden av teglsteinens bakside på ca. 2 cm.

I 1996 kom det ny byggedetalj fra Sintef Byggforsk på hvordan teglforblending skulle utføres i den tidsepoken. Når sameiet ble oppført, gjaldt det en byggedetalj som ble publisert våren 1985. Innledningsvis i byggedetalj fra 1985 sies «*Skallmuren skal effektivt skilles fra bakveggen med et drenert hulrom*». Videre opplyses i denne byggdetalj «*Mellom isolasjon og skallmur bør det være en ca. 15 mm bred luftespalte som er forbundet med drensåpninger i veggens bunn.*» I denne innledning skrives det i hovedsum hva som står i bildet nedenfor.

02 Skallmuren skal effektivt skilles fra bakveggen med et drenert hulrom. Med bakvegg av betong plasseres ytterveggens varmeisolasjon i hulrommet. Med bakvegg av bindingsverk vil det som regel være hensiktsmessig å utnytte hulrommet mellom teglvangen og bindingsverket for plassering av tilleggsisolasjon idet bindingsverkets tykkelse da kan reduseres til et minimum (se for øvrig pkt. 21)
Mellom isolasjon og skallmur bør det være en ca. 15 mm bred luftspalte som er forbundet med drensåpninger i veggens bunn. Skallmuren skal fungere tilfredsstillende uten at luftspalten er spesielt ventilert. Skallmurer kan ofte utsettes for store slagregnpåkjenninger. Det stilles derfor store krav til murarbeidet og skallmurens utførelse. Det må regnes med at vann i noen grad kan trenge gjennom skallmuren. Dette vannet skal dreneres ned langs skallmurens indre flate og ikke inntil bakveggen.
Når utførelsen følger anvisningene i dette bladet, kan skallmur benyttes som utvendig kledning på meget værharde steder.

Med bakgrunn i registrerte skader i teglforblending, og delvis manglende funksjon til nedre drensfuge, så vurderes tilstand til teglforblending å være tilfredsstillende når nevnte avvik er undersøkt og tilfredsstillende rettet opp i. Det tas generelt forbehold om forhold med teglforblending som ikke er mulig å avdekke ved visuell vurdering. Etter 30 år har teglstein og mørtelfuge (samt de skjulte og tilhørende bygningsdelene) fått forholdsvis påkjenning av vær og vind. Det faktum at fasaden utsettes for mye saltvann vil også kunne ha sin påkjenning til fasaden, og dette kan således også bidra til skjulte symptomer/skader.
Oppdager sameiet riss eller annet unormalt i teglforblending, bør det undersøkes nærmere om forholdet er et avvik som må følges opp. Gjør gjerne en loggføring av eventuelle avvik.

Fasadepuss

Ved forsøk på å finne ut i byggesaksmappe hva slags puss som er brukt i sameiet, så er det ulik informasjon som til sammen skaper et litt uklart bilde. Det kan se ut til fasadepuss er fra en Italiensk leverandør som heter Settef. Om man tolker (ved hjelp av oversettingsprogram på internett) informasjon på Settef sin nettside, så fremstår det slik at denne fasadepuss er et kompakt system. Kompakt system betyr at det ytre pusslag ligger direkte på bakenforliggende sjikt uten noen form for lufting. Når vi forespør Backe Sør (tidligere Kruse Smith) om dette puss-system, så kommuniserer de at dette er en «tynnpuss på isolasjon».

Sørlandet Boligbyggelag har fått tilgang til tegninger som viser at fasadepuss hovedsakelig er utført som ikke-luftet fasadepuss.
På disse tegninger fremkommer det indikasjoner på at den isolasjon som fasadepussen er montert på, så er isolasjonen igjen montert på «GU-gips».
Sintef Byggforsk benevner en slik type oppbygging av fasadepuss som «Fasadesystem med puss på isolasjon».
I byggdetalj 542.303 opplyser Sintef Byggforsk om følgende relevant:

> **12 Vurdering av egnethet**
> Fasadesystemer med puss på isolasjon er basert på ettrinnstetning, det vil si at pussjiktet er eneste barriere mot fuktinntrenging i isolasjonen. Derfor må man regne med at noe fukt trenger inn forbi varmeisolasjonen. Hvor mye fukt som trenger inn, avhenger av fasadens fuktbelastning. Bakenforliggende vegg må kunne tåle fukt og bør være av mineralske materialer som mur eller betong.
> Puss på isolasjon er ikke egnet på fasader med stor slagregnsbelastning, se også [951].
> Ved vurdering av egnethet bør man ta hensyn til følgende forhold som påvirker fuktbelastning:
> – lokal slagregnsbelastning, se Byggdetaljer 451.031
> – høyde på fasaden
> – orientering på fasaden
> – grad av skjerming av fasaden
> Hvis bygningen har mange sprang, åpninger og overganger, øker risikoen for fuktinntrenging. Ved stor fuktbelastning bør man heller velge en løsning med totrinnstetning.
> En fasadeløsning med puss på isolasjon gir en slankere vegg enn en luftet fasadeløsning med totrinnstetning.
> **13 Vedlikehold og ettersyn av fasaden**
> Fasaden bør etterses jevnlig slik at man raskt kan oppdage og utbedre eventuelle sprekker og skader. Hvis skader utvikler seg over tid, kan varmeisoleringen reduseres, og det kan oppstå skader i pussjiktet og andre steder i bygningen.
> For å opprettholde fuktsikkerheten bør man overholde leverandørens anbefalinger og tidsintervaller for ompussing og maling.
> Fasadene bør rengjøres skånsomt og i henhold til leverandørens anbefalinger.

På befaringstidspunktet var det ikke så enkelt og få se på pussens sin tilstand. Dog ble noen forhold registrert, fra område hvor det var mulig å se pussen i nærme øyensyn.

Når det ble tittet ut av vindu i øvre del av trapperom ble det registrert at det var sprekk mellom vindu og takmembran. Noen steder er dette fugetettet. Bildet til høyre er fra bygg 6 og viser skader på puss, og glipe mellom vindu og takmembran.



På ett tak ble det registrert at fasade mot nord hadde skade i nedre del av puss.
Bygg 6.



Når det gjelder fasadepussen sin overgang mellom vindu / sålbenkbeslag og puss, er det registrert ulike forhold.
Det er noen steder registrert glipe i fugens overgang mot puss og sålbenkbeslag eller vindu. De fleste steder er det registrert at fugens overgang er intakt. Bildet nederst til høyre (med blå vinduskarm) er fra bygg 6.



Når man ser på pussfasaden, ser man for eksempel på bygg 4 at det er utført vedlikeholds-arbeid med pussen. Bildet til høyre viser tydelig at arbeid er utført med pussen.
Det er også andre typer tegn på pussen til at et vedlikeholdsarbeid er uført med pussen.



På bygg 4 ble det registrert på en del av pussfasade at pussen løsnet litt smått i bunnen.





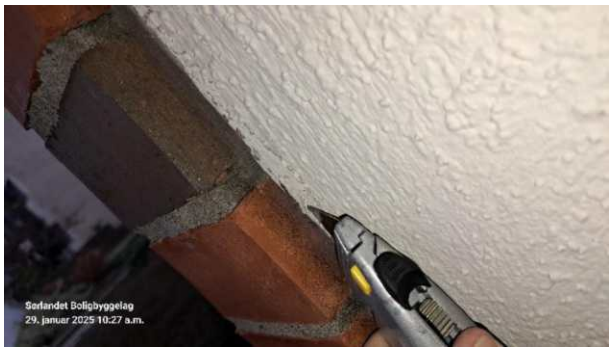
Bildet til høyre er hentet fra bygg 4, og viser overgang fasadepuss og vinduskarm, sett fra vindu oppe i trapperom.



Bildet under er hentet fra heishus. Her ser man en slags sokkellist hvor det er regelmessige hull i sokkellist. Det antas disse leder ut eventuelt «lekkasjevann». Det bør legges til grunn at noen steder er slike beslag pusset over. Sameiets representant Helge har bilder av skader i puss på et heishus.



Ved en leilighet ble det registrert at fuge eller malingsfilm hadde løsnet fra puss-underlag, i overgang mot teglforblending.



Ved besiktigelse fra bygg 8 i retning bygg 6, ble det avdekket et riss i pussen oppe mot gesims.



Sørlandet Boligbyggelag har vært i kontakt med FS Mur, etter tips fra styremedlem Helge.
FS Mur opplyser at de i 2021 overtok et arbeid etter PK Entreprenør.
Det ble i e-post fra FS Mur opplyst at PK Entreprenør hadde utført reparasjon av pussfasade, mens Malco hadde utført vask og malearbeider. Videre opplyses det i e-post at det ble benyttet produkter fra STO.
Det foreligger ikke mer relevant info i omtalte e-post.

Som omtalt ovenfor er det funnet forhold med pussfasade som gir et bilde av at det er stedvis mindre skader i puss som må utbedres.
Det er hovedsakelig nord- og østvendt fasade som det var mulig å se litt på hvordan tilstand på pussen var. Nord og øst er gjerne de himmelretninger som tradisjonelt er minst utsatt for vær og vind.
Det er ikke utenkelig at fasader som vender mot himmelretninger som tradisjonelt er mer utsatt for vær og vind, har en større slitasje på pussen.

På den ene siden har sameiet en fasadepuss som de har hatt siden byggetid.
På den andre siden har det fra byggetid og frem til i dag skjedd en utvikling i erfaring og kunnskap med og om fasadepuss.
De to oven nevnte forhold sett i sammenheng med den lille kunnskapen om historikken for vedlikehold av fasadepuss som er i sameiet, gjør det vanskelig å vurdere hva som er tilrådelig vedlikeholdsforvaltning av fasadepussen.

Det er påvist flere småskader i fasadepuss. Disse registreringer er gjort fra trapperoms vinduer. Siden det er flere områder av fasadepuss som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, må det kunne forventes at andre ikke-oppdagede skader kan være til stede i fasadepuss.

I tillegg er det ukjent hvordan omfanget av skadene i fasadepussen var før utbedring, samt på hvilken måte skadene ble utbedret.

På grunn av fasadepussens oppbygging (ikke-luftet / ett trinns tetting) må det kunne sies at malingsfilmen har en viktig oppgave for å hindre fukt fra utsiden og slippe inn bak malingsfilmen, samt slippe ut eventuell fukt som har trengt inn bak malingsfilmen.

Men på grunn av fasadepussens oppbygging vil naturlignok også pussens tilstand påvirke malingsfilmens tilstand.
Dersom fukt kommer bak fasadepuss og påvirker isolasjon, kan det forekomme risiko for at antatt gips som ligger bakenfor isolasjonen kan påvirkes negativt av fukt.

Relatert til hvordan vedlikehold bør utføres, så er det i grove trekk tre forhold som er viktig og holde under styrt forvaltning. Det er malingsfilmen, fasadepussen som bærer malingsfilmen og randsoner. Randsoner er hvor malingsfilm og fasadepuss grenser mot andre bygningskomponenter. Flere steder er det brukt fugemasse i randsoner, andre steder ikke. Forhold nevnt i dette avsnittet bør forsøkes og holde under ettersyn gjennom årene. Som bildet nedenfor viser operer Sintef Byggforsk med ulike intervaller for når vedlikehold bør utføres. Det er kort intervall 4 år, middels intervall 10 år og langt intervall 18 år.

Puss, malt	Maling. Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype	4	10	18	742.663

Kanskje kan det være lurt med hensyn til byggets lokasjon at det hvert fjerde år gjøres en kontroll av fasadepussens tilstand, for så å utbedre eventuelle skader.

Med hensyn til hva Sintef Byggforsk beretter i innledningen til dette delavsnitt (byggdetalj 542.303), så bør det ikke benyttes puss på isolasjon på fasader med stor slagregnbelastning. Videre beretter Sintef Byggforsk at det må forventes at noe fukt kan trenge inn forbi varmeisolasjonen, underforstått å påvirke bakenforliggende gips.
Sintef Byggforsk beretter at når det gjelder ompussing (skifte ut puss), så opererer de med kort intervall 20 år, middels intervall 40 år og langt intervall 60 år.

Det tas forbehold mot at ved å la dagens fasadepuss bestå, så vil den antatte bakenforliggende gips kunne skades av fukt dersom det blir en langvarig fuktbelastning.

Sameiet bør ha to tanker i hodet samtidig. Det er å forsøke å beholde en god tilstand på dagens fasade samtidig som sameiet bør forvente at det i årenes løp komme et behov for å skifte ut puss. Når puss skal skiftes ut tilrådes sameiet og etablere en luftet fasade slik at bygget vil kunne stå i mange tiår uten de store omkostningene for fasadepussen.

Beslag

Det er flere beslag i sameiet.

Blant annet horisontale sålbenkbeslag mellom teglforblending og pussfasade. Det er registrert at sålbenkbeslag er innfestet med skrue uten synlig pakning, det tas forbehold om at det er en pakning som er vanskelig å få øye på. Dersom pakning begynner å lekke, vurderes det å være uheldig. Skruer bør byttes ut med nye skruer slik at overgang blir mest mulig lekkasjesikker.

Det er beslag i overgang nedre del av fasade og nederste terrengnivå. Her er beslag flere steder mye korrodert, blant annet hvor det er stor fuktpåkjenning. Hvor det er mindre fuktpåkjenning, er det ikke registrert graverende skader av korrosjon. Beslag som er lett tilgjengelig bør malebehandles, eventuelle skader utbedres. Beslag som ikke er lett tilgjengelig har korrosjonsskader, som egentlig tilsier at beslaget bør byttes før det går hull i det og bidrar til lekkasjer. Sameiet må gjøre en vurdering av hvor vidt de vil skifte disse beslag.



Balkong

I sameiet har den enkelte leilighet balkong.
Noen få leiligheter (de i øverste etasje) har egen terrasse som ligger oppå tak for bolig under.

Balkonger tilhørende leiligheter (utenom terrasser som er tak for bolig under) består av balkongdekke med betongsøyler. Det er ukjent om disse balkongdekkene har membran. Eventuell membran på balkonger bør forvaltes som øvrig takmembran på hovedyttertak.

Det er en overvekt av balkonger som har innglassing på balkongen, dog er det noen som ikke har innglassing. Angående balkongenes rekkverk må det årlig kontrolleres om innfesting er tilfredsstillende, eller om innfesting må etterstrammes. Innfesting for innglassing må også kontrolleres, og eventuelt utbedres. Videre må rekkverk skiftes dersom kvaliteten blir så dårlig at det blir risiko for personsikkerhet eller materialsikkerhet. Det er ikke kjent om metallet som glassrekkverket er bygd opp med, er korrodert. På svalgang er rekkverk flere steder korrodert.

Om sameiet er urolig for hvorvidt balkongenes opprinnelige rekkverk tåler lasten fra påmontert innglassing, så kan sameiet vurdere å be en med kompetanse på dimensjonering om å undersøke dette. Her kan ulike konsulentfirma i Kristiansand kontaktes.

Sameiet representant Helge opplyser at noen rekkverk har løsnet inn mot yttervegg, og at det er gjort en anordning for innfesting av rekkverk. På generell basis bør det være færrest mulig områder hvor fasadepuss punkteres. Alternativet til å innfeste rekkverk i fasadepuss, er å montere nytt rekkverk med egnet innfesting i betongdekket.

Balkongene har gulvsluk med utløp til utvendig nedløp. Gulvsluk og utløp bør renses vår og høst, slik at vann har fri avrenning. Eventuelle varmekabler må kontrolleres at fungerer før frost/vinter.

Tilhørende leiligheter (de i øverste etasje) som har egen terrasse som ligger oppå tak for bolig under, så er det metalldrager og -søyler som bærer balkongen som ligger i etasjen over. Tilstanden på disse metalldragere og -søyler er ikke undersøkt. På generell basis fremstod disse med synlig rust (korrosjon). Det er ukjent om dragere og søyler har drenshull som tillater at eventuelt kondensvann kan komme ut dersom behov.
Rust (korrosjon) må behandles på dertil egnet måte slik at metallet vil fremdeles inneha sin funksjon.

<u>Vedlikeholdsintervall for omfuging av tegl:</u>
Kort: 30 år, middels: 40 år, lang: 60 år

<u>Vedlikeholdsintervall for ompussing av puss:</u>
Kort: 20 år, middels: 40 år, lang: 60 år

<u>Vedlikeholdsintervall for maling av puss:</u>
Kort: 4 år, middels: 10 år, lang: 18 år

<u>Vedlikeholdsintervall for reparasjon av balkonger i betong:</u>
Kort: 15 år, middels: 20 år, lang: 25 år

<u>Vedlikeholdsintervall for membraner på terrasser (reparasjon):</u>
Kort: 2 år, middels: 4 år, lang: 8 år

Vedlikeholdsintervall for membraner på terrasser (omlegging):
Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 30 år

Vedlikehold fasader og balkonger

Bolter for innfesting av rekkverk (både på balkong og på svalgang) bør årlig kontrolleres og eventuelt etterstrammes.

Sluker og avrenning for overvann bør renses vår og høst, for å sikre seg tjenlig avrenning. Elektrisk sikring testes for funksjon før hver vinter.

Egnet murmester bør regelmessig (for eksempel hvert fjerde år) kontrollere tilstand på fasadepuss og teglforblending, for så å presentere sameiet en plan for forvaltning. Sameier bør vurdere og sette av midler til fasadevedlikehold.

Tilstandsgrad:

Fasadepuss:	2, på grunn av små skader.
Teglforblending:	2, på grunn av registrerte avvik. 1, når avvik utbedres.
Rekkverk / søyler / dragere tilhørende balkonger:	TGIU fordi betong ikke er testet. 2, for synlig korrosjon på metall.

BETONG



Det er noe synlig betong i sameiet, på oversiden av bakkeplan. På baksiden av blokkene er det noen betongsøyler, balkonger er i betong, og synlig del av grunnmur er i betong.

På en av betongsøylene på baksiden av blokkene ble det registrert en utfelling av betong, som sannsynligvis er armeringskorrosjon som sprenger ut betongen.

Ifølge styremedlem Helge er alle forkanter av balkongdekker malt når fasader ble utbedret i 2021.

SØBO innehar ikke spesialkompetanse på betong, kun mer generell kompetanse. I og med at sameiet er beliggende helt inntil sjøen, er risikoen for saltskader (kloridskader) i betongen noe som teoretisk kan forekomme. Normalt sett er slike riss som er oppdaget, gjerne

et tegn på armeringskorrosjon som skyldes karbonatisering (nedbryting av armeringens beskyttelse fra betongen, som gjør at armeringsjernet kan begynne å utvide seg grunnet korrosjon). Men det kan også hende at forholdet har vært til stede helt fra byggetid.

Sameiet bør få en ekstern tilstandsvurdering av betongen, som kan skape grunnlag for fremtidig forvaltning av betongen samt en statusoversikt for eventuelle fremtidige betongskader. En slik tilstandsvurdering bør utføres av firma med spesialkompetanse på betong/armering og dets oppbygging/byggetekniske sammenheng.

Dette firma kan også mene noe om hvorvidt busker som vokser opp etter betong mot garasjeanlegget, kan stå eller bør fjernes.

Dette firmaet bør også gjøre en tilstandsvurdering av kai-anlegg. Her står betong i sjøen.

Sameiet bør på et prisoverslag før de går i gang med tilstandsrapporten. Prisen bør være tydelig uten uklare forbehold som gir en endret sluttfaktura, sett i sammenligning med opprinnelig pristilbud.

Vedlikehold ved maling

Murfasadene behandles med en diffusjonsåpen maling for mur etter forutgående rengjøring og fjerning av løs maling. Det kan også være en fordel at maling har en funksjon av å hemme karbonatisering av betongen. Leverandør sin montasjeanvisning går foran SØBO sin generelle vurdering.

Vedlikehold av betong og armeringsskader

Løs betong hugges løs og rustent armeringsjern rengjøres for rust og primes med egnet sementbasert middel, eventuelt så fjernes armeringsjern som ikke er bærende. Betongskadene utbedres med ny egnet sementbasert mørtel. Leverandør sin montasjeanvisning går foran SØBO sin generelle vurdering.

ELEKTRO

El-sjekk på elektrisk anlegg inne i leiligheter kan vurderes gjennomført for eksempel hvert femte år for å avdekke eventuelle avvik.

Arbeid med elektroinstallasjoner må kun utføres av autorisert elektriker. Sameiet har avtale om internkontroll med OneCo. Om sameiet lurer på antatt rest-brukstid på felles elektrisk anlegg må OneCo kunne svare på dette.

Det må være internkontroll på felles elektro, som også vurderer opp til grensesnitt.
Her kan dere lese hva DSB sier om sjekk av sikringsskap: Slik sjekker du sikringsskapet | Sikkerhverdag

Her kan dere lese hva DSB sier at en beboer kan utføre av arbeid med elektrisk arbeid:
Elektrisk arbeid: Dette kan du gjøre selv | Sikkerhverdag

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Vann- og avløpsanlegg fra byggetid.

Det er ukjent hva slags avløpsrør det er, men antakelig er det en kombinasjon av støpejern og plast.
Det er ukjent hva slags trykkvannsrør det er, men antakelig er det en kombinasjon av kobber-rør og plastrør.

Det kan vurderes og rense avløpsrør noen steder for å få en oversikt over grad av avleiring samt tilstand. En slik oversikt kan skape grunnlag for tjenlig informasjon for videre forvaltning av avløpsrørene.
Sameiet opplyser at det ved tidligere tilfeller har vært tendenser til tilstopping av avløpsrør ute nær ved overgang til kommunal ledning.

Det er ikke montert system for automatisk stopp av trykkvann ved vannlekkasje. Dette bør vurderes gjennomført.

Hver enkelt beboer bør opplyses hvor stoppekran for trykkvann er. Iflg styret er beboere opplyst om at de bør skifte leilighetens stoppekran.
For felles stoppekran utvendig/ i fellesarealer, bør denne merkes (på et lett tilgjengelig kart) slik at man vet hvor den er.
På generell basis bør man teste funksjon til stoppekraner ved gitte tidsintervaller.

Styret bør kartlegge alder på varmtvannsberedere i den enkelte leilighet samt lage en plan for utskiftning.

Styret bør kartlegge alder på våtrom i den enkelte leilighet samt informere beboere om viktige punkter ved arbeider med våtrom.

Styret bør opplyse beboere om at det er fordelaktig at man renser sluker på våtrom minst hvert kvartal. Dette kan være med på å forhindre kostbare lekkasjesaker.

Tilstandsgrad:

Vann- og avløpsrør: TGIU.

UTEAREALER

Det er ulikt fall mot grunnmur, det bør minimum være fall vekk fra grunnmur på 1:50 minimum 3,0 meter vekk fra bygg.

Utearealet er det som folk flest først bemerker seg når de skal gå inn til bygget, med unntak av bygget. Dersom det er et ryddig og pent uteareal, vil det kunne gi folk et godt inntrykk av fellesskapet. Hvordan folk opplever fellesskapet er viktig.

Uteområder er ikke bare et område ute, det er forlengelsen av våre hjem. Det ekstra oppholdsrommet som gir følelsen av at boligen er større enn den er. Uterommet er kanskje der barnet ditt vil møtte sin beste venn for livet, eller nærmiljøet der voksne får nye vennskap. En benk å nyte en kaffekopp på, eller sommer-selskap ved et langbord du ikke har plass til inne. Uterommet i borettslaget åpner muligheter i livet på en helt annen måte enn verandadøra ut fra eneboligen. Uteområdene i blokker er rammen for fellesskap mellom mennesker – der vi møtes.

Om sameiet er urolig for om bygget setter seg, må de bestille langvarig setningsmåling utført av fagpersonell.

UNIVERSELL UTFORMING

Det kan vurderes å gjøre en utredning av hvor godt blokken er tilrettelagt for de ulike brukergrupper, mer kjent som universell utforming.

SERVICEAVTALE / INTERNKONTROLL

Boligselskapet har systemet Bevar HMS, for internkontroll.

Internkontroll betyr at boligselskapet skal registrere, systematisere og arkivere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapet.
Grunnlaget for et levende system er at det systemet omhandler de viktigste sakene i boligselskapet, slik at boligselskapet har aktiviteter knyttet til de forholdene som har størst betydning for helse, miljø og sikkerhet. Beboerne og styret skal ha en opplevelse av at dette arbeidet er en fordel; boligselskapet blir bedre drevet økonomisk, beboerne følger større trygghet og skader blir håndtert mer forutsigbart.

Det kunne vært hensiktsmessig at boligselskapet lagde en oversikt over hvem de har serviceavtale med, og eventuelt for hvilke områder det er hensiktsmessig å inngå nye serviceavtaler. Det er fornuftig at det lages en logg som viser når de ulike serviceavtaler er gjennomført.
I ulike kapitler i denne vedlikeholdsrapport er det omtalt noen bygningskomponenter som det bør være serviceavtale på.

Det er også hensiktsmessig at man gjennomgår internkontrollene, og påser at man har system/avtaler for dette.
Styret kan med fordel skrive ned hva avtalene dekker, og eventuelt supplere der avtalen mangler noe.

Sameiet opplyser å ha serviceavtale med:

- Kone - heisene
- GK - ventilasjonsanlegg
- One Co - el. anlegg
- Norsk Brannvern - årlig kontroll brannforebyggende tiltak
- Skadedyrkontroll 1 AS - utvendige skadedyr

Andre avtaler sameiet opplyser å ha:

- Bravida el.bil ladere og dør alarm
- Brabo - vaktmestertjenester
- Søbo - avtale om internkontrollsystem
- Storebrand - forsikring
- Astrid Hageservice

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra byggetid, felles motor. Det er ikke kjent hvordan tilluft besørges.

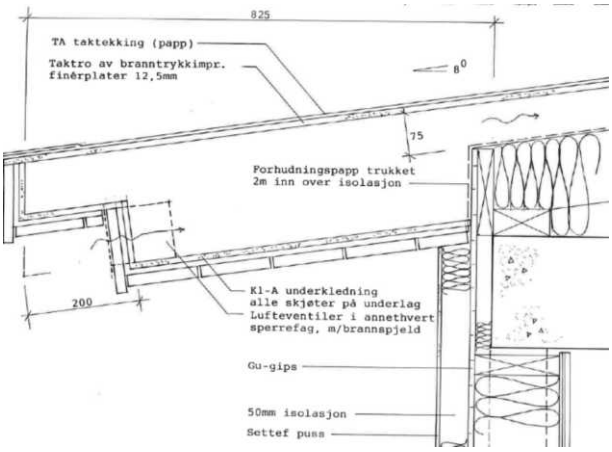
BRANN

Det er litt krevende å få full oversikt over hvilken byggeforskrift bygget er oppført under, men det antas at byggeforskrift av 1987 er referansen.

Boligselskapet er oppført med bærende konstruksjon i betong, det er utfyllende bindingsverk. Ifølge tegninger fremskaffet av styremedlem Helge er det innslag av stålsøyler.

Yttervegger på blokkene er hovedsakelig bekledd med fasadepuss og teglforblending.

Yttertak er bygget luftet, ifølge tegninger fremskaffet av styremedlem Helge. Ifølge disse tegninger kan takkonstruksjon se ut til å bestå av elementer relatert til brannsikkerhet, ved utførsel av arbeid med yttertak må ikke brannsikkerheten forringes.



Det er ladeanlegg til el-bil i garasjeanlegget.

I sameiets fellesareal beliggende utenfor boligblokkene bør det etableres røykvarsler som tidlig varsler nøkkelpersonell i bygget (for eksempel styremedlemmer eller vaktmester) dersom utløst alarm, såkalt «smartvarsler». Til de fleste fellesareal beliggende utenfor boligblokkene er det ståldører, disse innehar slitasje og bør vedlikeholdes.

Søppeldunker må stå med avstand mer enn 5,0 meter fra brennbar del av yttervegg ved utvendig lagring.
Det er eget søppelrom. Det ble registrert avsug i det rommet som ble besiktiget.

Sameiet har serviceavtale med Norsk Brannvern. Det er ukjent hva eksakt denne serviceavtalen omfatter. Med bakgrunn i at sameiet har serviceavtale med Norsk Brannvern omtales ikke videre registreringer angående brannslukkere og røykvarslere, annet enn at det med fordel kan være seriekoblet røykvarsler i fellesareal samt slukkeutstyr. Sameiet har begynt prosess med å bytte ut slukkeutstyr samt montere fluoriserende skilt.

Det er ikke registrert slukkeapparat eller røykvarsler i trapperom.
Det er registrert nødlys i trapperom, men ikke ledelys.
Det er i trapperom ikke registrert røykgassluke med manuell åpningsfunksjon fra inngangsplan.

Det er registrert dører i fellesarealer med dørpumper og eselister. Disse antas å inneha brannklassifisering, og således må de vedlikeholdes slik at brannsikkerheten ivaretas.

Dersom boligselskapet utfører arbeider som innbefatter endring av vegger, hulltaking i brannvegger, endring med rømningsvei og annet lignende, er det viktig at brannsikkerheten ivaretas/oppgraderes.

Boligselskapet bør avklare med Norsk Brannvern om det må være en lett synlig orienteringsplan som inneholder nødvendig informasjon om brannskillende bygningsdeler, rømnings- og angrepsveier, slokkeutstyr og branntekniske installasjoner (alarm- og slokkeanlegg) for garasjen på vegg ved inn- og utkjøringsrampe og i alle angrepsveier.

For brannvarsler og brannslange/brannslukningsapparat i leilighet må det kontrolleres at disse virker / er typegodkjent. Dette må protokolleres. Eier må påse at det i den enkelte leilighet er brannslukningsapparat og brannvarsler eller brannalarmanlegg. I et borettslag er det styret som har ansvaret for at det finnes røykvarslere og slukkeutstyr i boenhetene, men det er beboerne som har ansvar for vedlikeholdet av utstyret. I sameier er det beboer som har hele ansvaret. Styret i boligselskapet må påse at det i fellesareal er brannslukningsapparat og brannvarsler eller brannalarmanlegg.

I boenhet skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Om vedlikehold av håndslukkere så er vedlikeholdet eiers ansvar i boenhet og styrets ansvar i fellesareal. Det er krav til at vedlikeholdet (kontroll og service) utføres av kompetente personer, og at vedlikeholdet skal dokumenteres skriftlig. Det som eier/styret kan utføre er regelmessig ettersyn for å sikre at håndslukkere til enhver tid er funksjonsdyktige. Om nødvendig skal eier/styret sørge for at korrigerende tiltak blir iverksatt.

Ved ettersyn skal det påses at håndslukkere:

- Har gyldig kontrolldato;
- Er plassert på angitt sted;
- Er lett tilgjengelig, synlige og har bruksanvisning vendt utover;
- Har bruksanvisning som er lesbar;
- Ikke er synlig skadet;
- Med trykkindikator som visuelt angir trykket på grønt felt;
- Har forsegling eller plombering som ikke er brutt;
- Ikke har fremmedlegeme i utløpsdysen.

Håndslukkere med pulver som slokkemiddel skal ristes og snus opp ned noen ganger for å hindre at pulveret klumper seg.

Det må være forskriftsmessig skilting av plassering av håndslukkerutstyr i fellesarealer.

Når eier/styret får firma til å utføre kontroll og service må det fremlegges en vedlikeholdsrapport som minst inneholder det følgende og som gis til eier/styret:

- Navn, adresse og telefonnummer til den virksomheten som har utført vedlikeholdet;
- Virksomhetens organisasjonsnummer;
- Registreringsnummer og signatur til den kompetente personen;
- Navn på eier og eventuell identifikasjon av det enkelte brannobjekt hvor slokkere er plassert;
- Apparatets identitet, for eksempel apparatnummer, plassering, fabrikat, type, slokkemiddel, produksjonsår;
- Dato for siste kontroll og siste service;
- Dato for neste kontroll.

Følgende tabell opplyser vedlikeholdsintervall for de ulike vedlikeholdsoppgavene:

Tabell A.1 – Vedlikeholdsintervaller

Type håndslokker	Ettersyn		Kontroll Standardens tillegg B		Service Standardens tillegg C
	i bolig	for øvrige	i bolig År	for øvrige År	År
Vann, skum og vannbasert	halvårlig	kvartalsvis	5	1	5
Pulver (trykkladd)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
Pulver (med patron)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
CO_2	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
MERKNAD Tallene angir antall år mellom hvert vedlikehold.					

Punkter under er ikke utfyllende og er kun ment som eksempler på punkter for egenkontroll av skum- og pulverapparat.

Egenkontroll av skum- og pulverapparater vil i hovedsak være en sjekk av at:

- Manometerpilen står på grønt
- Slangen ikke er morken og utett
- Plomberingen er intakt
- Pulveret ikke har klumpet seg (snu apparatet)
- Beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade
- Det er ryddig rundt apparatet slik at tilgjengelighet er sikret
- Apparatet vendes minst en gang i året
- Apparatet etterfylles etter bruk eller erstattes med nytt

Egenkontroll av slukkeapparat tilkoblet trykkvann vil i hovedsak være en sjekk av at:

- Slanger ikke er morken eller utett
- Koblinger er tette og lekker ikke
- Dyse virker
- Det er ryddig ved utstyret
- Utstyret virker
- Slange er lang nok til å dekke alle rom

Egenkontroll av røykvarsler vil i hovedsak være en sjekk av at:

- Røykvarsler virker
- Røykvarsler avgir tilstrekkelig lyd til de aktuelle rom
- Batteri byttes en gang i året

OVERSIKT OVER DE VIKTIGSTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I PRIORITERT REKKEFØLGE

1. Kartlegge omfang av avvik på brannsikkerhet og utbedre avvik. Forhold det gjelder er (tilfeldig rekkefølge): Vurder og montere «smartvarsler» i utvendig fellesareal. Vurder og monter seriekoblet røykvarsler i trapperom. Vurder og monter slukkeutstyr (inklusive fluoriserende skilt) i fellesrom. Følg opp planen om utplassering av nytt slukkeutstyr (inklusive fluoriserende skilt) i utvendig fellesrom. Besørge at branndører innehar sin selvlukkende funksjon (dørpumpe) til enhver tid, samt at defekte tettelister eller eselister skiftes ut. Etablere orienteringsplan i garasje, om Norsk Brannvern mener det må på plass. Av hensyn til brannsikkerhet/rømningsikkerhet bør styret ta tak i hvilke åpninger Internkontrollforskriften gir for lagring av løsøre i fellesareal og privatisering av fellesareal. Vurder komfyrvakt i leilighet. Vurder el-sjekk av leilighetenes elektriske anlegg, samt fellesareal.

2. Gjennomføring av Internkontroll må prioriteres høyt.

3. Lage en oversikt over hvem sameiet har serviceavtale med, og vurdere om det er noen fagområder som mangler. Styret må vurdere om det er noen bygningsobjekter som ikke har serviceavtale, eller som denne rapport ikke omtaler. Vurder å inngå serviceavtale på yttertak og dets tilhørende komponenter.

4. Besørge årlig/periodisk servicevedlikehold, blant annet med:
   - Rense sluker på balkong vår og høst samt utvendige slukkasser og takrenner.
   - Rense takrenner yttertak vår og høst (firma kan antakelig bruke lang stang til det).
   - Holde utvendige kummer og slukrister åpne (rense dem).
   - Kontrollere at varmekabler i overvannsrør/taknedløp fungerer før vinteren.
   - Årlig kontrollere tilstand på malingsfilm entredører, det kan vurderes også på balkongdør. Fjerne snø foran dør samt mellom dørkarm og dørblad om vinteren, gjør gjerne også det på balkongdør. Smør bevegelige deler ved behov.
   - Årlig etterstramme bolter på innfesting til rekkverk.

5. Utbedre de avvik med heis som Heiskontrollen har påpekt.

6. Gjennomføre arbeider med fasader. Herunder: Vurdere å bytte ut skruer på beslag mellom fasadepuss og teglforblending, med nye skruer som har pakning. Gjennomføre kartlegging av avvik med fasadepuss og utbedre avvik, og legg en plan for ny gjennomføring om 4 år. Utbedre åpninger i nedre drensfuge på teglforblending samt bytte ut løse teglstein over vindu (les i rapport hvor). Om andre avvik med teglforblending avdekkes under kartlegging av fasadepuss, må disse avvik med teglforblending utbedres. Male vinduer og balkongdører og dets tilhørende komponenter, vurder og utføre i åpen stilling, skift ut tettelister om de er stive eller defekte. Refuge hvor synlige bevegelsesfuger er utette. Male beslag (ikke de nye mot

sjøen) tilhørende vinduer og balkongdører. Male beslag i nedre del fasade, og vurder utskiftning av de som er korroderte. Utbedre korrosjon på metallkonstruksjon tilhørende balkonger. Besørge at hvor det er gjort avstiving av rekkverk i fasadepuss, at fukt ikke kan trenge inn bak fasadepuss. Husk eventuelt nødvendig forarbeid til de ulike arbeidsoppgaver.

7. Gjennomføre tilstandskartlegging av yttertaket og dets tilhørende komponenter, samt utbedre avvik. Herunder er også takterrasser, og taktekking på øvrige utvendige fellesareal.

8. Få en ekstern tilstandsvurdering av betongen, hvor det også vurderes fremtidig forvaltning av betongen. Her kan sameiet få svar på spørsmål de eventuelt har, som denne rapport ikke omtaler.

9. Når blikkplater i tak av garasje begynner å lekke, må de skiftes. Dog kan det være lurt å skifte dem før de begynner å lekke.

10. Vurder refuging av dilatasjonsfuger på oversiden av garasje.

11. Vurder å spyle overvannsledning og avløpsledning.

12. Vurder montasje av system for waterguard i leiligheter.

Punkt 1 – 4 må utføres snarest.
Punkt 5 – 7 bør utføres i 2025.
Punkt 8 bør utføres i 2026.
Punkt 9 utføres når behov
Punkt 10 – 12 kan vurderes.

Sameiet bør sette av midler for fremtidig vedlikehold.

SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER

1. Kartlegge omfang av avvik på brannsikkerhet og utbedre avvik.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

2. Gjennomføring av Internkontroll må prioriteres høyt.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

3. Lage en oversikt over hvem sameiet har serviceavtale med, og vurdere om det er noen fagområder som mangler.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

4. Besørge årlig/periodisk servicevedlikehold

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

5. Utbedre de avvik med heis som Heiskontrollen har påpekt.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

6. Gjennomføre arbeider med fasader.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

7. Gjennomføre tilstandskartlegging av yttertaket og dets tilhørende komponenter, samt utbedre avvik. Herunder er også takterrasser, og taktekking på øvrige utvendige fellesareal.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

8. Få en ekstern tilstandsvurdering av betongen, hvor det også vurderes fremtidig forvaltning av betongen.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

9. Når blikkplater i tak av garasje begynner å lekke, må de skiftes. Dog kan det være lurt å skifte dem før de begynner å lekke.

   Utført av: …… Dato: ……..

   Produkt: …… Pris: ……

   Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

10. Vurder refuging av dilatasjonsfuger på oversiden av garasje.

    Utført av: …… Dato: ……..

    Produkt: …… Pris: ……

    Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

11. Vurder å spyle overvannsledning og avløpsledning.

    Utført av: …… Dato: ……..

    Produkt: …… Pris: ……

    Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

12. Vurder montasje av system for waterguard i leiligheter.

    Utført av: …… Dato: ……..

    Produkt: …… Pris: ……

    Kontroll av utført tiltak: ……. Dato:……

NOTATER

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN

FOR

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 2 – BYGGEÅR 1995 – 45 LEILIGHETER

(Grunnet byggets kompleksitet er det stor usikkerhet omkring prisantydning/mengder)

Bygningsdel	**Produkt**	**Prisantydning***	**Utført/år**	**Intervall/år middels**
Tak	Asfaltmembran	Ca. 1.500.000,- (ca. 1.200 m2)	1995	25 (omtekking)
Terrasse over bolig	Asfaltmembran	Ca. 500.000,- (ca.110 m2)	1995	25 (omtekking)
Utvendig fasade	Fasadepuss Teglforblending	Må innhente pris ved ompussing Må innhente pris ved omfuging	Diverse 1995	40 (ompussing) 40 (omfuging)
Vinduer /balkongdører	Trevinduer/tredører Noen nye enheter	Ca. 12.000.000,- (ca. 500 stk) Ca. 600.000,-	Diverse	40 (utskifting) 4 (maling)
Hovedinngangsdører / dører i trapperom	Hovedinngangsdør: aluminium	Ca. 150.000,- (3 stk)	Varierende	30 (utskifting)
Varmtvannsbeholdere i leilighetene	Varierende art (45 stk) (skiftes av seksjonseierne)	Ca. 500.000,-		25 (utskifting)
Elektrisk anlegg	Inntaks- og stigeledning Hovedfordelingsanlegg Underfordelingsanlegg	Ca. 700.000,-		50 (utskifting)
Vann- og avløpsanlegg		Ca. 4.500.000,-		50 (vann utskifting, avløp rehab.)
Veier/plasser	Asfalt	Ca. 200,- pr. m2 + oppstartarbeid		25-30 (reasfaltering)

Prisene er inkl. m.v.a. utført av håndverker (2025 priser) dersom ikke annet er spesifisert. Alle priser er uforpliktende. Det tas forbehold om prisstigning utover det normale.

* Det er gjort en stipulert antakelse av mengder, det tas forbehold om endrede mengder/budsjettpriser om mer nøyaktig utregning av mengder ble utført.

Bemerker at de forskjellige vedlikeholdspunktene er ment som en oversikt som borettslaget kan bruke for å planlegge de fremtidige utgiftene for vedlikehold.

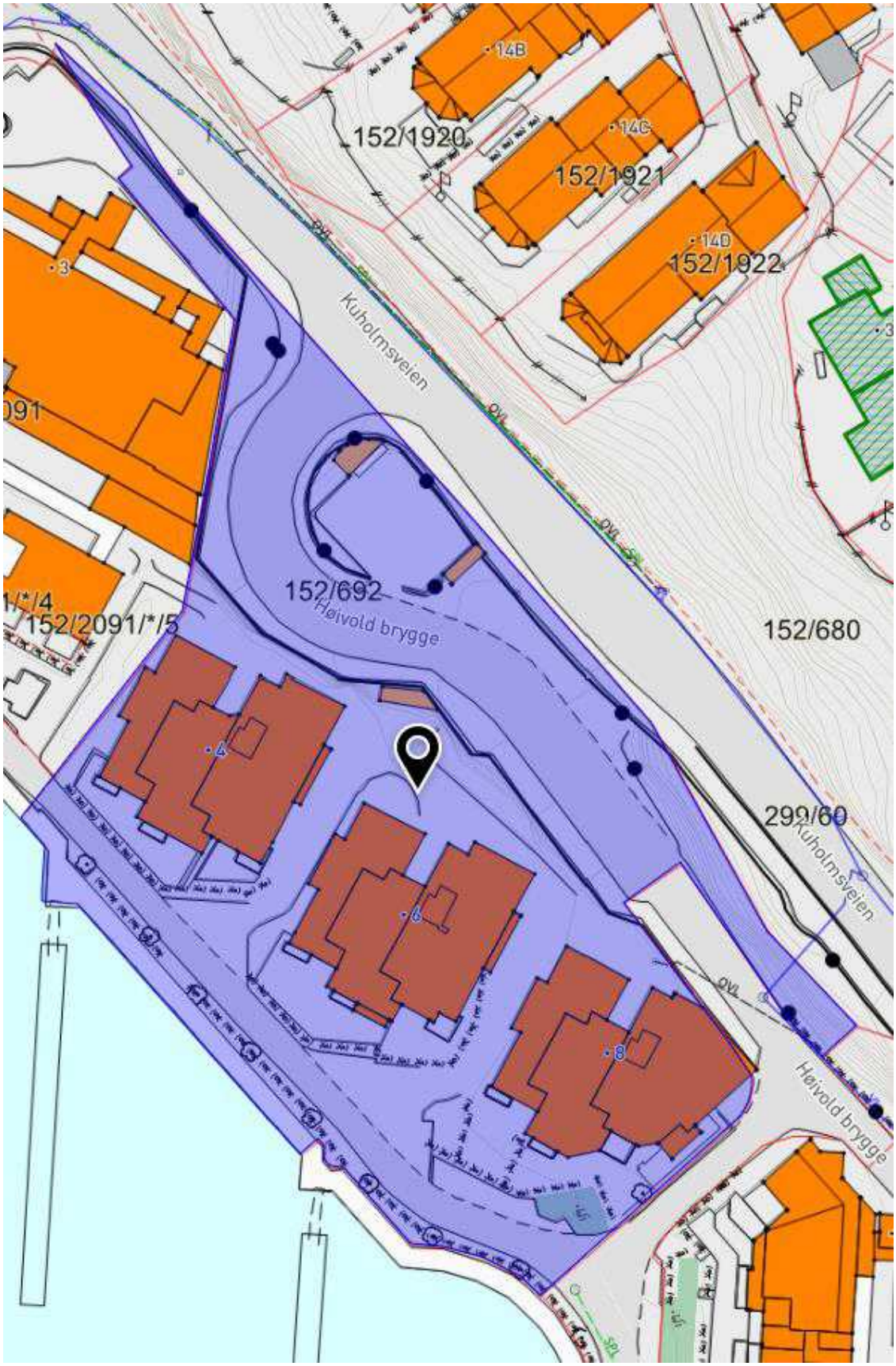
Sørlandet Boligbyggelag kan være behjelpelig med tilbudsinnhentning på utførelse av arbeid.

Det anbefales å sette av midler til fremtidig vedlikehold!

Kristiansand, februar 2025

Sørlandet Boligbyggerlag
Teknisk avdeling

SITUASJONSPLAN



NB: Kartutsnitt er ikke i målestokk.

Resultatrapport klient 254 SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 442 032	1 282 088	1 442 088	1 592 036
Innbetalt kabel TV/Internett		302 634	279 586	289 992	328 000
Inntekt garasjer		7 375	7 375	9 125	7 375
Andre leieinntekter		4 750	4 750	4 750	4 750
Andre driftsinntekter	1	236 593	29 868	38 000	21 000
Sum inntekter		**1 993 384**	**1 603 667**	**1 783 955**	**1 953 161**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 500	10 750	12 600	12 600
Styrehonorar	3	-5 640	40 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		66 903	58 681	63 916	64 000
Rådgivningstjenester		28 438	37 077	3 000	27 000
Vaktmestertjenester		91 350	84 189	77 000	74 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 640	5 640	5 640	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	5	482 894	204 514	379 800	431 091
Kabel-tv/Internett		311 075	290 005	304 000	328 000
Forsikring		204 615	216 340	199 000	231 000
Kommunale avgifter		453 870	386 630	443 000	483 000
Strøm		148 196	164 652	170 000	170 000
Renhold, fellesareal		73 633	69 299	73 000	78 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 505	0	3 000	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 040	3 015	4 000	4 000
Andre driftsutgifter	6	8 725	5 112	6 000	11 500
Avskrivninger		15 000	15 000	0	0
Sum driftskostnader		**1 901 743**	**1 590 902**	**1 783 955**	**1 959 831**
Driftsresultat		**91 641**	**12 765**	**0**	**-6 670**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 472	554	0	5 000
Annen finansinntekt		1 672	841	0	1 670
Rentekostnad		0	59	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**13 144**	**1 336**	**0**	**6 670**
Årsresultat	**7**	**104 785**	**14 101**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-104 785	-14 101	0	0
Sum disponering av resultat		**-104 785**	**-14 101**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	57 500	72 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**57 500**	**72 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 043	18 606
Andre fordringer	10	161 738	135 683
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		309 305	275 466
Sum omløpsmidler	**7**	**492 085**	**429 755**
SUM EIENDELER		**549 585**	**502 255**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		299 721	299 721
Årets resultat		104 785	0
Sum egenkapital	**8**	**404 506**	**299 721**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		72 278	57 150
Leverandørgjeld		72 802	99 744
Skyldig off. myndigheter		0	5 640
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	40 000
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**145 080**	**202 534**
Sum gjeld		**145 080**	**202 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**549 585**	**502 255**

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Kristiansand, 12.03.2025

(Signert elektronisk)

Lisan Gjendem
Styreleder

Wibeke Klungland
Styremedlem

Stein Vidar Fossner
Styremedlem

Helge Anton Wroldsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Består av kto.3634, Ladestrøm EL-kjøretøy, kr. 36.593,- og ekstra innkrevd kapital kr. 200.000,-.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 500	10 750
Sum	**11 500**	**10 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	40 000	40 000
5332 PERIODISERT STYREHONORAR	-45 640	0
Sum	**-5 640**	**40 000**

Tbf. av avsatt styrehonorar og aga fra tidligere år.

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer utover styrehonorar i 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	49 514	19 599
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	9 966	3 868
6603 VEDLIKEHOLD VVS	2 480	9 376
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	17 918	26 734
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	32 561	21 050
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	113 277	64 000
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	38 310	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	17 298	10 625
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	4 296
6630 BRØYTING	32 598	15 966
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	158 972	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	29 000
Sum	**482 894**	**204 514**

-Kto. 6640 Per. Vedlikehold Kr. 159.972,40, dører og dørlukkere.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	5 301	0
7720 GENERALFORSAMLING	326	3 252
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 223	1 859
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
Sum	**8 725**	**5 112**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**227 221**	**198 120**
Årets resultat	104 785	14 101
Tilbakeføring avskrivninger	15 000	15 000
B. Årets endringer i disponible midler	**119 785**	**29 101**
C. Disponible midler UB	**347 006**	**227 221**
Omløpsmidler	492 085	429 755
- Kortsiktig gjeld	145 080	202 534
Disponible midler 31.12	**347 006**	**227 221**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	299 721	285 620
Årets resultat	104 785	14 101
Sum egenkapital 31.12	**404 506**	**299 721**

Note 9 - Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-kjøretøy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 500
Årets avskrivninger :	15 000
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 10 - Andre fordringer

Består av kto.1790, periodiserte leverandørkostnader, kr. 119.931,88 og kto.1799, motkonto Klare, kr.41.806,-.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Styreleder	Lisan Gjendem (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Stein Vidar Fossner (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Helge Anton Wroldsen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Wibeke Klungland (sign.)	02.04.2025

Til årsmøtet i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 254

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

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.

Sak nr. 1. Innmeldt til årsmøte 2025 Høivold Brygge II

Innledning av sak som det skal stemmes, og fattes vedtak over:

I nedennevnte sak skal det stemmes, og fattes vedtak, i henhold til eierseksjonsloven §51 der alle (samtlige) seksjonseiere, med underskrift – enten på årsmøte eller på et annet tidspunkt innen 1 juni 2025, uttrykkelig sier seg enig hvis sameiet skal ta beslutning om. (lovens ordlyd er uthevet)

Ingen sensur rett muligheter for styre, eller avvisning rett, ref eirseksjonsloven.

Det følger av eierseksjonsloven §35 i 1997 loven og borettsloven §7-8 at årsmøte ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som utrykkelig er sendt inn fra seksjonseier, og er nevnt i original utførelse i inkallingen. Referanse er samsvarende med eierseksjonsloven §45 i 2017 loven med referanse til §43 fjerde og siste ledd. Se neste side for mer utfyllende ordlyd, under Ingen sensur.....

Inhabilitet:

Likeledes bør styre utarbeide en liste over Inhabilitet, eierseksjonsloven – hvem som ikke kan delta i avstemningen. Det gjelder egen interesse i saken – har jeg eid båtplass tidligere, eller er jeg eier av båtplass nå. (Egen vinning interesse i saken, og strider mot sameiets interesse.)

1) **Lovstridig bruk av fellesareal:**

Lovstridig bruk av felles areal gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge Ii grn 152, brn 692. Når det gjelder fellesarealene ligger det i ordet at det er areal som alle sameierne kan bruke i fellesskap, men også at felles arealet *eies* av seksjonseierne sammen.

Det følger av eierseksjonsloven §25 første ledd hvor det fremgår at: «bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte»

I henhold til eierseksjonsloven §7 annet ledd kan man ikke knytte eksklusive bruksrett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller som etter plan og bygningsloven er avsatt til felles ute oppholdsareal. Det er viktig å merke seg at retten til å etablere bruksrett kun gjelder to eller flere seksjoner har rettigheten i fellesskap.

2) **Eierseksjonsloven:**

Hva som er nevnt i eierseksjonsloven §25 første ledd: seksjonseierne er påført skade ved at loven ikke er fulgt.

Det gjelder: Ved at allmennheten er kommet inn som en pris presser på båtplassene. Allmenheten har ikke tilgang til bryggeanlegget på Høivold Brygge II sin eiendom, ref eierseksjonsloven §7 annet ledd. Nevnte må også ses på som en skade, ved at eier seksjons eierne som er reelle eiere blir presset bort fra det de eier, og den ulempen det påfører, samt redusert trivselsfaktor – ved at Høivold Brygge Båthavn har forandret vedtektene, til det ikke kjennelige, fra opprinnelsen av sameiets stiftelse dato, Høivold Brygge II.

Ingen sensur rett muligheter for styre, eller avvisning rett for seksjonseierene, ref eirseksjonsloven.

I henhold til eierseksjonsloven § 45 (2017) kan årsmøtet kun fatte vedtak i saker som er angitt i innkallingen, med mindre alle seksjonseiere er til stede og samtykker til å behandle andre saker. Dette samsvarer med bestemmelsene i tidligere lovverk, som eierseksjonsloven av 1997 § 35 og borettslagsloven § 7-8, hvor det også fremgår at årsmøtet ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som uttrykkelig er sendt inn fra seksjonseiere og nevnt i innkallingen.

Det er viktig å merke seg at styret eller fremmøtte seksjoneiere ikke har myndighet til å sensurere eller avvise saker som seksjonseiere ønsker behandlet på årsmøtet, forutsatt at disse er sendt inn i tide. Styret har plikt til å inkludere slike saker i innkallingen til årsmøtet.

For å sikre en ryddig og effektiv gjennomføring av årsmøtet, er det derfor avgjørende at både styret og seksjonseierne følger de prosedyrer som er fastsatt i loven. Loven går foran eventuelle vedtekter.

Bakgrunn:

Uansett: Vedtaket som ble gjort under stiftelsesmøte 17.03.97 Høivold Brygge II må anses varig og i strid med midlertidighets kravet i eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikrafttredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

Vedtak det skal stemmes over, med beslutning:

Det skal stemmes over eiersksjonsloven lovanvendelse definert nedenfor som A og B med følgende: Hvis det ikke oppnås tilslutning fra samtlige seksjonseiere så må A bryggen med sine 23 båtplasser tilbakeføres til sameiet Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Ref. Også lovens ordlyd uthevet ovenfor avsnitt 1.

A. **Bortfeste av vesentlige deler av eiendommen.** Gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Eierseksjonsloven §51. a.

B. **Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakterer**. Gjelder bryggen / elveretten tilhørende Høivold Brygge II grn 152, bnr 692. Eierseksjonsloven §51. a.

3)

Vedlegger:

1. Saken gjelder krav om enerett til bruk av fellesareal / elveretten / båtplassanlegget i et eierseksjonssameie boligsameie). Sammendraget utarbeidet av Tormod Sandnes. Kilder: Vedtekter Høivold Brygge II, vedtekter Høivold Brygge Båtforening. Agder lagmannsrett – Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804 Fast eiendomsrett
2. Agder lagmannsrett – Dom: LA-2020-142804 Fast eiendomsrett. Bruksrett. Boligsameie. Eierseksjonsloven (1997), eierseksjonsloven (2017)

Saken gjelder krav om enerett til bruk av fellesareal / elveretten / båtplassanlegget i et eierseksjonssameie (boligsameie)

1) Stiftelse av Høivold Brygge II.

Vedtekter for Høivold Brygge II fra 1997. Vedtektene ble vedtatt 17.03.97, som også er sameiets stiftelsedato i henhold til Brønnøysundregisterene. Da vedtektene ble stiftet, var det eierseksjonsloven fra 1983 som kom til anvendelse.

2) §13 i stiftelse vedtektene Høivold Brygge II.

I §13 opplyses følgende: Båtplassanlegget, grn. 152, brn. 1954, (tilhørende Høivold Brygge Båthavn) er organisert som et eget sameie med særskilte vedtekter / sameieavtale [.....] (Høivold Brygge II har grn, 152, brn, 692)

Det står derimot ikke i vedtektene at båtforeningen har rett til å fortøye brygge på sameiets tomt / fellesareal, elveretten. Dette må ses i sammenheng med at Høivold Brygge II grn, 152, brn 692 hadde sin egen brygge liggende på eiendommen, og har det fremdeles, selv om den er fornyet i ca år 2010, av båtforeningen, uten grunnlag for at Høivold Brygge II skulle fragi seg eiendomsretten til nevnte.Nevnte må anses som generelt vedlikehold / fornyelse, som Høivold Brygge Båthavn har påtatt seg. Det er heller ikke opprettet servitutter på at det er noe annet.

3) *§13 Organisering / drift av båtplass anlegget.*

Båtplassanlegget, grn 152, brn 1954, er organisert som eget sameie med særskilte vedtekter / sameieavtale.

Driften av båtplassanlegget ledes av et eget sameiestyre som velges blant andelseierene i det sameiet. Alle utgifter vedrørende båtplassanlegget fordeles på deltagerene i det aktuelle sameiet.

Ved salg av leilighet følger båtplassen automatisk med, dersom kjøper og selger ikke har avtalt annet.

Ved separat salg av båtplasser har de øvrige sameierene på Høivold Brygge forkjøpsrett, dog slik at dette er begrenset til å tre inn i høieste bud.

Ved utleie av båtplasser til leietakere som ikke er deltagere i Sameiet Høivold Brygge II, skal disse leietagerene ikke ha adgang med bil til bryggeanlegget. Leietagere skal heller ikke ha adgang til å benytte gjesteparkeringsplasser til annet enn av og påstigning.

4) Vedtekter for sameiet Høivold Brygge Båthavn.

Vedtekter for Sameiet Høivold Brygge Båthavn datert Kristiansand 10 februar 2003. Disse vedtekter erstatter vedtektene av 7 mars 1991 med senere endringer. §1. Rettet opp til 71 ideelle andeler (68 andeler + brygge E3 andeler i tillegg.) 31.12.2007 Ole Jonny Hansen. Sitat:

§1 Høivold Brygge, grn. 152, bnr. 1954 i Kristiansand er oppdelt i 71 ideelle andeler, samt ca. 9 jolleplasser eiet av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

§2 Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den båtplass som han har fått tildelt.

§3 Hver sameier har rett til å disponere over sin andel ved salg, gave, arv bortleie m.v. jfr. Dog bestemmelsene under denne paragraf.

Sameierne i Sameiet Høivold Brygge I og II har imidlertid forkjøps-/leierett til sameieandel i Sameiet Høivold Brygge Båthavn. Forkjøps-/leieretten er en rett til å tre inn i høyeste bud. Som hovedregel skal pris/verdi av sameieandelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn beregnes med basis i indeks tilsvarende Statistisk Sentralbyras prisindeks for bruktboliger/selveier for 1991 satt til verdi tilsvarende 100, blokkleiligheter, resten av landet.

Hver sameier i Sameiet Høivold Brygge Båthavn har rett til å pantsette sin andel uten øvrige sameieres samtykke.

§3 siste avstitt under denne paragraf.

For sameiere, som også er eiere av leilighet under sameiene Høivold Brygge I og II, gjelder at disse ved salg av deres leilighet som utgangspunkt også skal overdra andelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn til ny eier av leiligheten i sameiene Høivold Brygge I og II. Dersom slik ny eier (kjøper) ikke ønsker å erverve andelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn, plikter den selgende sameier å tilby denne andelen overdradd til andre deltakere i sameiene Høivold Brygge I og II som ønsker å erverve slik sameieandel i sameiet Høivold Brygge Båthavn. Alternativt vil Sameiet Høivold Brygge Båthavn, etter beslutning fattet av sameiets styre, kunne erverve (egen) sameieandel, som etter nærmere etterfølgende beslutning kan avhendes til fremtidige intressenter som er deltagere i sameiene Høivold Brygge I og II. Alternativt kan styre i sameiet Høivold Brygge Båthavn inngå avtale om bortleie av den den båtplass som er tilknytt den aktuelle (egen) sameieandelen i Sameiet Høivold Brygge Båthavn.

5)

I vedtekter for Sameiet Høivold Brygge Båthavn datert Kristiansand 10 februar 2003. Disse vedtekter erstatter vedtektene av 7 mars 1991 med senere endringer.

§1. Rettet opp til 94 ideelle andeler 21.03.2013 Hans Chr. Andersen

§3 og §6 revidert etter vedtak på årsmøte i mars 2015. 07.o4.2015 Helge Fjermeros.

§6 andre avsnitt revidert årsmøte 2019.

§1 Høivold Brygge, grn. 152, bnr. 1954 i Kristiansand er oppdelt i 94 ideelle andeler.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierene i forbindelse med drift av eiendommen.

Alle bestemmelser inntatt i kjøpekontrakt og skjøte fra Høivold Brygge AS, samt gjeldende ordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakerene, og overdragelse av andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtektene.

§2 Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den båtplass som han har fått tildelt.

§3 Hver sameier har rett til a disponere over sin andel ved salg, gave, arv bortleie m.v. jfr. Dog bestemmelsene under denne paragraf.

Ny endring:

Som hovedregel legges aktuell marketsverdi til grunn for salg av båtplass. Beboere i Sameiene Høivold Brygge I og II skal ha forkjøpsrett på høyeste innkomne bud.

Når bud er mottatt plikter selger å gjøre dette kjent for beboerne pa Høivold Brygge i og II

---.

6) Rettslig vurdering 1.

Vedtektene i Høivold Brygge II, §13 er imidlertid klare på at båtplassanlegget utgjør et eget rettssubjekt, og at båtplassene kunne **ikke** selges til eksterne. Kan vedtektene i Høivold Brygge Båthavn forandres slik at eksterne kan kjøpe båtplass, og drive opp prisene?

Det er prinsipielt betenkelig at Høivold Brygge Båthavn, godt hjulpet av enkelte seksjoneiere i Høivold Brygge II, i sin begjær om å drive opp prisene på båtplassene, ved å la almennheten komme til. (Ved så og selge, over 62% av båtplassene eies av almenheten, ikke bodsatt på Høivold Brygge). Man må også påpeke, at det nærmest opprettes en tredje type areal som ikke tilhører bruksenhetene, men som heller ikke er «egentlig fellesareal» i den forstand at fellesskapet kan disponere arealet. Slik båtplassanlegget var etla til.

I sameieloven §4 annnet ledd er det bestemt at flertallsvetak ikke må gå ut på å gjøre tingen om til noe annet. Ă gjøre tingen til noe annet vil ofte kunne være utenfor det som normalt regnes som styring og utnytting, på denne måte utenfor flertallets kompetanse allerede i kraft av utgangspunktet i §4. Forbudet mot a gjøre tingen om til noe annet må videre ses i samenheng med regelen i §3. Bestemmelsen er bygget over samme lest som eierseksjonsloven §25. Ofte vil et vedtak som går ut på gjøre tingen om til noe annet være i strid med sameiers rett til den utnytting tingen er etla til.

---

7) Rettslig vurdering 2.

Første spørsmål er om loven overhode åpnet for å gi bruksretter, herunder båtfeste / bryggefeste til personer utenfor sameiet.

Eierseksjonsloven §7 annet ledd er ordlyden klar, man kan ikke knytte eksklusiv bruksrett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal (Høivold Brygge II). Det er viktig å merke seg at retten til å etablere evigvarende eneretter kun gjelder der to eller flere seksjoner har rettigheten i fellesskap. Dette kan ikke leses direkte ut av lovens ordlyd, men det fremgår av forarbeidene at dette har vært intensjonen bak bestemmelsen. Fra Prop.39L. (2016-2017) s. 168.

Vedtaket som ble gjort under Høivold Brygge II, stiftelsemøte 17.03.97 må anses varig og i strid med midlertighetskravet i erseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikraftredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

Det følger av eierseksjonsloven §25 annet ledd at:

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjoneeiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte»

Når det gjelder fellesarealene ligger det i ordet at det er areal som alle sameierene kan bruke i fellesskap, men også at de *eies* av seksjonseierene sammen. Utgangspunktet er altså at ingen kan ha eksklusiv rett til å bruke areal som ikke er gjort til seksjoner eller tilleggsdeler fordi dette vil forringe den rett hver enkelt har til å bruke arealet.

Den enkelte seksjonseier / seksjonseierene har 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. Det er viktig at disse prinsippene ikke uthules så mye at eierseksjonsmodellen undergraves.

Den motsetningen fra styreansvar man opplever på årsmøte, spesielt fra Hans Christian Andersen, så tyder det på at disposisjoner er gjort ut ifra egeninteresse (direkte eller indirekte). Slik skal det ikke være. Fellesarealene eies av alle seksjonseiere. Egen berikelse, undergraver eirseksjonsmodellen, likeledes en «diktatorisk holdning «her bestemmer jeg, jeg er over loven» Se vedlegg vedrørende salg av båtplass, eid av HCA.

8) Rettslig vurdering 3.

På det tidspunkt vedtektene ble fastsatt, gjaldt eierseksjonsloven av 1983. Partene synes omforent om at loven ikke var til hinder for å gi enkelte seksjonseiere en eksksusiv bruksrett til deler av sameiets fellesarealer, verken permanent eller midlertidig. I dette tilfelle en rett til nabo eiendommen Høivold Brygge Båthavn, dette var den gang i strid med eierseksjonloven §6 ved at grunnen ikke var seksjonert, næringseiendom. Forbudsbestemmelsen har vært gjeldende helt siden 1983. Praktisringen har vært i strid med bestemmelser som forbyr slik enerett i lang tid. Vedtaket som har vært stadfestet, og ble

etablert var lovtridig, det ble ikke angrepet gjennom klage, og de tiltak som tillatelsen på vilkår gav adgang til, ble gjennomført.

(Tidspunktet for når en eiendom kan seksjoneres er regulert i eierseksjonsloven §6. Nybygg kan først seksjoneres når det foreligger igangsettingstillatelse. Tidspunkt er valgt fordi det etter dette tidspunkt ikke kan skje vesentlige endringer av byggeplanene uten ny byggesaksbehandling. Slik sikrer man at seksjoneringen stemmer med sluttresultatet).

Eierseksjonsloven (1997) trådte i kraft 1. januar 1998. Loven endret gjeldende rettstilstand ved at det for det første ikke lenger var adgang til å gi enkelte sameiere en tidsubegrenset enerett til deler av fellesarealene. Det heter i §19 femte ledd:

I **vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensingenen i §6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarendene.**

Henvisningen til §6 annet ledd tredje punktum innebar videre at det ble utrykkelig hjemlet et forbud mot å knytte slike eneretter til fellesareal som ikke kunne tillegges enekeltseksjoner ved seksjonering.

I en sammenfallende sak så har Tingretten begrunnet sitt resultat med at den eksklusive bruksretten som i vedtektene er tillagt, i vårt tilfelle(Høivold Brygge Båthavn) (Eksemplet må forståes som om HBB er seksjonhaver, og ikke nabo eiendom, nabo eiendom kan overhode ikke påberope seg rettigheter på fellesareal) må anses varig og i strid med midlertighetskravet i erseksjonsloven (1997) §19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikraftredelse, jf. Eierseksjonsloven (1997) §47.

I den sammenfallende sak så utrykker lagmannsretten; Mye taler etter lagmannsretten syn for at tingrettens lovanvendelse er korrekt. En naturlig språkelig forståelse av §13 i vedtektene gir ikke støtte for å anse bruksretten som (Høivold Brygge Båthavn) er gitt, som midlertidig eller tidsbegrenset. Det er heller ikke fastsatt noen varighet eller opphørsdato, og retten til eksklusiv bruk er kun betinget av at (Høivold Brygge Båthavn) vedligeholder de område på egen bekostning. (Eksemplet må forståes som om HBB er seksjonhaver, og ikke nabo eiendom).

Som nevnt følger det av eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd annet punktum at enerett til bruk ikke kan knyttes til areal som ikke kan inngå i de enkelte bruksenhetene. Om begrunnelsen for reglene, heter det i Ot.prp.nr.33 (1995-1996) pkt. 7.4: **Som det fremgår av utkastet §6 annet ledd tredje punktum kan arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, eller som i eller i medhold av plan- og bygningsloven fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov, ikke inngå i en bruksenhet. Det er tilsvarende viktig å hindre at slike areal fratas fellesskapet bruk gjennom bestemmelser i et brukregelment. Departementet vil derfor foreslå at begrensingene i adgang til å ta deler av eiendommen inngå i de enkelte bruksenheter, også inntas som begrensinger i adgangen til å vedta bruksfordelinger gjennom bruksregelmentet.**

Lagmansretten har likevel kommet til **at de ankende parters krav om (En lignende påstand ble fremført av HBB sin advokat under årsmøte i 2023)** videre enerett til bruk av det aktuelle fellesområde frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen av sameierene har eksklusiv bruksrett til sameietes fellesareal. Slik lagmansretten ser det har en slik enerett i alle fall falt bort i lys av reglene i eierseksjonsloven (2017), som trådte i kraft 1. januar 2018.

Eiersksjonsloven (2017) videreførte i §25 femte ledd både forbudet mot varige eneretter til bruk av det aktuelle fellesareal, og forbud mot å knytte slike eneretter til areal som ikke kan tillegges den enkelte bruksenhet gjennom seksjonering. Om den aktuelle bestemmelsen heter det i Prop.39 L(2017) side 168:

Femte punktum fastsetter at eneretter til bruke fellesarealer ikke kan gå på bekostning av arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller arealer som i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsarealer, og som derfor må seksjoneres til fellesareal ifølge §7 annet ledd. Bestemmelsen svarer til 1997-loven §19 femte ledd annet punktum, med det tillegget utvalget hadde foreslått i NOU 2014:6s. 106. Det aktuelle forslaget var imidlertid uteglemt i selve forslaget i utredningen s. 120.

I samme proposisionen side 153 heter det om §7 annet ledd:

Annet ledd viderefører også reglen i 1997-loven §6 annet ledd tredje punktum annen del, men med tydligere ordlyd. Reglen setter som vilkår for seksjonering at areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal skal seksjoneres til felleasareal. Med den nye ordlyden blir det enklere for kommunen å vite hva den faktiske skal kontrollere i seksjoneringsaken. Ved å konkretisere det kommunen skal kontrollere til å være «uteoppholdsareal» gir loven en tydligere anvisning på hvilke arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Termologien er den samme som i plan- og bygningsloven bruker i §11-7 nr.1 (arealformål i kommuneplanens arealdel), §12-5 nr.1 (arealformal) og §12-7 nr.4 (bestemmelser i reguleringsplan. En slik korresponderende ordlyd vil tydliggjøre sammenhengen mellom de to lovene. Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grøntanlegg og friområder. For øvrig vises det til den generelle omtalen av reglen i punkt 9.7. ////////////[.....]

Mye taler etter lagmannsrettens syn for at vedtektene §13 også forut for ikrafttredelsen av eierseksjonsloven (2017) var i strid med forbudet om enerett til fellesareal som da fulgte av eierseksjonsloven (1997) §19 femte ledd, jf. §6 annet ledd. TEK 10 trådte i kraft 1. juli 2010 og aktuelle kommuneplan som rammetillatelsen er gitt i medhold av, er vedtatt 17. juni 1998.

En rettstridig enerett etablert forut for ikraftredelse av eierseksjonsloven (2017), medfører den rettsvirkning at bruksretten bortfalt ett år etter lovens ikraftredelse, dvs. 1. januar 2019, jf. §67 niende ledd første punktum. Dette innebærer at rettigheten ikke lenger kan påberopes av rettighetshaver, jf. Wyller: Eierseksjonsloven – lovkommentar (2020) side 393 - 394:

Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført. Vedteksbestemmelser m.m. som ikke lenger er gyldige, bør endres eller fjernes, men de kan ikke påberopes selv om de blr stående.

Etter lagmansretten syn må rettsvirknigene bli den samme selv om saken her skulle legges til grunn at bruksretten (Høivold Brygge Båthavn) er gitt i vedtektene, først utrykkelig ble kjent rettstridig etter eierseksjonsloven (2017) trådte i kraft. I den grad det skulle være tvil om eneretten var rettstridig direkte i kraft av lov og / eller reguleringsplan, ble det klart at eneretten var uforenelig med de krav som ble stilt offentligrettslige tillatelser.

De ankende parter har gjort gjeldende at selv om rettighetene er i strid med med offentligrettslige krav, er det grunnlag for at vedtektene skal ha avtalerettslig virkning partene imellom. Lagmanretten kan ikke

se at dette synspunktet kan føre frem. Dersom enerett til bruk fortsatt skulle ha rettsvirkning sameierene imellom, ville de offentligrettslige hensyn som forbudet i eierseksjonsloven skal ivareta, i praksis ikke ha noen funksjon. Selv om kommunen etter det opplyst i begrenset grad følger opp om eierseksjonsloven regler er overholdt i vedtekter og bruksavtaler, kan det ikke ha noen betydning for forbudets virkeområde. Det følger av lovens formålsbestemmelser i §1 at «loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierene, brukerne, utbyggerene og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften» (lagmannsretten understrekning)///////

Lagmannsretten avgå også uttalelse med hensyn til om vedtektene bestemmelser om bruksrett kunne ha vært ugyldig også før eiersksjonsloven av 1997 trådte i kraft 1. januar 1998. Grunnlaget for dette var at bruksrettighetene ville vært i strid med offentligrettslige tillatelser som ville gitt om dette var søkt om ferdigattest etter reseksjoneringen. Bruksrettighetene kunne alså ikke vært inngått etter gjeldende offentligrettslige regler. Dette følger av eierseksjonsloven §67 9.ledd. Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført. Vedtektsbestemmelser m.m. som ikke lenger er gyldig, bør endres eller fjernes, men de kan ikke påberopes selv om de blir stående. Når bruksretten er i strid med offentligrettslige krav er den heller ikke gyldig privatrettslig.

Lagmannsretten utalte også at bortfall ikke ga grunnlag for påstand om erstatning for verditap. Bortfall var heller ikke i strid med tilbakevirkningsforbudet i grunnloven §97.

Lagmansrettens konklusjon er følgelig at de ankende parter påstand om eksklusiv bruksrett til fellesarealet/båtplassanlegg frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen i sameierene eller nabo har eksklusiv bruksrett til fellesarealet. Anken blir å forkaste.

Eventuelle følgeskader på grunn av dårlig vedlikehold er seksjonseierens ansvar. Ved uaktsomhet og hvor skaden dekkes av forsikringen, skal egenandelen bæres av seksjonseier.

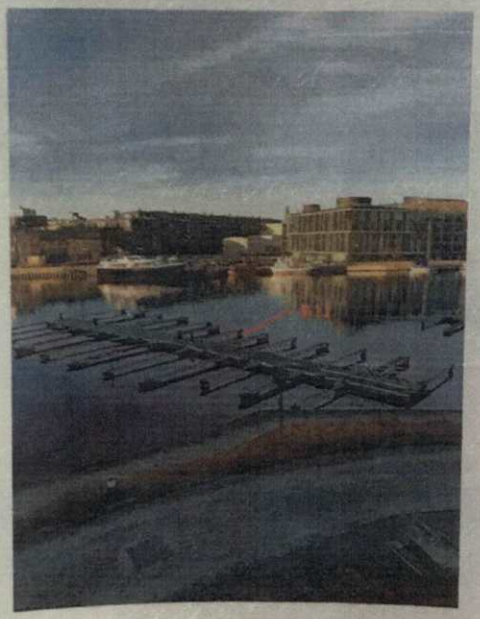
Båtplass til salgs

Høivold brygge.

Båtplass B12 bredde 3.25m
netto 2.90m til salgs.

Pris kr 260.000

Kontakt 48881240 ved interesse.



Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

LA-2020-142804

Instans	Agder lagmannsrett – Dom
Dato	2021-05-11
Publisert	LA-2020-142804
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Bruksrett. Enerett. Boligsameie. Eierseksjonsloven (1997), Eierseksjonsloven (2017).
Sammendrag	Krav om eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal (hage) i boligseksjonssameie førte ikke frem. Eneretten, som var fastsatt i vedtekter, ble ansett i strid med eierseksjonsloven (2017) § 25 femte ledd. Lagmannsretten knyttet også enkelte merknader til forståelsen av varighetsforbudet for slike eneretter. Henvisninger: Eierseksjonsloven (1997) | Eierseksjonsloven (2017) §25
Saksgang	Kristiansand tingrett TKISA-2019-157078 – Agder lagmannsrett LA-2020-142804 (20-142804ASD-ALAG). Om rettskraft
Parter	Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland (for disse: advokat Vegard Bø Bahus) mot Sameiet Østre Strandgate 16, Serine Væting, Evy Ann Hummervoll og Åse Vik (for disse: advokat Svein Kjetil Stallemo).
Forfatter	Lagdommer Andreas Skoe Cederkvist, lagdommer Rune Bård Hansen og ekstraordinær lagdommer Geir Thowsen Tonning.
Henvisninger i teksten	Grunnlova (nynorsk) (1814) §97 | Avtaleloven (1918) §36 | Forvaltningsloven (1967) §29 | Eierseksjonsloven (1983) | Eierseksjonsloven (1997) §6, §19, §47 | Tvisteloven (2005) kap 20, §20-2, §20-5, §20-6 | Plan- og bygningsloven (2008) §11-7, §12-5, §12-7 | Byggteknisk forskrift (TEK10) (2010) §8-4 | Eierseksjonsloven (2017) §1, §7, §67 [+] Vis alle

Saken gjelder krav om enerett til bruk av uteområder i et boligsameie.

Sakens bakgrunn

Sameiet Østre Strandgate 16 er et boligsameie stiftet 25. mai 1989. Sameiet er eier av eiendommen gnr. 150 bnr. 1545 i Kristiansand kommune, og består av fem seksjoner.

De ankende parter, Asgjerd Benneche og Geir Ramsland, eier henholdsvis seksjon 1 og 2. De personlige ankemotpartene, Åse Vik, Evy Ann Hummervoll og Serine Væting, eier de resterende tre seksjonene.

Boligeiendommen har en hage i bakgården, og det er denne hagen partene nå tvister om. Ifølge sameiets vedtekter fra stiftelsesåret har seksjon 1 og 2, med visse forbehold, eksklusiv bruksrett til hver sin halvdel av hagen. Denne eksklusive bruksretten til hagen har vært praktisert i tråd med vedtektene siden 1989. Frem til

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

I forbindelse med salg av en av leilighetene i 2018 oppdaget sameierne at det ikke forelå ferdigattest for mer enn to av de fem leilighetene i bygningen. Sameiet engasjerte derfor selskapet Sweco Norge AS til å søke om ettergodkjenning for de tre aktuelle leilighetene. Dette innebar en reseksjonering av eiendommen. Det oppstod da også et spørsmål om den eksklusive bruken av hagen rettslig sett var gyldig.

Ved plan-, bygg og oppmålingsetatens vedtak 10. september 2018 ble det gitt rammetillatelse på vilkår til Østre Strandgate 16 i Kristiansand kommune, i tråd med søknaden fra Sweco Norge AS. I vedtaket fremgår det at hagen skal være fellesareal for alle boenhetene, og at det ikke skal legges til den enkelte seksjonseier, jf. teknisk forskrift (TEK10) § 8-4. Vedtaket ble ikke påklaget. At hagen/bakgården er seksjonert som fellesareal etter eierseksjonslovens regler ble bekreftet i Kristiansand kommunes brev av 24. september 2019.

De ankende parter tok ut stevning mot saksøkte Åse Vik 22. oktober 2019. Søksmålet ble senere utvidet til å gjelde også mot Evy Ann Hummervoll og Serine Væting. I tilsvaret trakk de private ankemotpartene inn Sameiet Østre Strandgate 16 som part i saken.

Partene var for tingretten ikke enige om hvorvidt sameiet kunne trekkes inn som saksøkt. Tingretten avgjorde først spørsmålet ved beslutning, som etter anke til Agder lagmannsrett ble opphevet. Tingretten avsa deretter kjennelse hvor sameiet ble tillatt trukket inn. Også denne avgjørelsen ble anket, men anken ble avvist da det var avsagt dom i tvisten innen anken ble tatt under behandling av lagmannsretten. At sameiet ble gitt rett til å opptre som saksøkt for tingretten, er ikke gjort til gjenstand for anke over dommen. Sameiet opptrer som ankemotpart for lagmannsretten.

Kristiansand tingrett avsa dom i saken 14. juli 2020 med slik slutning:

1. **Ingen av sameierne i Sameiet Østre Strandgate 16 har eksklusiv bruksrett til sameiets fellesareal.**
2. **Åse Vik, Evy Ann Hummervoll og Serine Væting frifinnes.**
3. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland dømmes som felles forpliktet å betale 50 287,50 – femtitusentohundreogåttisyv – kroner og 50 – femti – øre i erstatning for sakskostnader til Evy Ann Hummervoll innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**
4. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland dømmes som felles forpliktet å betale 50 287,50 – femtitusentohundreogåttisyv – kroner og 50 – femti – øre i erstatning for sakskostnader til Serine Væting innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**
1. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland dømmes som felles forpliktet å betale 50 287,50 – femtitusentohundreogåttisyv – kroner og 50 – femti – øre i erstatning for sakskostnader til Åse Vik innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**
2. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland dømmes som felles forpliktet å betale 64 012,50 – sekstifiretusenogtolv – kroner og 50 – femti – øre i erstatning for sakskostnader til Sameiet Østre Strandgate 16 innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**

Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland har i rett tid anken dommen inn for Agder lagmannsrett. De øvrige seksjonseierne og eierseksjonssameiet har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt i Kristiansand 29. april 2021. Om forhandlingens nærmere gang, vises det til rettsboken.

Ankende parter – Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland – sin påstand og påstandsgrunnlag

De ankende parter har lagt ned slik påstand:

1. **Seksjon 1 og 2 i Sameiet Østre Strandgate 16 har sammen eksklusiv bruksrett til hagen i Østre**

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

Ankende parter – Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland – sin påstand og påstandsgrunnlag

De ankende parter har lagt ned slik påstand:

1. **Seksjon 1 og 2 i Sameiet Østre Strandgate 16 har sammen eksklusiv bruksrett til hagen i Østre Strandgate 16 i henhold til bestemmelsene i sameiets vedtekter datert 13. april 1989. Eneretten skal gjelde frem til 1. januar 2048.**
2. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland tilkjennes sakens omkostninger.**

Til støtte for påstanden er det i hovedtrekk anført:

Tingrettens konklusjon om at vedtektene er varige og må anses bortfalt i kraft av overgangsbestemmelsen i eierseksjonsloven (1997) § 47, jf. § 19 femte ledd, bygger på en uriktig bevisvurdering og lovanvendelse. Vedtektenes bestemmelser om eksklusiv bruksrett må anses midlertidig, da vedtektene kan endres med kvalifisert flertall av sameiermøtet. En slik oppfatning er lagt til grunn i rettspraksis og juridisk teori.

Subsidiært gjøres det gjeldende at retten til eksklusiv bruk av hagen uansett er bindende sameierne imellom på avtalerettslig grunnlag. Partene har praktisert en eksklusiv bruk for seksjon nr. 1 og 2 fra 1989 til 2018. Det er ikke dokumentert at slik bruk er i strid med offentligrettslige bestemmelser. Offentligrettslig forbud kan uansett ikke rekke lenger enn at tillatelsen hvor krav ble stilt ikke lar seg oppfylle, og kan ikke tillegges virkning i det interne avtaleforholdet sameierne imellom.

Atter subsidiært gjøres det gjeldende at et bortfall av avtalevirkning sameierne imellom som følge av overgangsbestemmelsen i eierseksjonsloven (1997) § 47, vil stride mot ulovfestede prinsipper om lojalitet i kontraktsforhold og avtaleloven § 36. Bestemmelsen kan gis anvendelse på opprinnelig ugyldige avtaler, dersom det vil virke urimelig å ikke gi avtalen gyldighet ut fra forholdene ellers. Bortfall av enerett ble først tatt opp i forbindelse med reseksjonering av sameiet i 2018. Partene har opptrådt ut fra en oppfatning om at retten hele tiden ha vært i behold. Det vil være urimelig å ikke la retten til enebruk løpe i 30 år fra ikrafttredelse av eierseksjonsloven (2017), slik § 67 bestemmer.

Det gjøres avslutningsvis gjeldende at en slik enerett til bruk av hagen er hevdet gjennom faktisk bruk i full hevdstid.

Videre enerett til bruk må gjelde frem til 2048, jf. eierseksjonsloven (2017) § 67 siste ledd.

Ankemotpartene – Åse Vik, Evy Ann Hummervoll, Serine Væting og Sameiet Østre Strandgate 16 – sin påstand og påstandsgrunnlag

Ankemotpartene har lagt ned slik påstand:

1. **Anken forkastes.**
2. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland plikter som felles forpliktet å erstatte Åse Vik, Evy Ann Hummervoll, Serine Væting og Sameiet Østre Strandgate 16 sine sakskostnader.**

Til støtte for påstanden er i hovedtrekk anført:

Tingrettens dom er korrekt i begrunnelse og resultat.

Ankemotpartene gjør gjeldende at de ankende parters krav, uansett rettslig begrunnelse, for det første ikke kan føre frem da eneretten har bortfalt etter overgangsreglene i eierseksjonslovene av 1997 og 2017. Eneretten kan ikke anses midlertidig. Tingrettens begrunnelse for sitt standpunkt er korrekt.

Ankemotpartene – Åse Vik, Evy Ann Hummervoll, Serine Væting og Sameiet Østre Strandgate 16 – sin påstand og påstandsgrunnlag

Ankemotpartene har lagt ned slik påstand:

1. **Anken forkastes.**
2. **Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland plikter som felles forpliktet å erstatte Åse Vik, Evy Ann Hummervoll, Serine Væting og Sameiet Østre Strandgate 16 sine sakskostnader.**

Til støtte for påstanden er i hovedtrekk anført:

Tingrettens dom er korrekt i begrunnelse og resultat.

Ankemotpartene gjør gjeldende at de ankende parters krav, uansett rettslig begrunnelse, for det første ikke kan føre frem da eneretten har bortfalt etter overgangsreglene i eierseksjonslovene av 1997 og 2017. Eneretten kan ikke anses midlertidig. Tingrettens begrunnelse for sitt standpunkt er korrekt.

Bruksretten slik den er uttrykt i vedtektene er i alle tilfelle i strid med offentligrettslige regler og av den grunn også ugyldig. Så vel eierseksjonsloven (1997) som eierseksjonsloven (2017) forbyr at det knyttes enerett til bruk til fellesarealer i strid med det som måtte være fastsatt av myndighetene i medhold av plan- og bygningsloven. Bruksretten ankende parter pretenderer er uansett rettslig grunnlag i strid med gjeldende kommuneplan og kommunes rammetillatelse i saken her.

Endelig gjøres det gjeldende at den rett til fortsatt eksklusiv bruk som eierseksjonsloven (2017) § 67 åpner for, må regnes fra det tidspunkt rettigheten ble etablert. I herværende tilfelle utløp 30-årsperioden i 2019.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten, men med en noe annen begrunnelse.

Spørsmålet i saken er om det foreligger grunnlag for de ankende parters påstand om en eksklusiv bruksrett til det aktuelle hagearealet frem til 2048, i lys av rettighetens stiftelsesgrunnlag og de lovendringer som har funnet sted for eierseksjonssameier i tiden etter etablering i 1989.

Kravet i saken har sitt rettslig opphav i sameiets vedtekter datert 13. april 1989, hvor det i § 3 heter:

> **Seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 har bruksrett til hver sin halvdel av veranda, hver sin halvdel av hagen, inklusive veien inn, slik at seksjon nr. 1 disponerer den østre del og seksjon nr. 2 den vestre del, mot at seksjonseierne av disse seksjoner vedlikeholder hver sin del, på egen bekostning. Dog skal samtlige seksjonseiere ha rett til å benytte adkomst og nødvendig fellesareal til søppelkasser/søppelbeholdere og tørkestativer (maksimalt 2 stativer). Dessuten skal eierne av seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 ha rett til å legge ned trapp fra sin seksjon til den underliggende kjellerbod, og innrede hver sin kjellerbod til kjellerstue, på egen bekostning, forutsatt at bygningsmyndighetene godkjenner en slik løsning.**

På det tidspunktet vedtektene ble fastsatt, gjaldt eierseksjonsloven av 1983. Partene synes omforent om at loven ikke var til hinder for å gi enkelte seksjonssameiere en eksklusiv bruksrett til deler av sameiets fellesarealer, verken permanent eller midlertidig.

Eierseksjonsloven (1997) trådte i kraft 1. januar 1998. Loven endret gjeldende rettstilstand ved at det for det første ikke lenger var adgang til å gi enkelte sameiere en tidsubegrenset enerett til deler av fellesarealene. Det

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

På det tidspunktet vedtektene ble fastsatt, gjaldt eierseksjonsloven av 1983. Partene synes omforent om at loven ikke var til hinder for å gi enkelte seksjonssameiere en eksklusiv bruksrett til deler av sameiets fellesarealer, verken permanent eller midlertidig.

Eierseksjonsloven (1997) trådte i kraft 1. januar 1998. Loven endret gjeldende rettstilstand ved at det for det første ikke lenger var adgang til å gi enkelte sameiere en tidsubegrenset enerett til deler av fellesarealene. Det heter i § 19 femte ledd:

> **I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.**

Henvisningen til § 6 annet ledd tredje punktum innebar videre at det ble uttrykkelig hjemlet et forbud mot å knytte slike eneretter til fellesareal som ikke kunne tillegges enkeltseksjoner ved seksjonering.

Tingretten begrunnet sitt resultat med at den eksklusive bruksretten som i vedtektene er tillagt seksjon nr. 1 og 2, må anses varig og i strid med midlertidighetskravet i eierseksjonsloven (1997) § 19 femte ledd. Som konsekvens av dette bortfalt rettighetene ett år etter lovens ikrafttredelse, jf. eierseksjonsloven (1997) § 47.

Mye taler etter lagmannsrettens syn for at tingrettens lovanvendelse er korrekt. En naturlig språklig forståelse av § 3 i vedtektene gir ikke støtte for å anse bruksretten som seksjon nr. 1 og 2 er gitt, som midlertidig eller tidsbegrenset. Det er ikke fastsatt noen varighet eller opphørsdato, og retten til eksklusiv bruk er kun betinget av at de aktuelle seksjonseierne vedlikeholder området på egen bekostning.

Partenes praktisering tilsier videre at det inntil nylig ikke har vært noen oppfatning hos noen av sameierne, verken nåværende eller tidligere, om at rettighetene skulle bortfalle på et gitt tidspunkt. Partenes innretning over lang tid viser at seksjonseierne i sameiet synes å ha hatt en omforent oppfatning om at rettigheten var tidsubegrenset.

Den lagmannsrettspraksis og juridisk teori som ankende part har vist til – LB-2006-114424 og Wyller: *Eierseksjonsloven – kommentarutgave* (2. utg. 2008) side 178 – kan synes å legge til grunn at når vedtektene kan endres med ordinært flertallsvedtak, vil vedtektsbestemt bruksfordeling oppfylle kravet til midlertidighet. Denne lagmannsrett har for sin del vanskelig for å se at en slik oppfatning reservasjonsløst kan legges til grunn.

En fortolkning hvor adgangen til vedtektsendring i ethvert tilfelle er tilstrekkelig til å anse en rettighet – uavhengig av innhold – som midlertidig, innebærer at lovens bruk av begrepet midlertidig i praksis blir uten innhold. At det formelt er adgang til å endre vedtektene ved kvalifisert flertall, vil i mange tilfeller likevel medføre at rettighetene i praksis aldri vil opphøre, da rettighetshaverne vil kunne blokkere kravet til kvalifisert flertall. I herværende sak blir dette særlig synlig, da et tilstrekkelig flertall krever at minst en av de to sameierne som er gitt rettighetene, frafaller disse. Herværende søksmål er nettopp et resultat av at det i sameiet ikke er et tilstrekkelig flertall for å avvikle rettighetene. Lagmannsretten finner det imidlertid ikke nødvendig ta endelig stilling til spørsmålet. Det er ikke nødvendig i lys av lagmannsrettens begrunnelse for resultatet.

Som nevnt følger det av eierseksjonsloven (1997) § 19 femte ledd annet punktum at enerett til bruk ikke kan knyttes til areal som ikke kan inngå i de enkelte bruksenhetene. Om begrunnelsen for regelen, heter det i Ot.prp.nr.33 (1995–1996) pkt. 7.4:

> **Som det framgår av utkastet § 6 annet ledd tredje punktum kan arealer som er nødvendige til bruk**

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

> **Som det framgår av utkastet § 6 annet ledd tredje punktum kan arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, eller som i eller i medhold av plan- og bygningsloven fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov, ikke inngå i en bruksenhet. Det er tilsvarende viktig å hindre at slike areal fratas fellesskapets bruk gjennom bestemmelser i et bruksreglement. Departementet vil derfor foreslå at begrensningene i adgangen til å la deler av eiendommen inngå i de enkelte bruksenheter, også inntas som begrensninger i adgangen til å vedta bruksfordelinger gjennom bruksreglementet.**

Med det syn på midlertidighetsvilkåret som tingretten la til grunn, tok retten ikke stilling til om omfanget av den bruksrett seksjon nr. 1 og 2 er gitt i vedtektene må anses være i strid med begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum som gjaldt tilsvarende for eneretter fastsatt i vedtekter. Slik saken er opplyst av partene, har heller ikke lagmannsretten bevismessig grunnlag for å foreta en nærmere vurdering av om rettighetene var i strid med offentligrettslige krav i plan- og bygningslov, kommunedelplaner, reguleringsplaner eller vedtak fattet i kraft av plan- og bygningsloven eller eierseksjonslovens seksjoneringsregler ved lovens ikrafttredelse 1. januar 1998.

Lagmannsretten har likevel kommet til at de ankende parters krav om videre enerett til bruk av det aktuelle hageområdet frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til sameiets fellesareal. Slik lagmannsretten ser det har en slik enerett i alle tilfelle falt bort i lys av reglene i eierseksjonsloven (2017), som trådte i kraft 1. januar 2018.

Eierseksjonsloven (2017) videreførte i § 25 femte ledd både forbudet mot varige eneretter til bruk av fellesareal, og forbudet mot å knytte slike eneretter til areal som ikke kan tillegges den enkelte bruksenhet gjennom seksjonering. Om den aktuelle bestemmelsen heter det i Prop.39 L (2016–2017) side 168:

> **Femte punktum fastsetter at eneretter til å bruke fellesarealer ikke kan gå på bekostning av arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller arealer som i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, og som derfor må seksjoneres til fellesareal ifølge § 7 annet ledd. Bestemmelsen svarer til 1997-loven § 19 femte ledd annet punktum, med det tillegget utvalget hadde foreslått i NOU 2014:6 s. 106. Det aktuelle forslaget var imidlertid uteglemt i selve lovforslaget i utredningen s. 120.**

I samme proposisjon side 153 heter det om § 7 annet ledd:

> **Annet ledd viderefører også regelen i 1997-loven § 6 annet ledd tredje punktum annen del, men med en tydeligere ordlyd. Regelen setter som vilkår for seksjonering at areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal skal seksjoneres til fellesareal. Med den nye ordlyden blir det enklere for kommunen å vite hva den faktisk skal kontrollere i seksjoneringssaken. Ved å konkretisere det kommunen skal kontrollere til å være «uteoppholdsareal», gir loven en tydeligere anvisning på hvilke arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Terminologien er den samme som plan- og bygningsloven bruker i § 11-7 nr. 1 (arealformål i kommuneplanens arealdel), § 12-5 nr. 1 (arealformål i reguleringsplan) og § 12-7 nr. 4 (bestemmelser i reguleringsplan). En slik korresponderende ordlyd vil tydeliggjøre sammenhengen mellom de to lovene. Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjøreareal, lekearealer samt grøntanlegg og friområder. For øvrig vises det til den generelle omtalen av regelen i punkt 9.7.**

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

Som en følge av at det i 2018 ble oppdaget at det ikke var gitt godkjenning for tre av de fem seksjonene, søkte sameiet plan-, bygg og oppmålingsetaten i Kristiansand kommune om ettergodkjenning. Kommunen gav rammetillatelse til tiltaket på nærmere vilkår i vedtak 10. september 2018. Det ble i etterkant av dette søkt om – og foretatt – reseksjonering i tråd med vedtaket.

I rammetillatelsen for ettergodkjenning er det gitt dispensasjon fra krav i kommuneplan til parkeringsplasser og leke areal i henhold til søknad. Det synes imidlertid ikke søkt om – og er i alle tilfelle ikke innvilget – dispensasjon fra kommunedelplanens regler om uteareal eller kravene i teknisk forskrift (TEK10) § 8-4. I vedtaket heter det:

> **Uteareal: PBO er av den oppfatning at det er vist tilstrekkelig med uteareal for omsøkt tiltak og for resterende boenheter i sameiet, jfr. § 7c i Kommuneplanen for Kristiansand.**
> **Felles uteareal på bakkeplan skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.**

Sameiet påklaget ikke forutsetningene i rammetillatelsen, og det ble deretter søkt om godkjenning av de tre bruksenhetene som manglet dette. Sameiet ble deretter reseksjonert i tråd med søknad basert på rammetillatelsen til ettergodkjenning som var gitt.

At det omtvistede hagearealet av plan- og bygningsmyndighetene er ansett å være fellesareal som ikke kan tillegges den enkelte bruksenhet er også lagt til grunn da sameiet i etterkant av ettergodkjenningen søkte om reseksjonering av eiendommen. I brev fra Plan-, bygg- og oppmålingsetaten 24. september 2019 heter det:

> **Ved reseksjonering som ble foretatt i år, i sak 201902704, og som ble fattet på bakgrunn av rammetillatelse av 10.09.2018, er bakgård/ hage seksjonert som felles areal for alle boenhetene (5) i sameiet. Dette er i samsvar med vilkår som ble gitt i rammetillatelsen hvor hage skal være felles areal for alle boenhetene/seksjonene i sameiet.**
>
> **For øvrig kan det nevnes at rammetillatelsen av 10.09 2018 og vilkår som der er beskrevet, ikke ble påklaget innen fristen på 3 uker og er derved rettskraftig, jfr. forvaltningslovens § 29 første ledd.**

Basert på dette, og i lys av vitneforklaringene fra Andersen og Hedland i Kristiansand kommune, må det etter lagmannsrettens syn legges til grunn at den enerett til bruk av hagen som seksjonsnummer 1 og 2 er gitt i vedtektene, er i strid med eierseksjonsloven (2017) § 25 femte ledd femte punktum jf. § 7. Bruksrettene er uforenlig med krav i plan- og bygningslovverket og vilkår stilt i offentlige tillatelser sameiet har søkt om og gjennomført tiltak i tråd med.

Mye taler etter lagmannsrettens syn for at vedtektene § 3 også forut for ikrafttredelsen av eierseksjonsloven (2017) var i strid med forbudet om enerett til fellesareal som da fulgte av eierseksjonsloven (1997) § 19 femte ledd, jf. § 6 annet ledd. TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010 og aktuelle kommunedelplan som rammetillatelsen er gitt i medhold av, er vedtatt 17. juni 1998.

En rettstridig enerett etablert forut for ikrafttredelse av eierseksjonsloven (2017), medfører den rettsvirkning at bruksretten bortfalt ett år etter lovens ikrafttredelse, dvs. 1. januar 2019, jf. § 67 niende ledd første punktum. Dette innebærer at rettigheten ikke lenger kan påberopes av rettighetshaver, jf. Wyller: *Eierseksjonsloven – lovkommentar* (2020) side 393 – 394:

> **Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført**

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

Det avgjørende er om avtalen eller bestemmelsen kan inngås eller innføres etter loven her; det er uten betydning om kravene til flertall eller form var de samme da bestemmelsen ble innført. Vedtektsbestemmelser m.m. som ikke lenger er gyldige, bør endres eller fjernes, men de kan ikke påberopes selv om de blir stående.

Etter lagmannsretten syn må rettsvirkningen bli den samme selv om det i saken her skulle legges til grunn at bruksretten seksjon nr. 1 og 2 er gitt i vedtektene, først uttrykkelig ble kjent rettsstridig etter at eierseksjonsloven (2017) trådte i kraft. I den grad det skulle være tvil om eneretten var rettstridig direkte i kraft av lov og/eller reguleringsplan, ble det klart at eneretten var uforenlig med de krav som ble stilt i offentligrettslige tillatelser og ved slik reseksjonering som sameiet søkte om og valgte å akseptere gjennom å iverksette de tiltak som tillatelsen gav adgang til.

De ankende parter har gjort gjeldende at selv om rettigheten er i strid med offentligrettslige krav, er det grunnlag for at vedtektene skal ha avtalerettslig virkning partene imellom. Lagmannsretten kan ikke se at dette synspunktet kan føre frem. Dersom enerett til bruk fortsatt skulle ha rettsvirkninger sameierne imellom, ville de offentligrettslige hensyn som forbudet i eierseksjonsloven skal ivareta, i praksis ikke ha noen funksjon. Selv om kommunene etter det opplyste i begrenset grad følger opp om eierseksjonslovens regler er overholdt i vedtekter og bruksavtaler, kan dette ikke ha noen betydningen for forbudets virkeområde. Det følger av lovens formålsbestemmelse i § 1 at «*loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften*» (lagmannsrettens understrekning).

Lagmannsretten har forståelse for at de ankende parter opplever bortfallet av enerett til bruk til hagen som urimelig, all den tid de erververt leilighetene med denne retten og har vært av den oppfatning – om enn uriktig – at eneretten vil følge leilighetene på ubestemt tid. Uten at det er nærmere bevisført, legger lagmannsretten til grunn at bortfallet innebærer et verditap. Av de grunner som er nevnt i avsnittet ovenfor, kan lagmannsretten likevel ikke se at en videre enerett til bruk i strid med eierseksjonslovens regler og krav utledet av plan- og bygningsloven kan grunnes på prinsippene om lojalitet i avtaleforhold eller avtaleloven § 36.

Lagmannsretten kan endelig ikke se at bortfall av eneretten som følge av eierseksjonslovverkets forbudsregler representerer et rettsstridig tilbakevirkningsforbud etter grunnloven § 97. Forbudsbestemmelsen som bortfallet er en følge av, har vært gjeldende helt siden 1998. Mye taler som nevnt for at partenes praktisering har vært i strid med bestemmelser som forbyr slik enerett i lang tid. Vedtaket som uttrykkelig stadfestet at den etablerte praksis var lovstridig, ble ikke angrepet gjennom klage, og de tiltak som tillatelsen på vilkår gav adgang til, ble gjennomført.

Med den begrunnelse for resultatet som lagmannsretten bygger på, er det ikke grunn til å behandle de ankende parter subsidiære anførsel om at bruksretten er vernet etter reglene om hevd.

Lagmannsrettens konklusjon er følgelig at de ankende parter påstand om eksklusiv bruksrett til hagearealet frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen av sameierne i Østre Strandgate 16 har eksklusiv bruksrett til hagearealet. Anken blir å forkaste.

Med det resultat lagmannsretten har kommet til, har ankemotpartene vunnet saken i relasjon til sakskostnadsbestemmelsene i tvisteloven kapittel 20. De har da som det klare utgangspunkt krav på dekning av nødvendige kostnader som det har vært rimelig å pådra, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5.

Lagmannsretten har vurdert, men kan ikke se, at det er grunnlag for å frita for kostnadsansvar i medhold av tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Agder lagmannsrett - Dom: LA-2020-142804

Lagmannsretten har forståelse for at de ankende parter opplever bortfallet av enerett til bruk til hagen som urimelig, all den tid de ervervet leilighetene med denne retten og har vært av den oppfatning – om enn uriktig – at eneretten vil følge leilighetene på ubestemt tid. Uten at det er nærmere bevisført, legger lagmannsretten til grunn at bortfallet innebærer et verditap. Av de grunner som er nevnt i avsnittet ovenfor, kan lagmannsretten likevel ikke se at en videre enerett til bruk i strid med eierseksjonslovens regler og krav utledet av plan- og bygningsloven kan grunnes på prinsippene om lojalitet i avtaleforhold eller avtaleloven § 36.

Lagmannsretten kan endelig ikke se at bortfall av eneretten som følge av eierseksjonslovverkets forbudsregler representerer et rettsstridig tilbakevirkningsforbud etter grunnloven § 97. Forbudsbestemmelsen som bortfallet er en følge av, har vært gjeldende helt siden 1998. Mye taler som nevnt for at partenes praktisering har vært i strid med bestemmelser som forbyr slik enerett i lang tid. Vedtaket som uttrykkelig stadfestet at den etablerte praksis var lovstridig, ble ikke angrepet gjennom klage, og de tiltak som tillatelsen på vilkår gav adgang til, ble gjennomført.

Med den begrunnelse for resultatet som lagmannsretten bygger på, er det ikke grunn til å behandle de ankende parter subsidiære anførsel om at bruksretten er vernet etter reglene om hevd.

Lagmannsrettens konklusjon er følgelig at de ankende parter påstand om eksklusiv bruksrett til hagearealet frem til 2048 ikke kan føre frem, og at ingen av sameierne i Østre Strandgate 16 har eksklusiv bruksrett til hagearealet. Anken blir å forkaste.

Med det resultat lagmannsretten har kommet til, har ankemotpartene vunnet saken i relasjon til sakskostnadsbestemmelsene i tvisteloven kapittel 20. De har da som det klare utgangspunkt krav på dekning av nødvendige kostnader som det har vært rimelig å pådra, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5.

Lagmannsretten har vurdert, men kan ikke se, at det er grunnlag for å frita for kostnadsansvar i medhold av tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Advokat Stallemo har fremlagt kostnadsoppgave på til sammen 74 250 kroner inkl. mva for 23 timers arbeid med ankesaken. Til sammenligning har advokat Bahus fremlagt sakskostnadsoppgave på 183 209 kroner. Kostnadsoppgaven legges til grunn.

Sakskostnader er krevd med en fjerdedel på hver part, jf. tvisteloven § 20-6. Lagmannsretten tilkjenner erstatningen til prosessfellene i fellesskap med en lik andel til hver, og overlater til dem å foreta det innbyrdes oppgjøret selv, jf. Rt-2010-705.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. *Anken forkastes.*
2. *I sakskostnader for lagmannsretten betaler Asgjerd Visdal Benneche og Geir Ramsland som felles forpliktet 74 250 -syttifiretusentohundreogfemti- kroner til Åse Vik, Evy Ann Hummervoll, Serine Væting og Sameiet Østre Strandgate 16, med en fjerdedel til hver, innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse.*

Om informasjonskapsler
Information in English Juster tekststørrelse Hjelp Kontakt

Sak nr. 2. Innmeldt til årsmøte 2025 Høivold Brygge II

Det skal stemmes over eiersksjonsloven lovanvendelse definert nedenfor som A:

I nedennevnte sak skal det stemmes, og fattes vedtak, i henhold til eierseksjonsloven §49 c, der det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte for å ta beslutning om:

Likeledes bør styre utarbeide en liste over **Inhabilitet §48c eierseksjonsloven** – hvem som ikke kan delta i avstemningen. Det gjelder egen interesse i saken – har jeg eid båtplass tidligere, eller er jeg eier av båtplass nå. Egen vinning interesse i saken, og strider mot sameiets interesse.

Ingen sensur rett muligheter for styre, eller avvisning rett, ref eierseksjonsloven.

Det følger av eierseksjonsloven §35 i 1997 loven og borettsloven §7-8 at årsmøte ikke kan fatte vedtak i andre saker enn de som utrykkelig er sendt inn fra sksjonseier, og er nevnt i orginal utførelse i inkallingen. Referanse er samsvarende med eierseksjonsloven §45 i 2017 loven med referanse til §43 fjerde og siste ledd.

Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner §29 siste ledd. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebroken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

Kapatilisering.

Detaljert grunnlag – takst og skatt fra Kristiansand kommune 2021.

Takst Kr 6050000 x 1,3 = Kr7865000,-

Kapitalisering ved 5% rente

Kr7865000 x 0,05% = Kr 393250,-

Kapitalisert verdi kr 393250,- er årlig avgiften Høivold Brygge Båthavn. Innbetales til Høivold Brygge II.

Kr 393250 : 94 ideelle andeler = kr 4184,-

A: **Vedtak det skal stemmes over, med beslutning:**

Leie / vederlag av Høivold Brygge Båthavn, til de har forlatt Høivold Brygge II sin eiendom grn, 152, brn, 692. Nevnte skal gjelde fra 1 juni 2025. Leie / vederlag kr 32771,- pr. måned. (Kapitalisering se ovennevnte)

DETALJERT GRUNNLAG - TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT

SANDNES TORMOD
HØIVOLD BRYGGE 4
4631 KRISTIANSAND S

INFORMASJON OM AVTALEN

Avtalenr	90094	***Eiendom***	152 / 692 / 0 / 1
Boenheter	0	***Eierforhold***	Eierseksjon (1 / 55)
		Andel	
Eiendommens adresse			
Eiendomstype		Tomt - fritid	
Fritak		Ingen	

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	***Undergruppe***	***Identifikasjon***	***Antall***	***Pris***	***Faktorer***		***Beløp***
Tomt	Brygge/Båtplass	152 / 692 / 0 / 1	22	275 000	1	1	6 050 000
				Korreksjonsbidrag til sjablontakst:			***6 050 000***

BEREGNING - TAKST

Sum sjablontakst		***Sonefaktor***		***Vurderingsfaktor indre***		***Vurderingsfaktor ytre***		***Takst***
6 050 000	x	1	x	1	x	1	=	6 050 000
Skattetakstnemndas vedtak om takst:								**6 050 000**

BEREGNING - EIENDOMSSKATT

Skattenivå/bunnfradrag:	6 050 000	x	100%	-	0	=	6 050 000
Beregnet eiendomsskatt:	6 050 000		x		2,2‰	=	13 310

(Forklaring til tabellen ovenfor finnes på kommunens hjemmeside).

Klage

Lov om eiendomsskatt §19 lyder:

«Skatteytaren kan klage på den utskrivne eigedomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eiendomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eigedomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med §14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlige utskrivinga av eigedomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.»

Perioden 01.03.2021 - 12.04.2021 har skatteyter anledning til å klage på taksten. Klagen må være skriftlig, og det bør gis en begrunnelse for klagen.

Klagen kan sendes inn ved bruk av eget skjema, eller som vanlig brev. Det er tinglyst eier eller fester som må undertegne klagen. Klageskjemaet kan fylles ut og leveres digitalt via «Min side» (se nedenfor), eller lastes ned som eget skjema fra kommunes hjemmeside. Dersom du leverer klagen pr e-post eller som vanlig brev, er det viktig at du registrerer hvilken takst du klager på ved å fylle inn gårdsnummer, bruksnummer og ev. festenummer og seksjonsnummer.

Min side

Vi oppfordrer flest mulig til å gjøre seg kjent med Kristiansand kommunes «Min side» og benytte denne. «Min side» er kommunens foretrukne kommunikasjonskanal og inneholder informasjon og tjenester knyttet til deg som innbygger. Du kan logge inn på «Min side» med bankID.

Dersom du ønsker å klage på taksten bør henvendelsen komme via «Min side». Ved å bruke klageskjemaet på «Min side» vil klagen automatisk bli koblet til riktig eiendom. Det er heller ikke nødvendig å signere klageskjemaet. Klageskjemaet kan også suppleres med vedlegg.

Behandling av klager

En eventuell klage behandles først av sakkyndig nemnd. Hvis klager ikke får medhold, går klagen videre til klagenemnda

28#168:15636cef-1e/d-4b2a-97a6-a6f5d9c169c1:4

Sak til årsmøtet for HBII i 2025

Etter det jeg har forstått, ønsker ikke SØBO at det skal føres protokoll fra styremøtene i HB II. Hvem eier HB II? Det er vi sameierne. Vi bestemmer, enten på årsmøtet eller via styret som årsmøtet har valgt. SØBO eier ikke HBII. Selvsagt kan SØBO komme med råd, men det er likevel sameierne i HBII som bestemmer.

Jeg har sittet mange år i styret og vet hvor viktig det er at det føres protokoll fra styremøtene. Flere ganger i mine styreperioder måtte vi gå tilbake til gamle protokoller for å se på vedtak. Heldigvis finnes det styreprotokoller helt til bake til 1995.

For sikkerhets skyld «googlet» jeg: «Hvilken informasjon kan styret dele fra styremøter i borettslag og sameier?» Under nettsiden til KOBBL fant jeg følgende, publisert 31. juli 2024:

> «Det er lovpålagt å føre protokoll fra styremøter. Dette er et skriftlig referat med oversikt over sakene som er behandlet og hvilke beslutninger som er tatt. Det er viktig for å gi beboerne mulighet til å følge med på styrets arbeid. Noen ganger ber beboere om innsyn i styrets protokoller. Beboeren bør da få et svar på sin henvendelse innen rimelig tid.»

Innlegget er skrevet av Karoline M. Larsen i Advokatfirmaet Legalis AS

Dette var bare første avsnitt i innlegget, her er nettadressen:

https://www.kobbl.no/hvilken-informasjon-kan-styret-dele-fra-styremoter-i-borettslag-og-sameier/

Her står det altså at der er lovpålagt å føre protokoll fra styremøter i sameier.

Forslag til vedtak:

Det føres fortsatt protokoll fra styremøtene i HBII. Protokollen sendes ut til sameierne innen rimelig tid.

Kristiansand, 22/3-25

Mai Hilmer-Syvertsen

Sak til Årsmøtet 2025

Tillegg til vedtekter, SAMEIET Høivold Brygge II.

Styret sender ut referater fra styremøtene.

Kan også planlagte styremøter meddeles beboere?

Erik Gullestad

Sak til Årsmøtet 2025, Høivold Brygge II

ERSTATNING av utebenk, utenfor nr 8, SAK nr. 7 fra 2023 blir gjennomført.

Saksgang de siste år:

1. **Sak nr 7 mars 2023, nytt bord v/uteplass**

   Benken/bord som sto utenfor no 8, ble kastet i forbindelse med fjerning av lekeplass. Den var total råtten. Styret foreslår at det kjøpes inn nytt bord m benk, for vår/sommer 2023.

2. **Sommeren gikk, og ingen benk, heller ikke før Årsmøtet 2024.**
3. **Årsmøtet i april 2024, i Kommunens lokaler på Torvet**

   Da sakene til Årsmøtet var gått gjennom, meldte jeg meg under eventuelt.

   Jeg spurte igjen etter benken og styrets leder lovet at benken skulle vi få.

   Det står DESSVERRE ikke noe i årsmøtereferatet, om mitt spørsmål og løftet om ny benk.
4. **1.august 2024, sendte jeg en mail til styrets leder, for å høre mer om benken**

   Da vi ikke får noen referater fra styremøtene, refererer jeg her til hva

Styrets leder skriver

5. 6.september 2024. Svar fra styrets leder

"Beklager sen tilbakemelding. Vi snakket om dette på styremøtet i går, og det er allikevel ikke ønskelig å gå til innkjøp av ny benk.

Hovedsakelig pga at UVEDKOMMENDE SANNSYNLIGVIS VIL BENYTTE DENNE, men også fordi vi mener AT DET ER NOK BENKER NEDE V/BRYGGA.

Båthavna har gått til innkjøp av mange benker, som kan benyttes av alle, til glede og nytte."

Kommentar: UVEDKOMMENDE..... nå har den gamle benken stått der siden 1996, og de "uvedkommende"har sikkert vært foreldre/familie som har fulgt sine barn til den lille utelekeplassen, som er fjernet, OG av OSS BEBOERE.

La oss fortsatt få gleden å sitte overfor hverandre , og ikke etter hverandre på benken!!!

Kan et vedtak på 2 årsmøter, om utebenken faktisk bare avslås, uten at det sendes ut kopi til beboerne, om vedtaket 6.september 2024.

Det er ikke notert nye argumenter i sakens anledning.....

Frøydis Ekeland

Per Haugedal

Anne Berit von Zernichow

Forslag til årsmøtet 2025

Automatisk døråpner inngangsdør.

Jeg har innhentet tilbud på montering av automatisk døråpner for inngangsdører, noe av det samme som er montert i nr. 4.
Foreslår at det monteres automatisk døråpner også på inngangsdører i nr. 6 og nr 8,
iht tilbud fra Norlock, det er de som har levert og montert de nye dørene:

Tilbud 176784, datert 12/3-25: Kr 65645,- for 2 stk inngangsdører, levert og montert.

Det er tenkt at vi må bruke nøkkel for å åpne døra fra utsiden, men døra åpner av seg selv og kan også enkelt låses i åpen stilling f.eks når vi bærer inn og ut varer. Innvendig blir det montert en bryter som åpner døra på vei ut. Vi slipper å dytte døra åpen.
Åpning av inngangsdøra fra leiligheter vil virke som nå.

Dette vil også være en oppgradering til dagens standard da dette er vanlig i nyere bygg.
Det vil i stor grad lette inngang og utgang da døra kan være tung å håndtere, men vil også være med på å beskytte og ta bedre vare på dørene, noe som vil være lønnsomt på lengre sikt. Det er stor trafikk inn og ut av disse dørene, og de har begrenset levetid.
Det vil ikke minst være til stor nytte i tilfelle ambulanse eller brann.

Forslag til tiltak:
Årsmøtet vedtar og prioriterer dette tiltaket, beløpet settes i budsjett for 2025.

Helge Wroldsen
Høivold Brygge 6
25/3-2025.

VEDTEKTER
for
SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Vedtektene er revidert i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65 og vedtatt i årsmøtet 23. april 2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Høivold Brygge II, gnr. 152, bnr. 692 i Kristiansand kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 46 boligseksjoner, inkludert garasje- og bod anlegget. Garasje- og bod anlegget er skilt ut som egen seksjon med seksjonsnummer 1.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Seksjons nr.	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Sameiebrøk	Seksjons nr.	Sameiebrøk
1	0	17	142	33	160
2	142	18	106	34	142
3	106	19	140	35	106
4	146	20	142	36	160
5	142	21	106	37	180
6	106	22	160	38	160
7	146	23	142	39	150
8	142	24	106	40	160
9	106	25	160	41	150
10	126	26	142	42	184
11	142	27	106	43	180
12	106	28	160	44	179
13	146	29	150	45	184
14	142	30	160	46	174
15	106	31	142		
16	146	32	106		
SUM				**46**	**6 389**

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Selveierandelen og deltakerinteressen i Sameiet Høivold Brygge II kan ikke skilles. Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

For forpliktelser til Sameiet Høivold Brygge II hefter seksjonseierne innbyrdes proratarisk etter andelens respektive størrelse, det vil si den tinglyste sameiebrøken. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på de respektive bruksareal for hver enkelt seksjon/leilighet. Rettigheter

forbundet med Sameiet Høivold Brygge II fordeles tilsvarende mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseierne gir avkall på forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de eventuelt måtte ha overfor de øvrige sameierne i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

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

(3) Styret for sameiet kan fatte nærmere beslutning vedrørende organisering av gangtrafikk, sykkeloppstilling mv. på grunnplanet/fellesarealet.

(4 Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder
P-plasser i felles parkeringsanlegg og boder i dertil egnede rom er fordelt. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

Det kan ikke selges p-plasser eller boder til noen utenfor dette sameiet. En seksjon kan ha flere p-plasser. Utleie av garasjeplass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon, er ikke tillatt.

Utleie er kun tillat til øvrige seksjonseiere. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen faktureres de seksjonseiere som disponerer mer enn en parkeringsplass.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming og lys

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
I parkeringskjeller er det ingen parkeringsplasser dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass best mulig egnet. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplassen som den

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Endret i samsvar med vedtekter vedtatt på årsmøtet 21.04.2022 og vedtatt av årsmøtet 23.04.2024.

1. Begrunnelse, hensikt og evt. endringer

Husordensreglenes hensikt er å sikre god husorden i Sameiet Høivold Brygge II og dermed god trivsel og en forsvarlig behandling av eiendommen. Som sameiere eier vi denne eiendommen sammen.
Husordensreglene henviser til vedtektenes § 3.2 der gjeldende husordensregler omtales.
Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet alle aktiviteter i sameiet.
Husordensreglene er kun supplement til disse.
Det er styret som fastsetter og endrer husordensreglene.
Den som evt. er misfornøyd med reglene, kan kreve at spørsmålet blir tatt opp på sameiets årsmøte (§ 9 i vedtektene), og et flertall der kan instruere styret om en eventuell endring.

2. Generelt

2.1 Både seksjonseiere, beboere og garasjeplasseiere har ansvar for å holde orden, ta vare på eiendommen og bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2.2 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg (§7 i vedtektene). Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for sameiet, kan sameiet ved styret kreve at den seksjonseier som selv eller ved sine leietakere har ført til utgifter, dekker disse.

3. Felles trapperom og inngangsparti

3.1 Inngangsdører og dører til søppelrom, bod seksjon og garasje skal alltid holdes låst.

3.2 Sameierne har et felles ansvar for orden i trapperommene. Dette er en spesiell utfordring i vårt sameie, siden trapperommene er små og eneste rømningsvei. Ingen løse møbler må settes i trapperommene. Det er ikke tillatt å plassere sykler, sportsutstyr og barnevogner i inngangspartiet. Dette handler om brannforskrifter og vanskeliggjør renhold.

4. Sykler

4.1 Sykler plasseres ute på egen oppstillingsplass til høyre for søppelrommet, i egen bod eller i garasjeanlegget.

4.2 Av hensyn til brannvernsikkerhet skal ikke batterier til elektriske sykler lades i leiligheter.

4.3. Hvis noen har forflytningsvansker og trenger sykkel, rullestol e.l. nær inngangspartiet, må det søkes til styret.

5. Garasjeanlegg og utvendig parkering

5.1 Biler parkeres på egen parkeringsplass innenfor oppmerket felt. MC og sykler i oppmerkede fellesområder. Utstyr som er relatert til bil, MC og sykler, kan oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til hinder eller sjenanse for andre. Evt. annet utstyr må oppbevares i egnet og lukket skap.
Brannfarlig utstyr er ikke tillatt oppbevart i garasjeanlegget. Parkeringsplassene må ryddes når garasjeanlegget rengjøres.

5.2 Utleie/salg av egen garasjeplass kan bare skje innen sameiet. Dette på grunn av adgangskontroll til garasjeanlegget. Salg og utleie av garasjeplass skal meldes styret.

5.3 Parkeringsplassene i bakken ned fra Kuholmsveien er forbeholdt seksjonseierne i Høivold Brygge II og deres gjester med tildelte parkeringskort. Vaskeplassen kan p.t.. også benyttes av seksjonseiere i HB I.

5.4 Det er ikke tillatt å parkere biler mellom blokkene. Innkjøring for av- og på lasting er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 23.00.

5.5 Utvendig vaskeplass skal kun benyttes til vask av bil. Det er forbudt å parkere og lade kjøretøy på vaskeplassområdet.

6. Vann- og brannskader

6.1 I den grad sameiets forsikring dekker slike skader, belastes seksjonseier for egenandelen.

6.2 Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke følgeskader på beboernes inventar. Tegn innboforsikring.

6.3 Ved plutselig vannlekkasje på rør eller slanger må seksjonseier/beboer selv umiddelbart stenge stoppekran og kontakte Sørlandets Boligbyggelag (SBBL).

6.4 Hvis det er nødvendig for å begrense skade på eiendommen, kan styret eller vaktmester ta seg inn i leiligheten hvis ingen er tilstede.

7. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

7.1 Under henvisning til §5 i vedtektene, presiseres at: Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren til hver enkelt seksjon, seksjonens terrasse inkl. avløp, seksjonens vinduer/rammer, karm (innvendig) og glass, eventuelle markiser/persienner samt vedlikehold av areal med eksklusiv bruksrett (1. etasje), påhviler fullt og for egen regning den enkelte sameier.
Det samme gjelder innvendig vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen inkl. hoved stoppekran. Elektriske ledninger fra seksjonens sikringsskap omfattes også av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for/eller at det oppstår skader eller ulemper for andre sameiere.
All skade må seksjonseier utbedre uten opphold.
Seksjonseiere har ansvar for å fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene. På balkongen må det ikke plasseres gjenstander som hindrer/stenger avløp. Dette gjelder selv om leiligheten står ubebodd.
Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy, etc. ut fra balkonger/vinduer..

8. Avfallshåndtering

8.1 Sameierne har et felles ansvar for at søppelrommet er ryddig og rent. Avfallet skal sorteres i respektive containere i søppelrommet. (Papp/papir, glass/metall, plast, restavfall og kompost). Pappesker og emballasje skal tråkkes flatt før de kastes i container for papir. Matavfall/kompost, plast og restavfall legges i dertil egnede poser før det blir kastet. Flytende væske må ikke kastes i søppelcontainerne eller hensettes i søppelrommet.
Poser til husholdningsavfall/kompost legges ut i søppelrommet ved behov.

8.2 Materiale etter oppussing, gamle møbler, etc. har den enkelte beboer ansvar for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel/gjenstander på golvet i søppelrommet.

9. Oppussingsarbeider/rehabilitering/tilleggsarbeider/fasadevask

9.1 En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til fredag i tidsrommet kl. 8.00 – 17.00. Ikke under noen omstendigheter etter kl. 21.00 i ukedagene og i tidsrommet fra kl. 16.00 på lørdag til kl. 8.00 på mandag eller på helligdager og offentlige høytidsdager.

9.2 Ved mindre oppussingsarbeider utført av sameier selv er ikke banking og bruk av støyende redskap tillatt før kl. 8.00 og etter kl. 21.00 på hverdager. Ikke før kl. 9.00 og etter kl. 16.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.

9.3 Ved omfattende, langvarige og/eller støyende ombygnings-, og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller innleide håndverkere, skal styret varsles i god tid. Naboer skal senest 1 uke før oppstart av slike arbeider varsles ved oppslag i oppgangen. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang og tidsrom og hvilke dager det forventes svært mye støy.
Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid (8.00-17.00 mandag til fredag).

9.4 Dersom det blir støv og annen skitt i trappeoppgang, heis og uteområde grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet, sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfelle dersom sameiet må organisere rengjøring eller bort kjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

9.5 Utvendig montering i forbindelse med innglassing av verandaer eller montering av utvendige persienner/markiser: Den enkelte seksjonseier har i slike tilfelle plikt til å undersøke om fasaden/den bygningsmessige konstruksjon er egnet for montering av slikt utstyr.
Hver enkelt seksjonseier holdes ansvarlig for skader på puss/fasade under monteringen og i forbindelse med senere skader forårsaket av montering. Seksjonseier har ansvar for at det blir ryddet opp hvis det søples på fellesareal.
Styret skal informeres om planene i god tid slik at fasadene sikres en tilnærmet enhetlig utforming.

9.6 Sameiet har tilgang til alle uteareal for vask og vedlikehold av fasade. Tilsvarende har sameiere for vask av vinduer o.l.

10. Skilting, navnemerking

10.1 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at postkasse, ringepanel ved inngangsdør nede, bodene og garasjeplassene er merket med tilnærmet like skilt som de eksisterende.

11. Bodseksjonen

11.1 Den enkelte seksjonseier må selv betale strøm ved bruk av fryseboks eller andre elektriske apparater i boden. Meld i så fall fra til styret.

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 HØIVOLD BRYGGE II torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18, møterom Gerda Ring i underetasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Øyvind Gaare fra SØBO som møteleder.

Vedtak:

Øyvind Gaare er valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår Wibeke Klungland til protokollfører

Vedtak:

Wibeke Klungland er valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Geir Brøvik foreslås til å signere protokollen.

Vedtak:

Geir Brøvik er valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Helge Wroldsen er valgt til tellekorps

Vedtak:

29 stemmeberettigede / 6 fullmakter, totalt 35 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Beboer uttrykte takknemlighet over å ha fått tilgang til tilstandsrapport. Påpekte følgende korrigeringer:

-Vinduer vest byttet 2017. Callinganlegg byttet i 2021.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Gjennomgang av årsregnskap og budsjett.

Beboer rettet spørsmål om inntekter på garasjen blir de justert, først og fremst for de som ikke tilhører oss. Innspill fra beboer: Østerveien 8 koster det 250,- pr mnd pr parkeringsplass. Styret opplyser at felleskostnader for parkeringsplass utover 1 plass, kreves inn via fellesutgifter. Dette beløpet må økes. Det samme gjelder de to parkeringsplassene som eies av andre enn sameiets beboere. Styret jobber videre med saken.

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Sak nummer 1 ulike spørsmål i forbindelse med oppankring A-bryggen

Møteleder leser saken innmeldt av beboer Tormod Sandnes. Forslagstiller får tilbud om å fremstille saken, men beboer er ikke tilstede. Møteleder ber om at det stemmes over saken.

Det rettes spørsmål fra årsmøtet at det er kommet en ny lov i 2018 som angår saken. Enten skal brygga fjernes eller så må det inngås en leieavtale. Det er inngått en bruksrett for 3.part, noe som ikke lenger er lov, og da er leieavtalen ikke gyldig lenger. Styret redegjorde for at advokat har sett på saken etter 2018, og sier at det er konkludert med at dette ikke er riktig.

Vedtak:
Årsmøtet var ikke enig i Sandnes' fremstilling av saken og de fremsatte krav.

Forslaget fikk 0 stemmer.

30 stemmer imot, 5 blanke stemmer.

Forslaget falt.

4.2 Krav om leie/vederlag for bruk av A-bryggen rettet mot Høivold Brygge Båthavn

Sak meldt inn av beboer Tormod Sandnes. Møteleder leser saken for årsmøtet. Forslagstiller får tilbud om å fremstille saken, men beboer er ikke tilstede. Møteleder ber om at det stemmes over saken.

Det ble fremmet av beboer at det er dumt å stemme nei til å få leieinntekter til Høivold Brygge II. Annen beboer fremmer spørsmål om hvem som må vedlikeholde selve brygga som flytebrygga er festet i. Det opplyses om at man ikke kan trekke tilbake rettigheter som Kruse Smith inngikk med Bryggelaget. Kruse Smith sørget ikke for tinglysning, men vi kan likevel ikke trekke bruksretten tilbake. Det henvises til en avtale. Usikkerhet omkring at beboere ikke har sett avtalen. Styret påpeker at advokaten har gjennomgått dokumentene. Det fremmes ønske fra årsmøtet at dokumentene bør legges frem for alle beboere.

Vedtak:

Forslaget fikk 1 stemme

30 stemmer imot, 4 blanke stemmer

Forslaget falt.

4.3 Krav om innsyn i referat fra styremøtene samt oversikt over beramming av styremøter

Sak innmeldt av beboere Gullestad og Hilmer-Syvertsen.

Beboer fikk belyse saken og opplyser at det er undersøkt med fire andre sameier som alle sender ut referat og dette ble gjort tidligere i Høivold Brygge II. Beboer synes ikke punktvis oppdatering sa noe om det styret arbeider med. Styret redegjorde for regler og tanker omkring styrereferater. Foreslår at det legges ut hovedpunkter for hva styret arbeider med.

Det påpekes at styremedlemmer skal jobbe upåvirket, styremedlemmene er personlig ansvarlig for avgjørelsene, derfor skal ikke saker styret jobber med påvirkes av andre beboere. Det ble også belyst bruken av portalen og innsynsretten for beboere til saker i styret. Styret opplyser at det skal arbeides med å videreutvikle informasjonsflyten i portalen til beboere. Det kan legges ut en oppsummering etter styremøte i portalen.

Vedtak:

Styret kommer med en oppsummering etter styremøte som legges ut i portalen. Forslagstiller og styret er enig, det stemmes ikke over forslag.

4.4 Krav om ny utebenk

Sak meldt inn av beboerne Zernichow, Haugedal og Ekeland.

Beboer fikk redegjøre for saken. Benker langs med brygga er ikke akseptabelt som fellesareal for Høivold Brygge II. Det ønskes et møtested for beboere. Det presiseres at det er benk og bord som er til 6 personer, som er fin og som er lett å komme opp og ned fra. Det foreslås også at benk og bord kan settes utenfor søppelrom altså benker både foran og bak blokka.

Vedtak:

Avstemming over forslag: Ny benk og bord på fremsiden av nr. 8:

30 stemmer for, 5 blanke stemmer -saken vedtatt.

4.5 Automatisk døråpner

Wroldsen fikk redegjøre for saken. Tilstandsrapporten foreslår at det monteres automatisk døråpner. Kost/nytte. Forslag at det stemmes over døråpner til blokk 6 og 8.

Vedtak:

34 stemmer for, 1 blank stemme -saken vedtatt

5. Saker fra styret

5.1 Utbedring av heisene

Etter periodisk sikkerhetskontroll gjennomført av Norsk Heiskontroll i juli 2024 har vi innhentet tilbud på utbedring og lukking av nødvendige avvik.

Ett avvik går ut på å skifte fra en kjernet til to kjernet bremsesystem. En slik utskiftning vil medføre en betydelig ekstra kostnad, i verste fall opp mot 350.000,-. Produsenten av heisene mener dette ikke er nødvendig for å få godkjent utbedringene, og vil dermed utgjøre en uforholdsmessig ekstra kostnad. På sikt må påregne å skifte heisene i sin helhet uansett.

Tilbudene for å utbedre de nødvendige avvik blir på ca. 130.000,-. Dette er ikke tatt høyde for i årets budsjett, slik at vi må foreta en ekstraordinær innbetaling.

Styret kom med siste oppdateringer, tilbud for avvikene er fra KONE og Schindler. Summen er rimeligst 170.000 fra Schindler, mot at de får tilbake ansvar for heisene. Så tidligere opplyst sum på 130.000,- må oppjusteres til 170.000,- da overhales de eksisterende bremsene, pga. alt må skriftes på sikt. Da snakker vi 1.000.000,- pr bygg. Etter 30-40 år må dette skiftes, så heisene må skiftes innen 10 år.

Fra beboer rettes spm. ang brannvarsling. Styret opplyser at de har på eget tiltak montert brannalarmer i trappeoppgangene, dette er ikke påbudt.

Heisene må fikses nå, det kan ikke utsettes. Det tar for lang tid å øke felleskostnader. Her er alternativet ekstraordinær innbetaling eller felles lån, dårlige lånevilkår for sameier.

Vedtak:

Styret foreslår en ekstraordinær innbetaling til å dekke kostnadene til utbedring av avvikene. Det stemmes over innkreving av kr. 170.000,-

Enstemmig vedtatt med 35 stemmer for.

5.2 Nye led utelamper

Styret har besluttet, etter kontroll av det elektriske anlegg, å skifte ut utebelysning på veggene til LED. Det samme gjelder lysstoffrør i fellesarealer i bodene. På grunn av andre nødvendige prioriteringer har vi utsatt dette. Vi har innhentet tilbud. Kostnad ca kr. 100.000,-.

Styret opplyser at ekstrainnbetaling på utelys kan utsettes til høsten.

Beboer foreslår at felleskostnader økes i tillegg til ekstrainnbetalinger.

Styret opplyser at det er høye kostnader til strøm og at dette vil gi rask inntjening ved å bytte til LED.

Vedtak:

Styret anbefaler en ekstraordinær innbetaling med forfall 15 september 2025. Det stemmes over innkreving av 100.000,-

Enstemmig vedtatt med 35 stemmer for.

5.3 Endring i sameiets vedtekter

Forslag til endring i sameiets vedtekter punkt 2. Sak krever 2/3 flertall av fremmøtte.

Vedtak:

Vedtektene i pkt. 2 endres slik (ny tekst i *kursiv*).

(1) *Sameiet Høivold Brygge II er regulert til boligformål.* Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon, *men seksjonene kan bare brukes til boligformål.*

(2) Sameiets styre skal alltid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, *også korttidsutleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 60 dager pr. år. Styret kan nekte utleie dersom det er saklig grunn til det. Alle seksjonseiere som vil leie ut sin seksjon plikter å registrere navn, telefon og epost på leietaker i SØBO portalen eller skriftlig til styret. Leietaker må gjøres kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler .*

Vedtatt med 32 stemmer for, 3 blanke stemmer.

5.4 Endring i sameiets vedtekter

Forslag til endring i sameiets vedtekter punkt 3-1, avsnitt (5). Sak krever 2/3 flertall av fremmøtte.

Beboer belyser at det er noe eget med varmepumper. Både visuelt og støy. Det er kun vinduer på veranda. Beboer kommenterer at markiser i blått/hvitt, er gått ut på dato. Beboer kommenterer at de har blitt gitt flere avslag på søknad om markiser.

Årsmøtet ønsker å stemme over markiser og varmepumper hver for seg.

Vedtak:

Styret trekker saken.

5.5 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 4.2

Styret redegjorde for saken. Skap med ladestasjoner er kjøpt og det er skrevet kontrakt med beboer. Beboer belyser at det er lov å lade bilen i garasjen. Hvorfor ikke lade sykkelbatteri i bod. Batterier til sykler er brannfarlige. I boder er det brannsensitivt materialer, i boksen sprer ikke brannen seg.

Vedtak:

Husordensreglene pkt. 4.2 endres slik (ny tekst i *kursiv*)

Av hensyn til brannvernsikkerhet skal ikke batterier til elektriske sykler lades i leiligheter. *Det samme gjelder sparkesykler. Elsykler/sparkesykler kan oppbevares i boder, men lading skal kun skje ved etablert ladestasjon i søppelrommet. Det fastsettes et årlig gebyr til dekning av strøm til lading, og leie av ladeboks. Den enkelte beboer er ansvarlig for å melde fra om lading til styret, og skriver kontrakt på leie av ladeboks med nøkkel. Styret vil sørge for nødvendige tiltak i tilfelle spesielle behov for lading, for eksempel forskjellig batterier og ladere.*

Vedtatt med 32 stemmer for, 3 blanke stemmer.

5.6 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 5.4.

Det blir etterlyst flere parkeringskort. Styret tar spm. om ekstra parkeringskort til etterretning.

Vedtak:

Husordensreglene pkt. 5.4 endres slik (ny tekst i *kursiv*)

5.4 *Innkjørselen mellom HBI og HBII, området foran blokkene HBII nr. 4-6-8 mot elva, mellom blokkene og ved inngangspartiet er i utgangspunktet parkering forbudt område. Se skilting ved innkjørsel. Dette området må holdes bilfritt for å sikre fri adgang for utrykningskjøretøyer, som ambulanser og brannbiler. Gjester skal parkere i bakken ned fra Kuholmsveien, med gyldig parkeringskort.* Innkjøring for av- og pålessing er tillatt mellom kl. 08.00 og 23.00. *For håndtverkere som utfører oppdrag på HBII er nødvendig innkjøring for av- og pålessing tillatt i samme tidsrom. Beboere som har engsjert disse må sørge for at de får gyldig parkeringskort og henvise de til gjesteparkeringen i bakken ned fra Kuholmsveien. Inngangspartiene til blokkene må ikke blokkeres over lengre tid.*

Enstemmig vedtatt med 35 for.

5.7 Endring i sameiets husordensregler

Forslag til endring i sameiets ordensregler pkt. 8.2

Vedtak:

Husordensreglene pkt. 8.2 endres slik (ny tekst i *kursiv)*

Materiale etter oppussing, gamle møbler etc. har den enkelte beboer for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel/gjenstander på gulvet i søppelrommet.

Det spesifiseres at søppelrommet er kun beregnet for vanlig husholdningsavfall, mindre mengder grønt (kvister/blomster) kan leveres som bioavfall. Det vil si at alt annet;

- utrangerte elektriske artikler/ hvitevarer/vasker/toaletter eller varmtvannsberedere

- malingsrester/treverk eller større metaller som ikke går i dunk for metallemballasje

- klær og sko

- større mengder papp/isopor etter innkjøp

-juletrær/større mengder hageavfall

Alt dette må den enkelte beboer sørge for å få levert til gjenvinningsstasjon.

Enstemmig vedtatt med 35 stemmer for.

5.8 Øke styrehonorar

Det er nå på 40.000,- På bakgrunn av undersøkelser i andre borettslag, ved 60.000,- ligger vi fortsatt godt under andre borettslag.

Vedtak:

Styret foreslår å øke samlet styrehonorar til kr. 60.000 fra 2026.

Vedtatt med 33 stemmer for, 2 blanke stemmer.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. 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. 40.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lisan Gjendem går ut av styret etter endt periode.

Geir Brøvig har sagt seg villing til å bli ny styreleder.

Vedtak:
Geir Brøvik valgt til styreleder for 2 år.

Enstemmig vedtatt

7.2 Valg av styremedlemmer

Wibeke Klungland går ut av styret etter endt periode

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Lise Kjønniksen, valgt for 2 år

Følgende sitter videre i styret:

Stein Vidar Fossner, 1 år igjen

Helge Wroldsen, 1 år igjen

Enstemmig vedtatt

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Utgår da styret består av 4 medlemmer

7.4 Valg av valgkomite

Svein Oluf Pettersen har 1 år igjen

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Lisan Gjendem valgt for 1 år

Svein Oluf Pettersen 1 år igjen.

Protokoll for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Gaare (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Geir Brøvig (sign.)	02.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II torsdag 06.11.2025 kl. 18:00 - garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag Geir Brøvig

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av protokollfører

Forsalg Lise Kjønniksen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forsalg Brit Herborg Bergby

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

21 stykker deltok på ekstra ordinært årsmøte inkludert 2 fullmakter

Fullmakter: Hans Christian Andresen og Gullestad

Utførtr av Lise Kjønniksen og Helge Anton Wroldsen

Vedtak:

21 stemmer godkjent

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Valg av ny revisor enstemmig vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Brøvig (sign.)	11.11.2025
Sekretær	Lise Kjønniksen (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Helge Anton Wroldsen (sign.)	12.11.2025
Protokollvitne	Brit Herborg Bergby (sign.)	12.11.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II

Torsdag 06.11.2025 Kl: 18:00
Møtested: garasjen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til SAMEIET HØIVOLD BRYGGE II torsdag 06.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

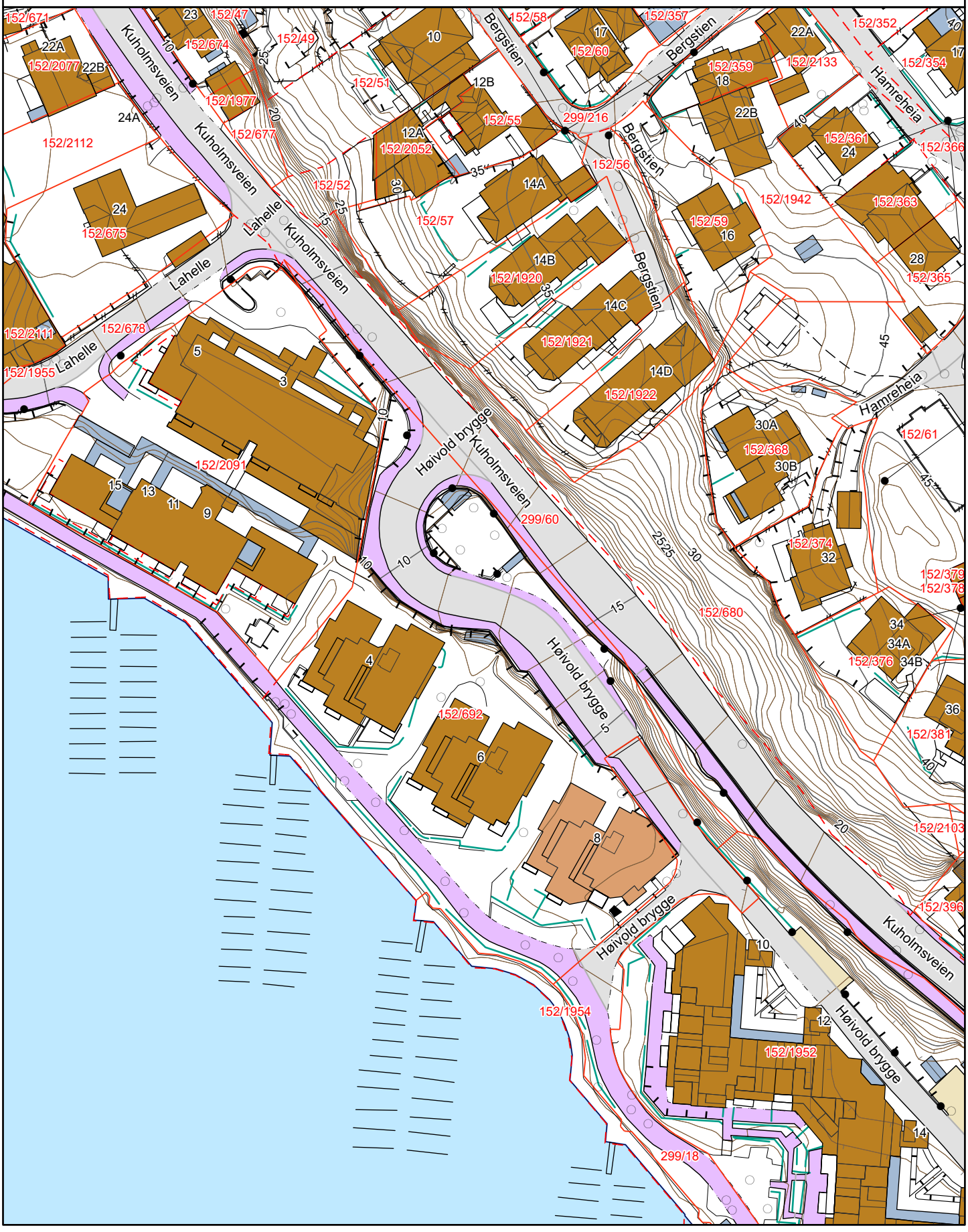
På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Oversiktskart

Adresse: **Høivold brygge 8, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/692/0/10**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 10500 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.03.2026



Matrikkelkart

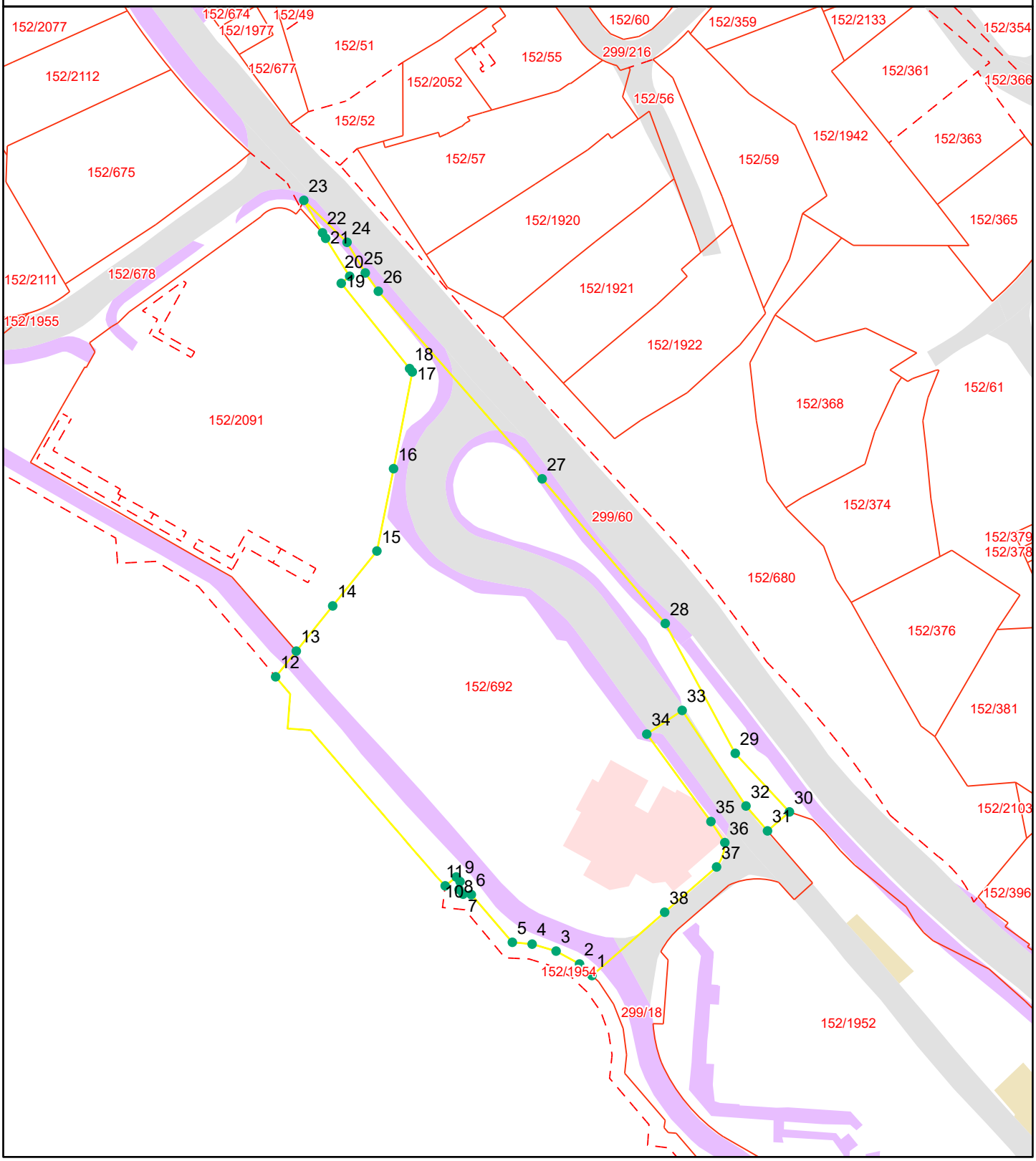
Adresse: **Høivold brygge 8, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/692/0/10**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5250 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5250 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445651.58	441824.93	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	3.13	0
2	6445653.71	441822.64	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.95	0
3	6445656.09	441818.31	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.61	0
4	6445657.37	441813.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	3.67	0
5	6445657.71	441810.24	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	11.62	0
6	6445666.49	441802.67	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.53	0
7	6445666.58	441801.15	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.14	0
8	6445667.45	441800.41	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.46	0
9	6445668.9	441800.58	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.1	0
10	6445669.75	441799.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	2.63	0
11	6445668.11	441797.84	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	52.8	0
12	6445706.64	441766.55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	6.09	0
13	6445711.37	441770.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.72	0
14	6445719.7	441777.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.03	0
15	6445729.82	441785.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.51	0
16	6445744.99	441788.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	18.2	0
17	6445762.82	441791.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.8	0
18	6445763.44	441791.27	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	20.19	0
19	6445779.15	441778.66	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.03	0
20	6445780.45	441780.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.3	0
21	6445787.45	441775.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.17	0
22	6445788.46	441775.2	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.92	0
23	6445794.44	441771.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.13	0
24	6445786.71	441779.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.59	0
25	6445781.06	441783.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.15	0
26	6445777.69	441785.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	46.02	0
27	6445743.12	441815.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	35.1	0
28	6445716.46	441838.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	27.25	0
29	6445692.53	441851.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.74	0
30	6445681.74	441861.38	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.36	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5250 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6445678.24	441857.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	6.08	0
32	6445682.83	441853.36	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	21.23	0
33	6445700.44	441841.58	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.87	0
34	6445696.07	441835.05	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	20.03	0
35	6445679.96	441846.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.66	0
36	6445676.08	441849.45	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.83	7.516
37	6445671.59	441847.93	Ikke spesifisert	Vegkant	Totalstasjon	10	12.73	0
38	6445663.25	441838.35	Ikke spesifisert	Vegkant	Totalstasjon	10	17.82	0

Matrikkelkart

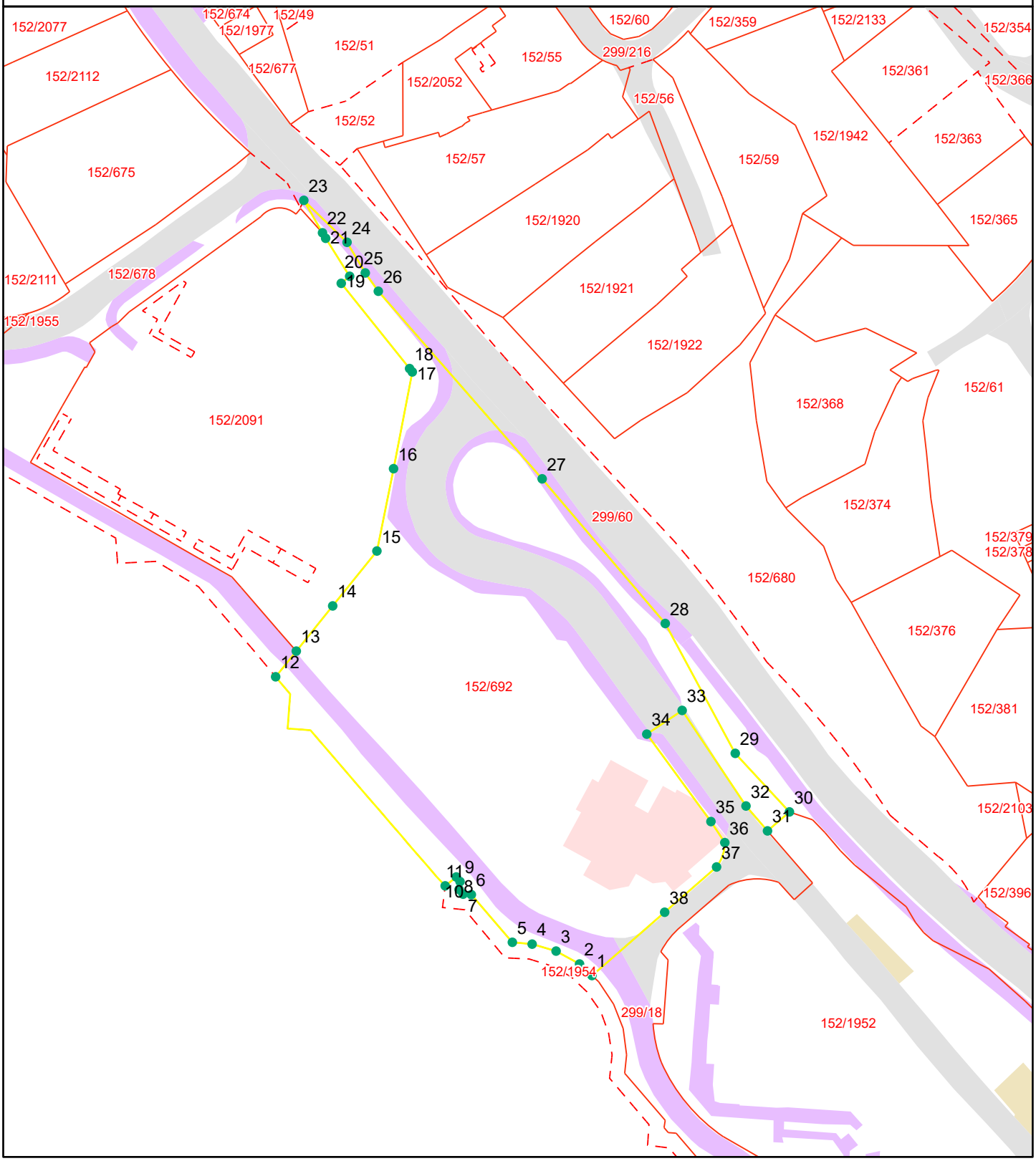
Adresse: **Høivold brygge 8, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/692/0/1**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5250 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5250 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445651.58	441824.93	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	3.13	0
2	6445653.71	441822.64	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.95	0
3	6445656.09	441818.31	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.61	0
4	6445657.37	441813.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	3.67	0
5	6445657.71	441810.24	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	11.62	0
6	6445666.49	441802.67	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.53	0
7	6445666.58	441801.15	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.14	0
8	6445667.45	441800.41	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.46	0
9	6445668.9	441800.58	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	1.1	0
10	6445669.75	441799.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	2.63	0
11	6445668.11	441797.84	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	52.8	0
12	6445706.64	441766.55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	6.09	0
13	6445711.37	441770.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.72	0
14	6445719.7	441777.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.03	0
15	6445729.82	441785.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.51	0
16	6445744.99	441788.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	18.2	0
17	6445762.82	441791.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.8	0
18	6445763.44	441791.27	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	20.19	0
19	6445779.15	441778.66	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.03	0
20	6445780.45	441780.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.3	0
21	6445787.45	441775.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.17	0
22	6445788.46	441775.2	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.92	0
23	6445794.44	441771.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.13	0
24	6445786.71	441779.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.59	0
25	6445781.06	441783.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.15	0
26	6445777.69	441785.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	46.02	0
27	6445743.12	441815.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	35.1	0
28	6445716.46	441838.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	27.25	0
29	6445692.53	441851.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.74	0
30	6445681.74	441861.38	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.36	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5250 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6445678.24	441857.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	6.08	0
32	6445682.83	441853.36	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	21.23	0
33	6445700.44	441841.58	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.87	0
34	6445696.07	441835.05	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	20.03	0
35	6445679.96	441846.89	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.66	0
36	6445676.08	441849.45	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	4.83	7.516
37	6445671.59	441847.93	Ikke spesifisert	Vegkant	Totalstasjon	10	12.73	0
38	6445663.25	441838.35	Ikke spesifisert	Vegkant	Totalstasjon	10	17.82	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Høivold brygge 8

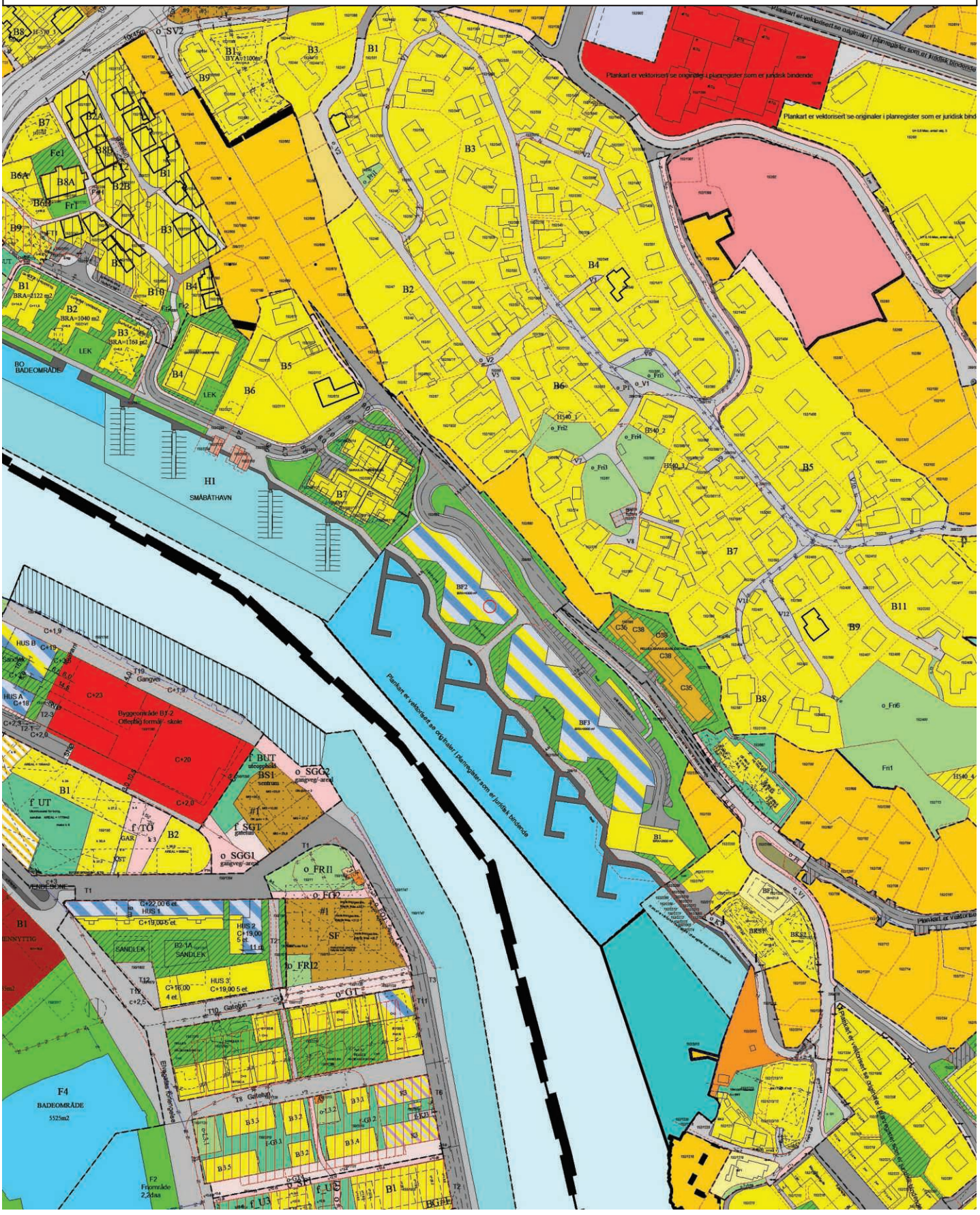
Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 506

ELVEBREDDEN SYD/ØST, HØIVOLD BRYGGE
Stadfestet 28.10.1987 som sak nr.308

Reguleringsbestemmelser stdf. 5.10.1988 i forb. Med bebyggelsesplan er gjeldende:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det område som på plankartet er vist med følgende begrensning.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer
5. Småbåthavn

1. BYGGEOMRÅDER

Boliger	B	I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Boliger Forretninger Kontorer	BF	I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg. Forretninger, kontor- og serveringsvirksomhet kan innredes med bygningsrådets samtykke.

1.1 Boliger — I området B1 skal oppføres boligbebyggelse.

Område B1 — Tillatt bruksareal BRA = 2600 kvm. (inkl. overbygd sykkel- og gangvei/snuplass). Max 21. leiligheter

Reguleringsbestemmelser for område B1:

a) Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasade-, snitt- og plantegninger og situasjonsplan. Det skal framgå hvordan oppfylt/utgravd terreng er tenkt arrondert.

b) Bebyggelsen kan oppføres i 3-5 etasjer.

c) For området skal det avsettes 27 biloppstillingsplasser innenfor planområdet i privat fellesanlegg.
I tillegg avsettes 6 gjesteparkeringsplasser som offentlig trafikkområde.

1.2 Boliger/ forretninger/ kontorer

I områdene BF1, BF2 og BF3 skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, samt forretninger, kontorer og serveringsvirksomhet med bygningsrådets samtykke.

Område BF1 Tillatt bruksareal BRA = 800 kvm. (inkl. overbygd parkeringsanlegg).

Område BF2 Tillatt bruksareal BRA = 4300 kvm (inkl. overbygd parkeringsareal, derav max. 500 kvm. til forretnings-, kontor- og serverings-virksomhet.
Max 34 leiligheter.

Område BF3 Tillatt bruksareal BRA = 9900 kvm. (inkl. overbygd parkeringsareal) derav max. 500 kvm. til forretnings-, kontor- og serveringsvirksomhet
Max 78 leiligheter.

Reguleringsbestemmelser for områdene BF1, BF og BF3:

a) Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasade-, snitt-, plantegninger samt situasjonsplan. Det skal fremgå hvordan oppfylt/utgravd terreng er tenkt arrondert.

b) Bebyggelsen kan oppføres i:

Område BF1 2-3 etasjer

Område BF2 2-6 etasjer

Område BF3 3-8 etasjer

c) For hvert område skal avsettes følgende biloppstillingsplasser, innenfor planen i privat fellesanlegg for:

Område BF1 10 biloppstillingsplasser

Område BF2 43 biloppstillingsplasser

Område BF3 98 biloppstillingsplasser

I tillegg avsettes følgende gjesteparkerings-plasser som offentlig trafikkområde for:

Område BF1 2 gjesteparkeringsplasser

Område BF2 9 gjesteparkeringsplasser

Område BF3 20 gjesteparkeringsplasser

For områdene BF2 og BF3 avsettes et 5 m bredt belte fra adkomstveiens reguleringsgrense til privat felles parkeringsformål.

Arealer under nedkjøringsrampe fra Kuholmsveien nyttes til parkering og tilknyttes adkomstvei gjennom tunnel under Kuholmsveien. Parkeringsarealer i område BF1 tilknyttes denne tunnel.

2. TRAFIKKOMRÅDER

Kuholmsveien klassifiseres som modifisert samlevei s2 med kjørebanebredde 6,25 m, fortau med bredde 2,5 m mot sydvest og til dels fortau med bredde 1,5 m mot nordøst. Byggegrense mot syd/vest 12,5 m fra senter vei.

I trafikkområdet skal det anlegges:

a) Kjørevei, dvs. modifisert adkomstvei A3 med kjørebanebredde 5,0 m og skulder/fortau med bredde 1,0/2,0 m på begge sider.
Direkte adkomst til eiendommene og parkeringsplasser tillates.
Arealer innenfor de i planen viste frisikt-soner kan disponeres av tomteeier, dog må beplantning og byggverk som forstøtningsmurer ha en høyde på max. 50 cm.

b) Gang-/sykkelvei langs Otra med reguleringsbredde 4,0m.
Syke-, brann, - flytte- og renovasjonsbiler tillates på gang-/sykkelvei.

c) Småbåthavn. Det kan anlegges småbåthavn som flytebrygger for planområdets beboere.

d) Gjesteparkeringsplasser.

3. FRIOMRÅDER Friområdet skal opparbeides som avskjerming mot veier og naboeiendommer.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
Felles biloppstillingsplasser og boder kan anlegges i fjell, delvis under terreng.

4. FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

Fellesarealet skal nyttes til:

- felles biloppstillingsplass/gårdsplass, delvis innsprengte i fjell.

felles tunnel under Kuholmsveien for adkomst til parkeringsarealer for byggeområdene BF1, BF2, BF3 OG B1.

- fellesareal mot Otra for rekreasjon og lek.

5. SMÅBÅTHAVN

Det anlegges småbåthavn med flytebrygger.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at planområdets bygninger får en harmonisk utforming. Bebyggelsen skal ha varierende høyder for bl.a. å sikre utsikt fra Kuholmsveien på enkelte steder.

b) Gjerder og forstøtningsmurer utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Det pekes spesielt på vegetasjonsbegrensninger i de inntegnede frisiktsoner.

e) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

f) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens begrensning.

Kristiansand 10.03.1988
Revidert 17.06.1988

Godkjent av bystyret i Kr.sand 05.10.1988 som sak nr. 308.

PLAN NR. 529

ELVEBREDDEN SYD/ØST

Stadfestet 5.10.88

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder.

1. BYGGEOMRÅDER

I området skal oppføres boliger og forretningsbebyggelse med tilhørende parkeringsareal, samt garasjeanlegg etc.

Området kan utbygges med inntil 13.000 kvm. gulvflate til boligformål og 3.000 kvm. kontor/forretning og andre formål som nevnt nedenfor.

Lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder, lokaler for intelligensindustri, bankvirksomhet etc. tillates.

Det etableres et dekke over parkering og forretninger.

Over parkering bygges boliger. Over forretningsdel og gangvei anlegges torv. Boligene kan ha inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje, parkeringsetasje ikke medregnet.

Næringsbygg langs elvebredden kan ha 2 etasjer med tilbake-trukket 3. etg. Byggene skal ha max. gesimshøyde målt fra kai på 5,5 m.

Næringsbygg skal fortrinnsvis ha møneretning vinkelrett på elvebredden.

Samtlige bygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Enkelte pulttaksbygg kan tillates.

2.TRAFIKKOMRÅDE
I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- gatetun (atkomst-, parkerings- og lekegater)
- parkering
- torv
- småbåthavn

Parkering skal etableres på 1. etg. plan overdekket, ca. 250 p.plasser.

Forretninger skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 kvm. brutto gulvareal. Boliger skal ha 1,5 parkeringsplass pr. bolig.

Det skal innreguleres offentlig gang- og sykkelveg og torv langs elvebredden.

På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjons-biler tillates. Videre kan gang- og sykkelvegen nyttes som atkomst til de ulike formål.

FELLESBESTEMMELSER
Før utbygging av et område kan igangsettes skal det for dette foreligge en reguleringsplan godkjent av bystyret.

Reguleringsplanen skal vise:
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveger
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

Bebyggelsens plassering i forhold til veg og annen bebyggelse er vist med byggegrenser.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byplansjefen i Kristiansand


BF 1
BF 2
BF 3
B1
B2
SNØ
GANGSYKKELSTI
GANG/SYKKELSTI
GANG/SYKKELVEG
FORTAU
FORTAU
FORTAU

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER / FORRETNINGER / KONTORER
- FORRETNINGER. KONTOR M.V
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG. FORTAU
- SMÅBÅTHAVN
- GJESTEPARKERING

4. FRIOMRÅDER

- PARK. TURVEG. LEK
- ——// —— MED UNDERLIGGENDE FELLES PARKERING I FJELL

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES GÅRDS- PARKERINGSPL
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDE / REKREASJO

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- BYGGEGRENSE 1 etg.
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

BRA TILLATT BRUKSAREAL

C HØYDE TOPP DEKKE

○ ANTALL ETG.

MÅLESTOKK 1:500 NORDPIL

10 0m 60m

REGULERINGSPLAN / BEBYGGELSESPLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE

ELVEBREDDEN SYD/ØST – HØIVOLD BRYGGE

L9

Høivold brygge 8

Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 93 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	15 min 1.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høivold brygge Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	23 min 2 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 1 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Lund Torv	6 min
Kiwi Elvegata	9 min

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Aquarama	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	20 min

SPORT

Lahelle skoles gymsal	6 min
Hamreheia kunstgressløkke	8 min
SATS Aquarama	11 min
Fresh Fitness Lund	16 min

«Det er flott velholdt område»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

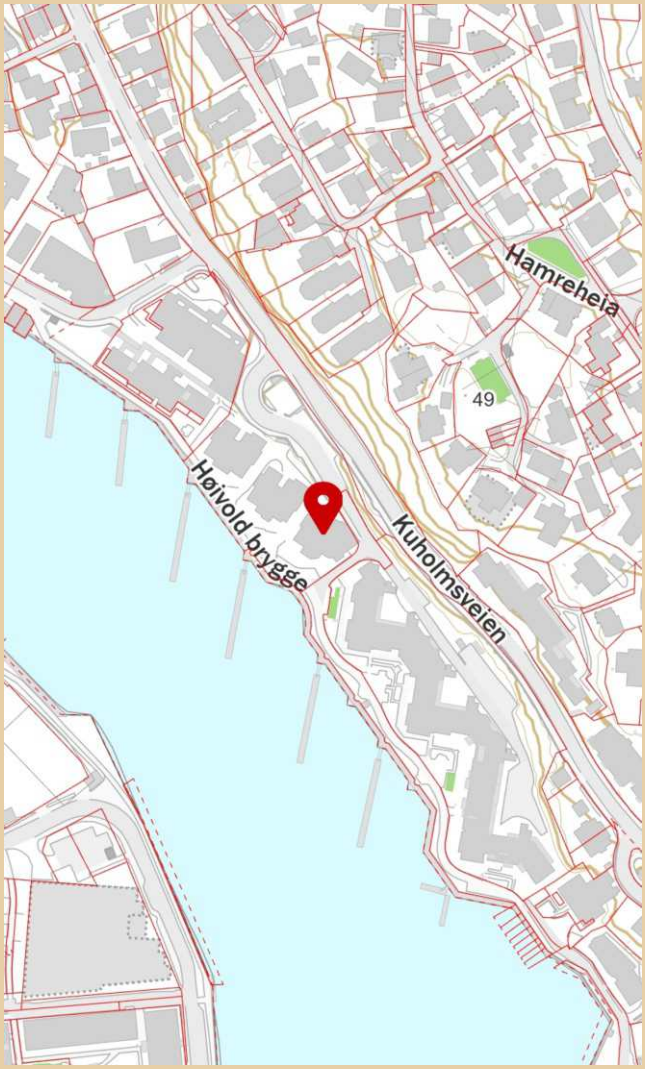
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høivold brygge 8, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 692, Snr. 10 og Gnr. 152, Bnr. 692, Snr. 1, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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