PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
HØIVOLD BRYGGE 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Høivold brygge 16, 4631

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1952, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1661 **Eiendomsverdi ref nr:** LL1774

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygning som er oppført i 1990. Bad har løse fliser og må renoveres. Ellers trenger leiligheten normal oppussing. Man må imidlertid være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten. Hele rapporten må derfor lese si sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra byggetiden. Vinduer i stue er slitte og modne for utskifting. Skyve vinduer i aluminium i innbygd veranda. Vinduer er slitte bør justeres. Dog må man være obs på alder. Alder tilsier at utskifting av disse bør gjøres. Takvinduer i innbygd veranda er fra byggetiden. Man må være obs på alder på disse. Det var ikke mulig å kontrollere disse vinduene annet enn fra gulvet på innbygd veranda.
Malt hoved dør fra byggetiden. Denne virket ok, dog anbefales det at denne smøres opp/justeres. Dør til innebygd veranda, bør justertes noe og håndtak er hard og lar seg ikke løse til. Skyvedør i aluminium ut fra innebygd veranda har rust på glideskinne og det er ikke rekkverk/sikring på utsiden av dør som kan åpnes.
Innebygd veranda. Terrassebord i tre. Glass i vinduer og i skyvedør.
Vinduer og dør er i aluminium og er fra byggetiden. Det er ikke sikring av åpning som blir når skyvedør fra veranda åpnes.

INNVENDIG Gå til side

Parkett som ligger flytende. Skader i parkett på kjøkken. Parkett beveger seg ved gange. Noe ujevnheter i gulv er registrert.
Overflater med normal slitasje ut fra alder. Langsgående skjolder i himling i stue.
Betong etasje skille mot etasjen under. Gulv er ikke helt rett. gulv heller noe og går noe opp og ned.
Det er ikke foretatt Radon måling og leiligheten ligger i 5. etg. Etter undertegnedes vurdering er det ikke
Dører virke tut fra alder å fungere ok. Noe justering og oppsmøring av hengsler og beslag anbefales.
Det er opplyst at man ikke er kjent med at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Fliser på gulv og vegger. Hul lyd ved banking på fliser på gulv flere plasser. Dette indikerer at fliser har løsnet fra underlaget. Fliser på veggen ved innbygging av VVB har løsnet fra veggen og buler.
Undertegnede er av den oppfatning at baderommet må renoveres slik at dette tilfredsstiller dagens bygningstekniske lover og regler for våtrom.
Vegg på bad er utforet der vannrør til dusjkabinett mot stue er plassert. Dette medfører at hulltaking i stue ikke vil gi svar på om det er fukt i vegg mot badet. Vegg er for tykk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra byggetiden. Ikke målbar fukt i skap under vasken. Noe slitasje på overflater på fronter er registrert.
Avtrekk via ventilator som er fra byggetiden. Vifte ser ut til å være i himling på badet. Ventilator fungerte ok på befaringsdagen. Man må imidlertid være obs på at ventilator er fra byggetiden. Slitte overflater på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetiden. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Man må være obs på alder på røropplegget.
Avløpsrør fra byggetiden. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Man må være obs på alder på røropplegget.
Avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers ventiler i vinduer for lufting.
VVB er bygd inne i "boks" på badet. VVB er kun kontrollert fra toppen. Selve VVB er ikke kontrollert. VVB er fra 1999.
El. anlegg fra byggetiden. Da undertegnede ikke er el. fagmann, er ikke el anlegget kontrollert. Kjøper anbefales å få el. anlegget kontrollert av el. fagmann.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

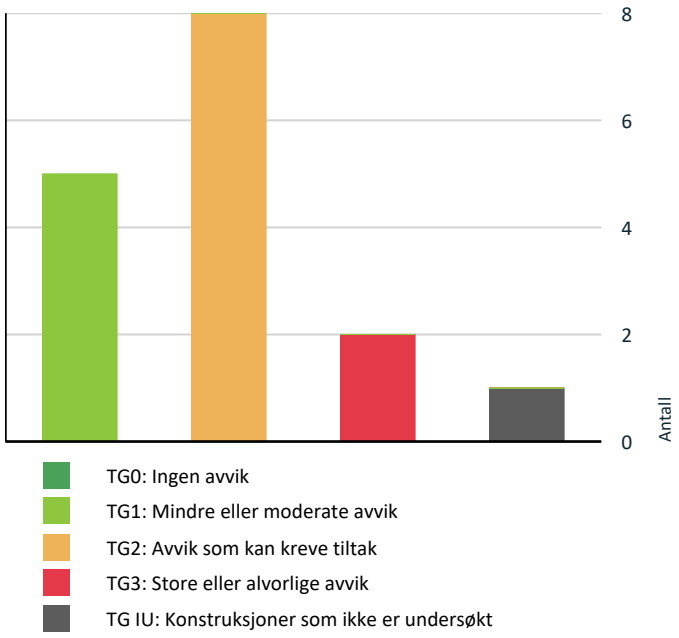
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndelingen stemmer ikke helt med tegninger som er mottatt fra kommunen i forbindelse med gang, soverom og bad.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

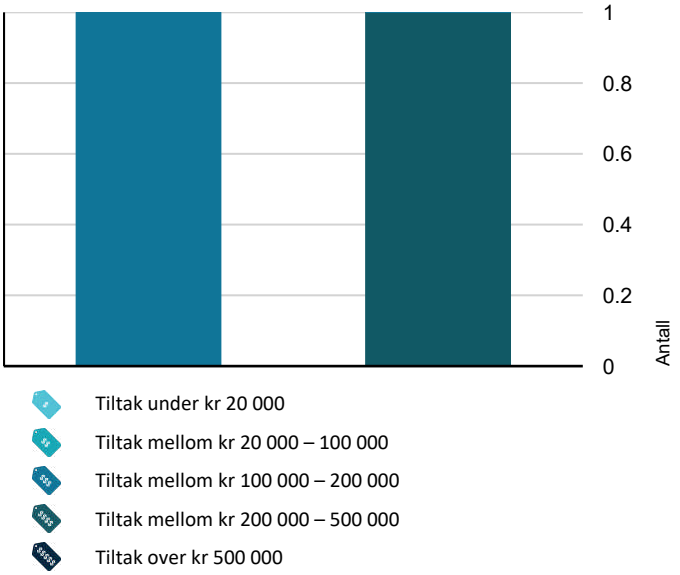
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.
Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

⚠	Avvik:	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig/leilighet

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggetiden. Vinduer i stue er slitte og modne for utskifting. Skyve vinduer i aluminium i innbygd veranda. Vinduer er slitte bør justeres. Dog må man være obs på alder. Alder tilsier at utskifting av disse bør gjøres. Takvinduer i innbygd veranda er fra byggetiden. Man må være obs på alder på disse. Det var ikke mulig å kontrollere disse vinduene annet enn fra gulvet på innbygd veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoved dør fra byggetiden. Denne virket ok, dog anbefales det at denne smøres opp/justeres. Dør til innebygd veranda, bør justertes noe og håndtak er hard og lar seg ikke løse til. Skyvedør i aluminium ut fra innebygd veranda har rust på glideskinne og det er ikke rekkverk/sikring på utsiden av dør som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Dør til innebygd veranda, bør justertes noe og håndtak er hard og lar seg ikke løse til. Skyvedør i aluminium ut fra innebygd veranda har rust på glideskinne.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Dører bør utbedres.
- Det er ikke sikring av åpning som blir når skyvedør fra veranda åpnes.
- Åpning må sikres.

Tilstandsrapport









TG 2 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse

Innebygd veranda. Terrassebord i tre. Glass i vinduer og i skyvedør. Vinduer og dør er i aluminium og er fra byggetiden. Det er ikke sikring av åpning som blir når skyvedør fra veranda åpnes.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 2 **Overflater - gulv**

Beskrivelse

Parkett som ligger flytende. Skader i parkett på kjøkken. Parkett beveger seg ved gange. Noe ujevnheter i gulv er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.



TG 2 **Overflater - vegger og himlinger**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater med normal slitasje ut fra alder. Langsgående skjolder i himling i stue.

Vurdering av avvik:

• Langsgående skjolder i himling i stue.

Konsekvens/tiltak

• Tak bør males.



TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Betong etasje skille mot etasjen under. Gulv er ikke helt rett. gulv heller noe og går noe opp og ned.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radon måling og leiligheten ligger i 5. etg. Etter undertegnedes vurdering er det ikke

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Etter undertegnedes vurdering er det ikke nødvendig å foreta Radonmåling ut fra antall etasjer over kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører virke tut fra alder å fungere ok. Noe justering og oppsmøring av hengsler og beslag anbefales.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst at man ikke er kjent med at det er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Hul lyd ved banking på fliser på gulv flere plasser. Dette indikerer at fliser har løsnet fra underlaget. Fliser på veggen ved innbygging av VVB har løsnet fra veggen og buler. Undertegnede er av den oppfatning at baderommet må renoveres slik at dette tilfredsstiller dagens bygningstekniske lover og regler for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg på bad er utforet der vannrør til dusjkabinett mot stue er plassert. Dette medfører at hulltaking i stue ikke vil gi svar på om det er fukt i vegg mot badet. Vegg er for tykk.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

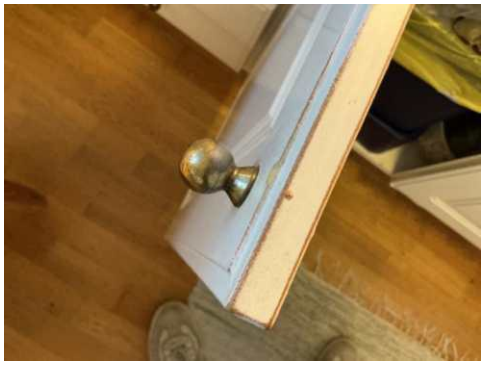
Innredning fra byggetiden. Ikke målbar fukt i skap under vasken. Noe slitasje på overflater på fronter er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.







4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via ventilator som er fra byggetiden. Vifte ser ut til å være i himling på badet. Ventilator fungerte ok på befaringsdagen. Man må imidlertid være obs på at ventilator er fra byggetiden. Slitte overflater på ventilatoren.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggetiden. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Man må være obs på alder på røropplegget.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggetiden. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Man må være obs på alder på røropplegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers ventiler i vinduer for lufting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB er bygd inne i "boks" på badet. VVB er kun kontrollert fra toppen. Selve VVB er ikke kontrollert. VVB er fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.





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

El. anlegg fra byggetiden. Da undertegnede ikke er el. fagmann, er ikke el anlegget kontrollert. Kjøper anbefales å få el. anlegget kontrollert av el. fagmann.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke sikring av åpning som blir når skyvedør fra veranda åpnes.

• Åpning må sikres.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Etter undertegnedes vurdering er det ikke nødvendig å foreta Radonmåling ut fra antall etasjer over kjeller.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

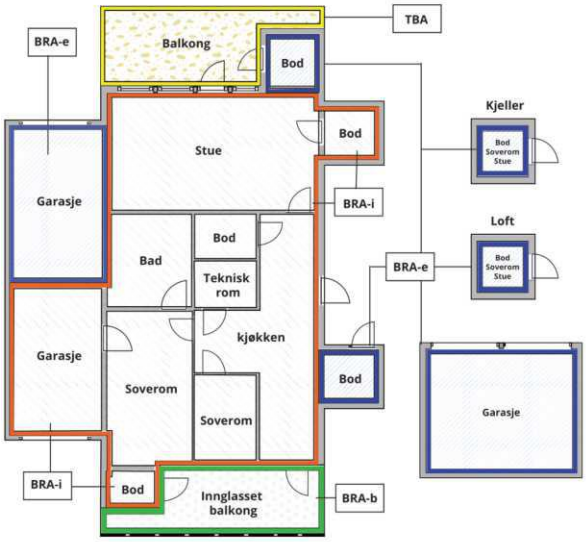
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Norsk takst

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)**
4. Etasje	59		9	68	
Kjeller		9		9	
SUM	**59**	**9**	**9**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA og innglasset balkong er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndelingen stemmer ikke helt med tegninger som er mottatt fra kommunen i forbindelse med gang, soverom og bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Tina Depui Marinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1952		81			Eiet

Adresse
Høivold brygge 16

Hjemmelshaver
Turid Sissel Gulbrandsen (død)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Høivold brygge 16	4631	KRISTIANSAND S
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Sædberg & Lian	131260591	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Avdødes navn:

Turid Sissel Gulbrandsen

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

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

Dato

17.11.2026

Signert av

Tina Depui Martinsen

Toini Gulbrandsen Berg

Høivold brygge 16

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	14 min 1.3 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høivold brygge Linje 13	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min

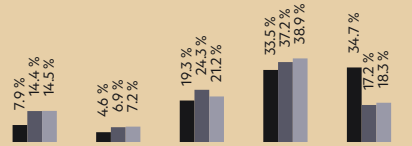
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	12 min 1.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Lund Torv	7 min
Kiwi Elvegata	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamreheia	1 404	803
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående

SPORT

Lahelle skoles gymsal	7 min
Hamreheia kunstgressløkke	9 min
SATS Aquarama	12 min
Fresh Fitness Lund	17 min

«Det er flott velholdt område»

— Sitat fra en lokalkjent

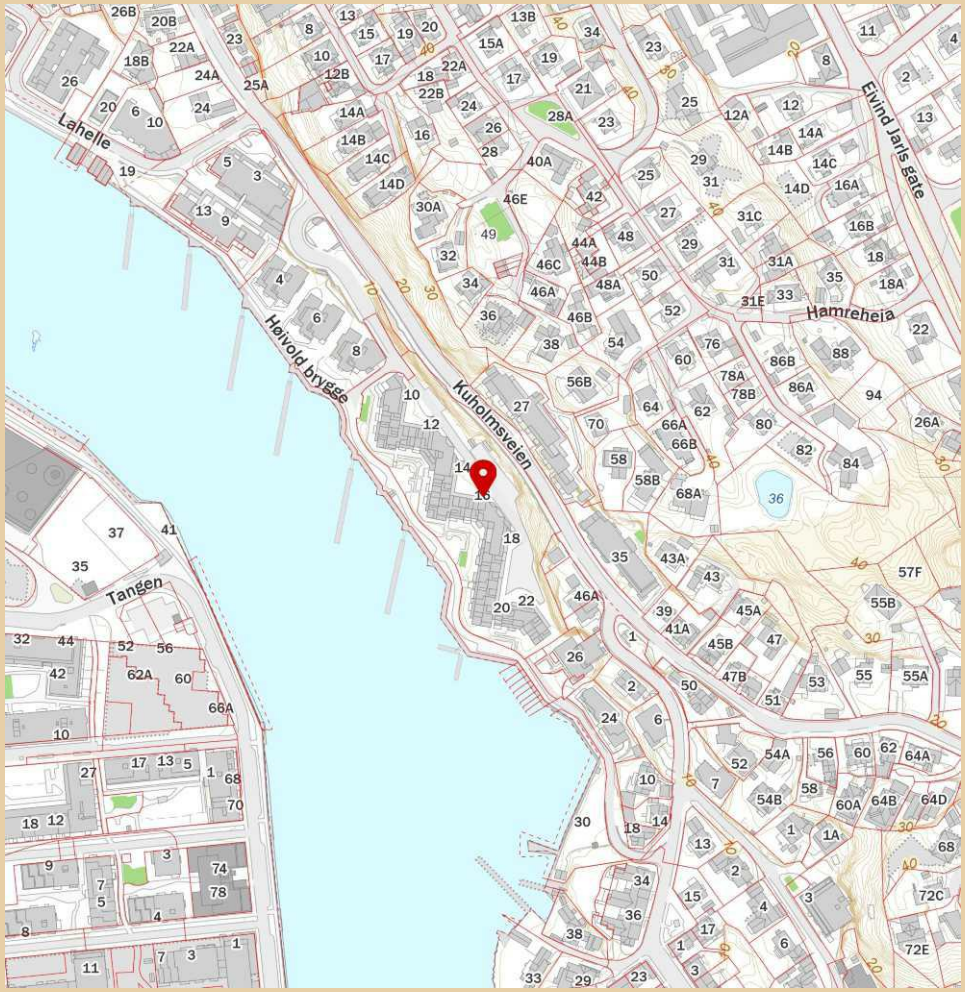
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Sameiet Høivold Brygge
Høivold brygge 16
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 129/81
Type: Sameie
Eiere: Turid Gulbrandsen

Fødselsdato eier: 15.05.1939

Organisasjonsnr: 976 026 241 **Seksjonsnr:** 81

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond (forfall hver 3. md.)	(1.236,00 i Okt. 26)	0
	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)	(8.593,00 i Okt. 26)	0
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.)	(1.497,00 i Okt. 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: Tor Børre Kvernland
Adresse: HØIVOLD BRYGGE 22 L401/402
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 90571934
E-post: hoivold.brygge@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	290
Annen formue:	8 014	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	81	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/1952 - seksjon:81
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3213971-1.1

2020/03/02

Husordensregler for sameiet Høivold brygge 1

Godkjent: Årsmøtet 2.mars 2020

GENERELT:

Vi ønsker oss alle et godt bomiljø hvor beboerne viser hensyn og omtanke for hverandre, og formålet med husordensregler er å legge til rette for nettopp dette.

Sameiet Høivold brygge 1 består av 109 eierseksjoner, og når vi er så mange er det viktig at vi alle tar ansvar for felles trivsel ved å ta vare på området rundt oss, og ved at ute- og innearealene, vårt ansikt utad, holdes ryddige og rene.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte, og gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Det er den enkelte eiers ansvar å gjøre egne medlemmer av husstanden, besøkende og leietakere kjent med reglene samt passe på at de overholdes.

SIKKERHET:

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av sykler, utstyr, emballasje eller andre gjenstander som tilhører beboerne. Alle dører til fellesrom, trappehus, garasje osv. Skal være låst når ingen befinner seg der.

VEDLIKEHOLD:

Seksjonseiere skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Avløp må holdes åpne, og det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader.

Vedrørende vedlikehold av vinduer henvises det til Vedtekter HB1.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger, innretninger og nybygg som seksjonseier selv har satt opp, er eierens ansvar og

skal vedlikeholdes av eier. Dette gjelder også i tilfeller der leiligheten ble kjøpt med disse innretningene.

BUGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASADE – EKSTERIØRENDRINGER – FASTMONTERINGER ETC:

Det skal alltid søkes til styret hvis man ønsker bygningsmessige forandringer, spesielt gjelder dette våtrom. Enhver forandring av fasaden forutsetter godkjenning av styret. Det være seg markiser, levegger, varmepumper o.l. Parabolantenner er ikke tillatt.

Seksjonseier har plikt til å melde ifra til vaktmester om lekkasjer og/eller andre skader som oppdages i leilighet og fellesarealer.

BRUK AV LEILIGHETEN:

For å unngå kondens- eller muggskader i leiligheten, må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes forsvarlig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Seksjonseier er pliktig til å arrangere ettersyn av leilighet ved lengre fravær.

FELLESAREALER - FELLESANLEGG:

Ganger, trappehus og andre fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av brennbart materiale. Dette gjelder også garasje.

PARKERING - UTLEIE:

Parkering må foregå på anviste plasser, og slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for trafikk til og fra sameiet.

Det er ikke lov med utleie av parkeringsplass til andre enn beboere på Høivold brygge, dette gjelder også 2 stk. parkeringskort. Disse skal brukes til besøkende. Parkering følger leiligheten, men det kan gis dispensasjon. Søknad sendes styret, som vurderer hvert enkelt tilfelle.

Eiere av leiligheter som leies ut på permanent basis er ansvarlig for at leieboer følger ordensreglementet.

DYREHOLD:

Se eget skriv.

RO, ORDEN OG ALMINNELIG HENSYN:

Det oppmodes til å ta mest mulig hensyn til andre beboere og ikke lage unødvendig støy i leilighet og i fellesarealer, slik som svalgang og utenfor naboens vinduer og verandaer.

Det skal i størst mulig grad være ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00.

Det kan være en idé å sende nabovarsel hvis man planlegger større festligheter!

Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Det er tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill.

KILDESORTERING – AVFALL - HYGIENE:

Restavfall, papir, miljø-og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Store mengder avfall skal – uansett type- leveres på gjenbruksstasjon.

Glass, elektriske artikler osv. skal ikke settes inn i søppelrommet. Det er beboernes eget ansvar å kaste dette på forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr på fellesarealer. Etterlatte matrester kan tiltrekke seg rotter og mus!

PLIKTER OG MISLIGHOLD:

Husordensreglene er laget for å holde ro og orden i sameiet, slik at alle som bor her skal trives og ta hensyn til hverandre. Alle beboerne må lese gjennom, og overholde ordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig.

2025/03/19

Regler for husdyrhold på Høivold Brygge 1

Godkjent: Årsmøtet 19.mars 2025

Dyrehold er tillatt med følgende restriksjoner/regler:

1. Alt dyrehold beskrevet i dette dokumentet og anskaffet etter 20.03.2025, skal forelegges styret for godkjenning. Bakgrunnen for dette er styrets ønske om å ivareta sameiere/naboer som måtte ha allergier o.l., og at disse nevnte blir konsultert før husdyr blir anskaffet. På denne måten unngår vi at noen anskaffer husdyr og som de senere må kvitte seg med.

2. Det er kun tillatt med lovlige husdyr som hund og katt, dvs ikke reptiler, amfibier, insekter av alle slag, dueslag, samt andre husdyr som normalt finnes på gårdsbruk. Typiske innedyr som lovlige akvariefisk, fugler i bur, er tillatt da disse normalt ikke medfører støy eller andre plager for naboer.

3. Husdyr som luftes utendørs skal holdes i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer. Når husdyret luftes skal det alltid passes på at den ikke skremmer eller skader beboere eller andre. Videre skal alle husdyr holdes unna grøntanlegg og sandkasser og ellers hvor barn leker.

4. Etterlatenskaper etter husdyr skal fjernes umiddelbart og omhyggelig.

5. Enhver form for støy fra husdyr må forsøkes unngått (bjeffing, gneldring etc). Husdyret skal i minst mulig grad overlates til seg selv i leiligheten, med mindre den er trent opp til dette.

6. Det tillates ikke at fellesarealer (eksempelvis gangveier, svalganger, parkeringskjeller, trapperom mv) benyttes som oppholdsrom eller treningsrom for husdyr.

7. Dyreeier/sameier er erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre sameiet, det være seg beskadigelse på grøntanlegg eller annet.

8. Dyreier/sameier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre har ansvaret for dyret i kortere eller lengre tid. Sameier svarer også for leietakers husdyr i denne sammenheng.

9. Brudd på disse reglene regnes som mislighold, og kan medføre at styret kan kreve husdyret fjernet fra sameiet med tre ukers frist regnet fra den dag styrets vedtak ble sendt, eller eventuelt etter nærmere avtale med styret.

10. Alle klager på husdyr og husdyrhold skal meldes skriftlig til styret og inneholde en skriftlig begrunnelse for klagen.

Oppdatert Styret
2025/04/23

Informasjon & Brukerveiledning for felles EL-bil ladestolpe på felles utendørs parkering HB1



Innledning

Sameiet HB1 etablerte en felles EL-bil ladeinfrastruktur som ble ferdigstilt 1. september 2022. Ladeløsningen tilrettelegger for at seksjonseiere med egen parkeringsplass i garasjeanlegget kan for egen regning knytte seg til ladeinfrastrukturen med ladeboks av typen ZapTec Pro.
Samtidig anskaffet sameiet 2 ladepunkter montert på en ladestolpe i tilknytning til felles parkeringsplasser utendørs.

Bakgrunn

Med bakgrunn i Lov om eierseksjon §25a og Vedtekter i Sameiet HB1 har styret utarbeidet denne brukerveiledning for felles ladepunkter på sameiets felles parkeringsområdet. Veiledningen skal sikre at lov og vedtekter blir fulgt med hensyn til alle seksjonseieres rettigheter og en effektiv og rettferdig utnyttelse av felles ladepunkter.

Felles ladepunkter på felles uteparkering

Alle seksjonseiere har i utgangspunktet rett til å benytte felles parkeringsplasser på uteområder og derigjennom også en rett til å benytte ladepunkter etablert på felles parkering. Vedtektene for Sameiet HB 1 og Parkeringsbestemmelser for Sameiet HB1 gir føringer på hvem som har prioritet på utendørs parkeringsplasser og til hvilket formål. Styret har besluttet at de samme føringer også vil gjelde for EL-bil ladning utendørs. På samme måte som at alle seksjonseiere har tildelt 2 parkeringskort for gjesteparkering vil styret tilrettelegge for at alle seksjonseiere kan få tilgang til de 2 felles ladepunktene som er plassert på parkeringsområdet utenfor HB nr. 16/18.

Tilgang til felles utendørs ladestasjon

- Alle seksjonseiere kan anmode om brukertilgang på felles ladestasjon til sameiets kontaktperson for el-bil ladning (se eget punkt i dokumentet).
- Seksjonseier kjøper en RFID-brikke (MIFARE-standard) av HB1 som skal identifisere seksjonseier som bruker og åpne ladestasjon for tilgang på ladestrøm.
- Det er seksjonseier/eier av RFID-brikke som vil bli belastet for alle utgifter ifm ladning. Gjester til seksjonseier som har behov for EL-bil ladning må benytte seksjonseiers RFID-brikke og parkeringskort.

Regler for ladning

Det er satt opp en ladestolpe med 2 ladestasjoner på dedikerte parkeringsplasser ved HB 18 (parallelt med bygget). Ladestasjonene er av typen Zaptec Pro og kan brukes av alle biler som bruke ladekabel Type2 (IEC62196-2 Type2 female). Brukere av ladestasjonene må medbringe egen ladekabel.

Antall felles ladestasjoner skal i utgangspunktet dekke ladebehovet for alle seksjonseiere uten tilgang til egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er i tillegg estimert en overkapasitet som kan nyttes av andre seksjonseiere ved behov (f eks gjester).

For å sikre en effektiv utnyttelse av ladekapasiteten skal de 2 parkeringsplasser tilknyttet ladestasjoner kun benyttes når bilen lader. Så snart ladning er fullført må bilen flyttes til ordinær parkeringsplass. Biler som har en aktiv ladning som pågår etter kl 2200 kan bli stående på ladepunktet til kl 0800 påfølgende dag.
Biler som ikke blir flyttet etter fullført ladning kan bli belastet med en egen tariff for parkering. (kr 20,- pr time)

Priser og fakturering

Pris på ladestrøm vil være den til enhver tid gjeldende pris Sameiet HB må betale på felles strømavtale. KW pris beregnes som gjennomsnitt for gjeldende måned og beregnes etterskuddsvis. I tillegg beregnes et driftspåslag på kW pris. Seksjonseier vil bli fakturert etterskuddsvis hver 3. måned gjennom Sørlandet Boligbyggelag (SBBL).

Kontaktpersoner feil, mangler og brukertilgang

Harald Minde mob 4043 4042
e-mail hminde@online.no

Forslag til regler for husdyrhold på Høivold brygge

1. Hunder skal alltid holdes i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer. Når hunden luftes skal det alltid passes på at den ikke skremmer eller skader beboerne eller andre. Videre skal husdyr holdes unna grøntanlegg og sandkasser samt andre steder hvor små barn pleier å leke.

2. Etterlatenskaper etter husdyr skal fjernes umiddelbart og omhyggelig.

3. Enhver form for støy må forsøkes unngått (bjeffing, gneldring etc). Hunder skal i minst mulig grad overlates til seg selv i leilighetene, med mindre de er trenet til dette.

4. Det tillates ikke at fellesarealer (gangveier, trappeganger, garasje etc) benyttes som oppholdstrom eller treningsområde.

5. Dyreeieren er erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre Høivold brygge, det være seg beskadigelse på grøntanlegg eller annet.

6. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre har ansvaret for dyret for kortere eller lengre tid.

7. Brudd på disse reglene regnes som mislighold og kan medføre at styret kan kreve husdyret fjernet fra Høivold brygge. Eieren har da tre ukers frist til å fjerne dyret, regnet fra den dag styrets melding blir gitt, eller eventuelt etter nærmere avtale med styret.

Alle klager på husdyr/ husdyrhold skal rettes til styret med skriftlig begrunnelse av klagen.

VEDTEKTER
for
SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 1

Vedtektene er revidert i henhold til ny sameielov og vedtatt i årsmøtet 02.03.2020

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Høivold Brygge 1.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er etablert på eiendommen Høivold, gnr.152, bnr.1952 i Kristiansand kommune og er delt opp i 111 selveierseksjoner er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring. I tillegg kommer garasjeanlegget som er skilt ut som egen seksjon - med seksjonsnummer. 1.
For bruk av boder og garasjer er inngått egen avtale mellom seksjonseierne.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet fra Sameiet Høivold Brygge 1, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindene for sameiet og de enkelte seksjonseierne, og overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

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

Snr.	Adresse	Bolignr	Brøk	Snr	Adresse	Bolignr	Brøk
2	HØIVOLD BRYGGE 22 L101	H0101	92	58	HØIVOLD BRYGGE 16 L312	H0301	116
3	HØIVOLD BRYGGE 22 L102	H0102	109	59	HØIVOLD BRYGGE 16 L313	H0302	110
4	HØIVOLD BRYGGE 22 L103	H0103	110	60	HØIVOLD BRYGGE 16 L314	H0303	113
5	HØIVOLD BRYGGE 20 L104	H0101	88	61	HØIVOLD BRYGGE 16 L315	H0304	167
6	HØIVOLD BRYGGE 20 L105	H0102	88	62	HØIVOLD BRYGGE 14 L316/317	H0301	103
7	HØIVOLD BRYGGE 20 L106	H0103	106	63	HØIVOLD BRYGGE 14 L318	H0302	132
8	HØIVOLD BRYGGE 18 L107	H0101	134	64	HØIVOLD BRYGGE 14 L319	H0303	116
9	HØIVOLD BRYGGE 18 L108	H0102	134	65	HØIVOLD BRYGGE 12 L320	H0301	116
10	HØIVOLD BRYGGE 18 L109A	H0103	135	66	HØIVOLD BRYGGE 12 L321	H0302	110
11	HØIVOLD BRYGGE 18 L109B	H0104	100	67	HØIVOLD BRYGGE 12 L322	H0303	113
12	HØIVOLD BRYGGE 16 L110	H0101	173	68	HØIVOLD BRYGGE 10 L323	H0301	167
13	HØIVOLD BRYGGE 16 L111	H0102	103	69	HØIVOLD BRYGGE 10 L324	H0302	103
14	HØIVOLD BRYGGE 16 L112	H0103	88	70	HØIVOLD BRYGGE 10 L326	H0303	132
15	HØIVOLD BRYGGE 16 L113	H0104	100	71	HØIVOLD BRYGGE 10 L327	H0304	121
16	HØIVOLD BRYGGE 14 L114	H0101	110	72	HØIVOLD BRYGGE 22 L401/402	H0401	225
17	HØIVOLD BRYGGE 14 L115A	H0102	135	73	HØIVOLD BRYGGE 20 L403	H0401	78
18	HØIVOLD BRYGGE 14 L115B	H0103	100	74	HØIVOLD BRYGGE 20 L404/405	H0402	220
19	HØIVOLD BRYGGE 12 L116	H0101	186	75	HØIVOLD BRYGGE 18 L406/407	H0401	126

20	HØIVOLD BRYGGE 12 L117	H0102	103	76	HØIVOLD BRYGGE 18 L408	H0402	134
21	HØIVOLD BRYGGE 12 L118	H0103	88	77	HØIVOLD BRYGGE 18 L409	H0403	132
22	HØIVOLD BRYGGE 10 L119	H0101	100	78	HØIVOLD BRYGGE 18 L410	H0404	116
23	HØIVOLD BRYGGE 10 L120	H0102	110	79	HØIVOLD BRYGGE 16 L411	H0401	116
24	HØIVOLD BRYGGE 10 L121	H0103	135	80	HØIVOLD BRYGGE 16 L412/413	H0402	103
25	HØIVOLD BRYGGE 10 L122	H0104	109	81	HØIVOLD BRYGGE 16 L414	H0403	91
26	HØIVOLD BRYGGE 22 L201	H0201	92	82	HØIVOLD BRYGGE 14 L415/416	H0401	203
27	HØIVOLD BRYGGE 22 L202	H0202	109	83	HØIVOLD BRYGGE 14 L417/418	H0402	126
28	HØIVOLD BRYGGE 22 L203	H0203	110	84	HØIVOLD BRYGGE 14 L419	H0403	116
29	HØIVOLD BRYGGE 20 L204	H0201	96	85	HØIVOLD BRYGGE 12 L420	H0401	116
30	HØIVOLD BRYGGE 20 L205	H0202	88	86	HØIVOLD BRYGGE 12 L421/422	H0402	103
31	HØIVOLD BRYGGE 20 L206	H0203	100	87	HØIVOLD BRYGGE 12 L423	H0403	91
32	HØIVOLD BRYGGE 20 L207	H0204	132	88	HØIVOLD BRYGGE 10 L425	H0401	203
33	HØIVOLD BRYGGE 18 L208	H0201	134	89	HØIVOLD BRYGGE 10 L426/427	H0402	126
34	HØIVOLD BRYGGE 18 L209	H0202	134	90	HØIVOLD BRYGGE 10 L428	H0403	121
35	HØIVOLD BRYGGE 18 L210A	H0203	135	91	HØIVOLD BRYGGE 22 L501	H0501	191
36	HØIVOLD BRYGGE 18 L210B	H0204	100	92	HØIVOLD BRYGGE 18 L502/503	H0501	220
37	HØIVOLD BRYGGE 16 L211	H0201	186	93	HØIVOLD BRYGGE 18 L504/505	H0502	126
38	HØIVOLD BRYGGE 16 L212	H0202	113	94	HØIVOLD BRYGGE 18 L506	H0503	132
39	HØIVOLD BRYGGE 16 L214	H0204	101	95	HØIVOLD BRYGGE 18 L507	H0504	116
40	HØIVOLD BRYGGE 14 L215	H0201	110	96	HØIVOLD BRYGGE 16 L508/509	H0501	220
41	HØIVOLD BRYGGE 14 L216A	H0202	135	97	HØIVOLD BRYGGE 14 L510/511	H0501	217
42	HØIVOLD BRYGGE 14 L216B	H0203	100	98	HØIVOLD BRYGGE 14 L512	H0502	116
43	HØIVOLD BRYGGE 12 L217	H0201	186	99	HØIVOLD BRYGGE 12 L513/514	H0501	220
44	HØIVOLD BRYGGE 12 L218	H0202	113	100	HØIVOLD BRYGGE 10 L515/16/17	H0501	319
45	HØIVOLD BRYGGE 12 L219/220	H0203	191	101	HØIVOLD BRYGGE 18 L601/602	H0601	220
46	HØIVOLD BRYGGE 10 L221	H0201	110	102	HØIVOLD BRYGGE 18 L603	H0602	124
47	HØIVOLD BRYGGE 10 L222A	H0202	135	103	HØIVOLD BRYGGE 18 L605	H0603	116
48	HØIVOLD BRYGGE 10 L222B	H0203	109	104	HØIVOLD BRYGGE 16 L606	H0601	146
49	HØIVOLD BRYGGE 22 L301/302	H0301	201	105	HØIVOLD BRYGGE 14 L607/608	H0601	235
51	HØIVOLD BRYGGE 22 L303	H0303	110	106	HØIVOLD BRYGGE 12 L609	H0601	126
52	HØIVOLD BRYGGE 20 L304	H0301	96	107	HØIVOLD BRYGGE 10 L610/611/611B	H0601	192
53	HØIVOLD BRYGGE 20 L305/306	H0302	227	109	HØIVOLD BRYGGE 18 L801/802	H0801	255
54	HØIVOLD BRYGGE 18 L307/308	H0301	198	110	HØIVOLD BRYGGE 14 L705/706	H0701	201
55	HØIVOLD BRYGGE 18 L309	H0302	134	111	HØIVOLD BRYGGE 16 L213	H0203	90
56	HØIVOLD BRYGGE 18 L310	H0303	132	112	HØIVOLD BRYGGE 18 L701/02/03/04	H0701	435
57	HØIVOLD BRYGGE 18 L311	H0304	116			Totalbrøk	1505 1

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

2. Rettslig disposisjonsrett.

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og 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 av fritidsboliger, 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.

Sameiet er regulert til boligformål og kan ikke utleies som næringsvirksomhet til eksempelvis korttidsleie gjennom 3.person (firma). Ellers kan den enkelte seksjon kan fritt utleies.
Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder isolert overdragelse av garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen (salg av garasjeplass uavhengig av/separat fra seksjonen), kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Det forutsettes dog at markedspris legges til grunn. Den sameier som har lengst ansiennitet har forkjøpsrett, forutsatt at vedkommende sameier ikke allerede eier garasjeplass, jfr. lov om løsningsrett av 9. desember 1994 nr. 64.
Seksjonseier som allerede eier en garasjeplass, men ønsker å kjøpe en annen garasjeplass vil kunne benytte sin forkjøpsrett under forutsetning av at opprinnelig eid plass umiddelbart legges ut for salg.
Overdragelse og/eller bortleie av garasjeplass skal av registreringshensyn og av hensyn til eventuell utøvelse av forkjøpsrett, skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager efter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 1 måned etter at salget av garasjeplassen ble meddelt sameiets styre og forretningsfører

Sameiet Høivold Brygge 1 kan fritt leie ut sine seksjoner til boligformål uten hensyn til denne bestemmelsen.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) 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.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og inn glaseringer, 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 og boder i felles parkeringskjellere er fordelt jmfr. punkt 1-2. 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. Se eller punkt 3-1

Parkeringsplasser ute er begrenset. Disse er forbeholdt til de som ikke har parkering i garasje, og til gjesteparkering. Hver seksjon skal ha 2 parkeringskort. Det er utarbeidet egne regler for uteparkering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.
Utleie er kun tillat til øvrige seksjonseiere, med førsterett til andre seksjonseiere med bil, uten garasjeplass. 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 fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

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
Det er i reguleringsbestemmelsene for Høivoll Brygge 1 ikke stilt krav om HC-plasser. Det er ikke parkeringsplasser i parkeringskjellerens som er dimensjonert for forflytnings-hemmede.

Det kan legges til rette for at seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som er forflytningshemmet kan få reservert utvendige parkeringsplass. Styret kan etter søknad tildele en slik plass. Forutsetningen for en reservering er at det av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede..

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, ytterdører og takvinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(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) Endringer som den enkelte seksjonseier gjør i/på egen leilighet, det være seg tekniske installasjoner (elektrisk og våtrom) og/eller terrasse/balkong (vinterhage mv.), blir å vedlikeholde utvendig og innvendig av seksjonseier.

Eventuell følgeskader på bygg grunnet endringer, må dekkes av seksjonseier. Alle vesentlige endringer som berører tekniske installasjoner må være iht gjeldende byggeforskrifter og skal godkjennes av Styret i Sameiet før arbeidet påbegynnes.

Dersom det er skader som ikke er en forsikrings sak eller seksjonseierens ansvar, skal Sameiet betale for reparasjonene iht tilbud godkjent av styret.
Kontant betaling for skaden til Seksjons eieren godkjennes ikke.

(8) Seksjonseieren har ansvar for å dekke kostnadene ved innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til hver seksjon, seksjonens terrasse inkl. avløpssluker og overløp, seksjonens vinduer/rammer, karm og glass, markiser samt vedlikehold av areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Det samme gjelder innvendig vann- avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen inkludert hoved-stoppekranen. Elektriske ledninger fra seksjonens sikrings boks omfattes også av seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for/eller oppstår skader eller ulemper for andre i sameiet. Periodisk avløpsvedlikehold anbefales inkl. alle sluker og overløpsrør på terrassene. Evt. følgeskader på grunn av dårlig vedlikehold er seksjonseieren ansvar. Ved uaktsomhet og hvor skade dekkes av sameiets forsikring skal egenandelen dekkes av seksjonseieren. Skader som oppstår i egen seksjon og som er sameiets ansvar (lekkasje fra fasaden eller lignende) må rapporteres umiddelbart, dog senest 3 dager etter at skaden er observert, ellers foreldes/frafaller sameiets ansvar.

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

(10) 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.

(11) 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 bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for indre og ytre vedlikehold av seksjonens vinduer, herunder ramme, karm og glass. Dette gjelder også takvinduer. Som vedlikehold regnes også utskifting av et eller flere vinduer, når vinduet ikke lar seg vedlikeholde på regningssvarende vis. Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier og utføre vedlikehold. Kostnadene til vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må ikke uten godkjennelse av styret skifte ut vinduer som avviker fra den opprinnelige utforming.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til felles interesse av penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, for eksempel som vedrørende markiser, vinterhager, ute belysning og lignende.

(6) 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.

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

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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(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 måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik 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 sameierbrøk.

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, jfr. 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 blant seksjonseierne. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Sameiet skal ha en valgkomite på 2 medlemmer. Valgkomiteene bør fortrinnsvis bestå av seksjonseiere med god kontaktflate og innsikt i løpende styrearbeid, som for eksempel tidligere styremedlemmer eller lignende. Denne valgkomiteen skal 14 dager før hvert årsmøte levere forslag til styremedlemmer for de som er på valg.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene og eventuelt andre tillitsvalgte for foregående styreperiode.

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 alle 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 noe 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. Styret kan meddele prokura.

(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
- velge valgkomite
- behandle vederlag til styret

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

(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 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 nærstående 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 under gnr. 152 bnr. 1954 skal organiseres som et eget sameie med egen sameieavtale.

11 Særskilte bestemmelser for seksjonseiere i byggets 1.etasje
Seksjonseierne i byggets 1. etasje har eksklusiv bruksrett til den del av garasjetaket som ligger utenfor egen seksjon mot syd/vest begrenset av naboskille.
Det skal ikke settes opp murer, skillevegger, beplantning eller annen type stengsler som kan hindre snøsmelting og drenering av vann fra "garasjetakene / plattingene". Eventuelle endringer skal godkjennes av styret i Sameiet.

12 Øvrige bestemmelser
Eventuelle tekniske foranstaltninger på terrassen, nødvendige for at naboleiligheter skal få bygd vinterhage, må tillates. Alle kostnadene bæres av den som ønsker arbeidet utført og alt må være iht bygningsloven og godkjennelse av styret.

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, pipeanlegg mv.

Sameiets styre kan treffe bestemmelser som regulerer trafikk på bygningens utvendige gangarealer, slik at denne trafikken begrenses til et minimum for den enkelte leilighet.

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.

2024/03/18

Regler for renovering av leilighet på Høivold Brygge1

Godkjent på Årsmøtet 18.03.2024 som en del av husordensregler

Punkt 1 Adkomst i byggeperioden:
Seksjonseier har ansvar for at dører inn til heis trapper til enhver tid er lukket og låst. Dørene kan bare være åpne/ulåste når de er under tilsyn.

Punkt 2 Varsling om Støy og ulempe for andre beboere:

Det må gis beskjed til berørte naboer i god tid før arbeidet påbegynnes.

Arbeid med moderat støy (saging/snekring) kan utføres på hverdager mellom kl 0700 og 1700 (lørdager kl 1000-1500)

Arbeid med meisling av betong / baderoms gulv / terrasse ect skal varsles til alle tilstøtende naboer minst 2 dager før arbeidet starter. I tillegg skal det varsles med oppslag på inngangsdør i oppgangen med tidspunkt for oppstart og ca varighet.

Slikt arbeide kan utføres på hverdager mellom kl 0900 og kl 1600.
Lørdager mellom kl 1000 og 1500.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeid som støyer.

Punkt 3 renhold i byggeperioden:
Seksjonseier har ansvar for å etterse at det ikke blir søl av betong, gipsplater ect. på svalgangene og i trapper og heis. Dette må rengjøres hver dag etter arbeidets slutt.

Punkt 4 bruk av heis til materielltransport:
Heisene er dimensjonert for personer. Tyngre materialer må derfor fraktes til byggeplass på annet vis. Skader på heiser vil bli belastet seksjonseier som har bestilt byggetjenester/byggevarer.

Styret vil i tillegg påpeke at den enkelte seksjonseier har ansvar for at arbeidet blir utført iht. gjeldene lover og regler. Spesielt gjelder dette for rørlegger arb. og El installasjoner.

For skiftning av vinduer, ytterdører og renovering av terrasser gjelder spesielle regler. Disse fås av styreformann ved behov.

2025/03/19

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR SAMEIET Høivold Brygge 1

Godkjent: Årsmøtet 19.mars 2025

1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser i garasjeanlegget og på uteparkeringen langs østsiden av bygningen mot Kuholmsveien. Utendørs (heretter kalt gjesteparkeringsplass) er det kun kjøretøy som kan parkere. Mopeder, motorsykler, el-sparkesykler o.l., skal benytte to egne trekantmerkede felt ved trappetårnet til nr 18 for uteparkering, og ikke på biloppstillingsplassene.

2. Garasjeanlegget skal brukes til parkering og eventuelt ordinært vedlikehold av kjøretøy som skal skje innenfor sin egen garasjeplass, og som ikke innebærer noen sikkerhetsrisiko, forsøpling- eller forurensningsfare, eller hindring for naboens parkeringsplass. De samme krav stilles til alle parkerte kjøretøy og andre typer gjenstander både i garasjeanlegget og på gjesteparkeringsplassen utendørs.

3. Alle typer kjøretøy, tilhengere, vannscooter, båter o.l. kan ikke parkeres på fellesområder i garasjeanlegget, men må parkeres på egen parkeringsplass, og da under forutsetning av at dette ikke medfører at disse stikker for langt ut i kjørebanen, eller på annen måte hindrer naboens bruk av fellesområder og sine parkeringsplasser. I tvilstilfeller må styret kontaktes.

4. Fellesarealet som er oppmerket for parkering utendørs er regulert som gjesteparkeringsplasser. Det innebærer at det kun er besøkende beboere i sameiet, og sameierne selv som har adgang til å bruke gjesteparkeringsplassene. Det er ikke anledning til å låne ut parkeringsbevis til andre enn de som faktisk der og da besøker en sameier. Formålet er gjesteparkering til beboere i sameiet, og ikke eksempelvis parkeringsplass for kjente i forbindelse med jobb et annet sted.

5. Gyldig parkeringsbevis utstedt av styret skal være godt synlig i kjøretøyets frontvindu ved uteparkering. Hver enkelt seksjon har fått 2 stk. Parkeringsbevis for bruk til gjesteparkeringsplassene. Sameieres egeninnleide håndverkere kan også benytte gjesteparkeringsplassene i ordinær arbeidstid, og er av praktiske årsaker

unntatt kravet om parkeringsbevis.

6. På gjesteparkeringen utendørs er der 2 **ladestasjoner for ladbare biler**. Ladestasjonene er primært tilgjengelig for sameiets beboere uten egen parkeringsplass i garasjeanlegget, og for gjester til sameiets beboere. Alle må også her ha parkeringsbevis i frontruten. Kontakt styret for vilkår og avtale om ladning av bil. Bruken av disse plassene forutsetter at bilen står til ladning, og flyttes når ladning er avsluttet, slik skiltet på plassen tilkjennegir.

7. I garasjeanlegget er det etablert et begrenset antall sykkelstativ/plasser for sykler på fellesområdet. Disse plassene er til fri disposisjon for alle, og ingen kan reservere disse plassene. Dersom alle plasser for sykler ei hele parkeringskjelleren er opptatt, må øvrige sykler plasseres utendørs på oppmerkede områder for sykkelparkering.

8. Det skal vises en meget høy grad av aktsomhet ved motorferdsel både i parkeringsanlegget og utendørs på sameiets vei og område, slik at det ikke oppstår farlige situasjoner eller skader. Dette innebærer at farten må avpasses etter forholdene, hvilket ofte tilsvarer gangfart.

9. Seksjonseiere som ikke har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, må benytte gjesteparkeringen og parkeringsbeviset. På grunn av det begrensede antall gjesteparkeringsplasser som finnes utendørs, henstilles det til at de som har fast plass i garasjekjelleren om i all hovedsak å benytte seg av denne, og ikke oppta gjesteparkeringen i unødig grad, bortsett fra ved nødvendig inn- og utlasting av kjøretøyet.

10. Bobiler kan kun korttidsparkere med parkeringsbevis i 24 timer for av- og pålessing.

11. Feilparkering og parkering i strid med disse parkeringsbestemmelsene vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko. Parkert kjøretøy og andre gjenstander som anses som en sikkerhetsrisiko eller forsøplings- eller forurensningsfare, vil også medføre borttauing/fjerning for eiers regning og risiko.

12. Gjentatt mislighold, på tross av skriftlig henvendelse, kan medføre at parkeringstillatelsen (parkeringsbeviset) blir inndratt..

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Høivold Brygge

Tidspunkt: Onsdag 18.03.2026, kl. 18:00
Sted: Lund Kirke, Nye Menighetssal.

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

Forslag til vedtak: Til møteleder velges

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Til sekretær velges

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges:

1.4 Valg av 2 sameiere til tellekorps

Forslag til vedtak: Som tellekorps (2 sameiere) velges:

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innstilling og saksliste godkjennes

1.6 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Antall møtende og registrerte sameiere med stemmerett: .....

Antall fullmakter: .....

Totalt antall stemmer: .....

2. Årsmelding

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 Sak Rosenvold- seksjon 58

Nytt rekkverk er bygget til erstatning for det opprinnelige rekkverket høst 2025. I ettertid fremmer seksjonseier søknad om ettergodkjennelse. Søknad med bilder fremkommer i vedlegget.

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet ta stilling til søknaden som krever 2/3 dels flertall av de fremmøte for å innvilges.

Ved positivt vedtak må vedlikeholdsansvaret for rekkverk tilligge nåværende og fremtidige eiere av seksjon 57. Et positivt vedtak vil også kunne innebære at det blir mulig for flere å søke årsmøtet om tilsvarende løsning.

Styrets innstilling er at sameier må tilbakebygge rekkverket til opprinnelig utforming innen rimelig tid på egen kostnad.

Forslag til vedtak: Det må stemmes over forslaget (søknaden), og avstemmingen krever 2/3 dels flertall for å kunne innvilges.

Om søknaden ikke oppnår nødvendig flertall må sameier tilbakebygge rekkverket til opprinnelig utførelse innen rimelig tid.

4.2 Sak Jacobsen seksjon 64 og Olsen seksjon 57

Styret oppdaget høsten 2025 at begge seksjoners verandaer i 3. etasje (identiske verandaer) kun har skyvedører ut til taket utenfor, og da uten noen form for sikring utenfor. Gjennom årenes løp har det skjedd endringer som ikke kan sees søkt om, eller godkjent for denne løsningen. Det er imidlertid påbudt å ha sikring med rekkverk for å ha sikring god nok mot fallulykker. Plan og Bygg i kommunen viser til byggteknisk forskrift hvor det er pålegg om rekkverk som fallsikring.

Begge sameiere har presentert mulig oppsett av glassrekkverk. Slikt rekkverk eksisterer hos noen sameiere allerede - se bilde vedlagt.

Styrets innstilling:

Styret finner å kunne anbefale forslaget mot at dette utføres av fagfolk og på minimum lovlig høyde, og i henhold til byggteknisk forskrift og nærmest identisk med opprinnelig rekkverksutførelse hva angår aluminumsprofiler farge og materialvalg.

§ 12-17.

Rekkverk

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. (2) Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

I tillegg må vedlikeholdsansvaret for rekkverkene for fremtiden tilligge nåværende og fremtidige eiere av seksjonene 64 og 57.

Forslag til vedtak: Forslaget til sameierne innvilges mot at det settes i verk så snart som mulig og i samsvar med styrets innstilling. Rekkverket må dekke hele åpningen og så nær som mulig den

åpningen skyvedørene har i åpen tilstand. I tillegg må vedlikeholdsansvaret for rekkverkene for fremtiden tilligge både nåværende og fremtidige eiere av seksjonene 64 og 57. (Krever 2/3 dels flertall)

4.3 Beredskapsplaner for sameiet og eventuelt investeringsbehov

Utkast til beredsskapsplan for Sameiet kan leses i Portalen, da den blir for omfattende å vedlegge her, men vi kan redegjøre noe kortere her:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utgitt en **egen veileder for egenberedskap i borettslag og sameier.**

Direktoratet anbefaler at beboere og styrer samarbeider om:

- ◦ Felles lagring av vann og utstyr
  ◦ Informasjonsrutiner
  ◦ Plan for hjelp til sårbare beboere
  ◦ NBBL (Norske boligbyggelags landsforening) råder borettslag til å lage enkle beredskapsplaner og gjennomføre ROS-analyser. Disse påpeker at styret har et **rettslig ansvar** for å forebygge skade og ulempe for beboere.
  Styret har imidlertid en styreansvarsdekning gjennom forsikringsavtalen. Forsikringen omfatter styremedlemmenes personlige, rettslige erstatningsansvar for formueskade, som sikrede volder i egenskap av medlem/varamedlem i styret i boligsameiet. Om noen opptrer erstatningsbetingende uaktsomt eller forsettlig ved eksempelvis ikke å underrette forsikringsselskapet om skaden innen rimelig tid, eller selv er den forsettlige og direkte årsak til skaden, kan det bli vurdert en avkortning i skadeoppgjøret etter erstatningsmessige regler.

Det er også viktig å lese kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg) for å få innsikt i hvilke situasjoner som kan oppstå i området, og hvilke tiltak som bør være på plass

https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/politikk-og-organisasjon/beredskap/

Beredskapsplan for HB1 skal ta for seg et bredt spekter av hendelser som kan oppstå og påvirke sameiet og dets beboere på forskjellige måter. Planen forutsetter at alle sameiere selv har ivaretatt sin egen beredskap som anbefalt av DSB.

Sannsynligheten av at de mest ekstreme scenarioene inntreffer er lav, men konsekvensen kan bli høy. Styret har vurdert følgende scenarioer som relevante:

- Strøm kutt
- Vann kutt
- Brann & Eksplosjon
- Flom
- Flyalarm

Hvert scenario er beskrevet i utkastet til beredskapsplan med tilhørende delplan for hvert område nevnt ovenfor, og som iverksettes ved hendelser.

Liste over investeringsbehov vedlagt.

Styrets innstiling:

Styret og Sameiet har ingen forpliktelse til å utarbeide og iverksette handlingsplaner som omhandler beredskap. Som redegjort for ovenfor anbefaler likevel sentrale myndigheter at dette gjøres.

Styret innstiller derfor på at det arbeides videre med beredskapsplanene, og at det investeres i nødvendig utstyr.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det arbeides videre med beredskapsplanene, og at det brukes et beløp i størrelsesorden ca 75000 til investering i utstyr.

4.4 Orientering om arbeidet med vedlikeholdsplan

Vedlagte vedlikeholdsplan fra i fjor er nå oppdatert. Som det vil fremgå satser vi på at det blir økonomi til å renovere de resterende 4 heiser, og helst med 1 heis pr år fremover, muligens hurtigere alt etter økonomi. Denne renoveringen er det som preger budsjettet i vedlikeholdsplanen.

I tillegg vedlegges en inspeksjonsrapport vi har fått gjennomført med fagkyndig personell når det gjelder betongkonstruksjonen. Konklusjonen er entydig positiv, selv om det er noen steder som trenger noe enkelt vedlikehold og reparasjon til en relativ beskjeden kostnad, og som muligens også egner seg som del av en dugnad.

Forslag til vedtak: Oppdatert vedlikeholdsplan tas til orientering.

4.5 Orientering om Energirapport i forbindelse med støtte fra ENOVA

BOSØR teknisk avdeling har på vår forespørsel, og etter at vi fikk innvilget støtte fra Enova på kr 150.000,-, laget en energirapport. I tillegg er det også laget en kort rapport kalt simulering av energitiltak for leilighet på 100m2.

Den korte konklusjonen er at det anbefales i første omgang varmepumpe luft til luft som et tiltak for å få ned energiforbruket. Bytte av dører og vinduer må bli opp til den enkelte sameier basert på dører og vinduers faktiske tilstand og alder. Styret vil komme tilbake til muligheten for å fellesbestille varmepumpe, og eventuelt dører og vinduer, for å oppnå gunstigere priser enn ved bestilling fra hver enkelt sameier. Enova har i disse dager gått ut med informasjon om at det for tiden ikke gis støtte til varmepumper. Styret vil gå videre med saken og undersøke om det finnes andre muligheter.

Styrets innstilling: Årsmøtet gis en kort orientering.

Forslag til vedtak: Energirapport tas til orientering

4.6 Innstallasjon av lyssensorer i trappeoppgangene

Styret har mottatt en henvendelse på papir som er underskrevet med "Beboer" og kalt "Forslag til årsmøtet Høivold brygge 2026". Styret ønsker normalt ikke anonyme henvendelser fordi det er sameiere som har forslagsrett til årsmøtet, eventuelt en beboer med fullmakt fra en sameier.

Saken fremmes likevel denne gang fordi saken i seg selv kan være av en viss interesse.

Forslaget siteres: "Lyssensor i oppgangene. Lysene slår seg på når det er folk der. Ikke slik som nå står lyset på hele døgnet".

Styrets innstiling:

Vi har i dag ledlys i alle lyspunkter i trappehusene - anslagsvis 50 stk. Styret har undersøkt mulighetene for å innstallere lyssensorer ved alle dører som er i trappehusene som også er ca 50. Vi har Norgespris på strøm i fellesarealene og ville også vite om det da var noe å spare ved en slik innstallasjon.

Vi har nå fått følgende svar fra EK-elektro:"Her vil nedbetalingstiden bli svært lang. Ville ikke gjort noe med det for å være ærlig. Det vil heller være aktuelt når lampene

en gang skal byttes og montere de med sensor innebygd."

Styret er også usikker på om eldre beboere vil føle dette trygt med at lyset først går på ved bevegelse kvelds- og nattestid. Lampene i trappehusene er foreløpig i god stand da disse står innomhus.

Forslag til vedtak: Styret har på denne bakgrunn konkludert med at dette ikke er lønnsomt verken når det gjelder strømregning eller installasjon, og innstiller på at dette ikke gjøres nå.

4.7 Kort orientering om lagmannsrettsaken 4. og 5. juni 2026

Styreleder orienterer kort om status i saken.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til videre behandling av sakene fremkommer i sak 5.6. nedenfor

5. Saker fra eierne

5.1 Forslag nr 1 markiser på bygget fra Grande

Markiser på terrassene skal idag være blå/hvit stripet og har vært slik siden 1990

Forslag til vedtak: Foreslår det åpnes for markiser i en eller flere gråtoner slik det nå er på mange screens på bygget. Vil være en modernisering.

Styrets innstilling: Estetikk og fargevalg har vært en gjenganger på styremøter i flere år. Hva som er pent og hva som passer til et bygg som dette er det særdeles mange meninger og ønsker om. Lignende boligblokker har ofte samme eller tilnærmet samme utførelse på markiser. Eksempelvis har Solbygg like markiser ved alle leiligheter. Det er tidligere opplyst i styremøter at det er godkjent en gråfarge i tillegg til den blå og hvitstripete. Noe styrevedtak på dette har vi ikke funnet.

I de senere år har det kommet såkalte screens i andre farger, dvs i flere typer gråtoner. I 2024 inviterte styret leverandøren Aasheim til et møte om farger og utførelse. Styret vedtok da fargekoder på screens og markiser.

Styret vil i denne forbindelse ikke unnlate å nevne at det er observert flere markiser som det er på høy tid at blir skiftet duk på.

Pkt 5-2 i vedtektene lyder: Av hensyn til felles interesse av penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, for eksempel som vedrørende markiser, vinterhager, ute belysning og lignende.

Styret har følgelig kompetanse til å fastsette og avgjøre dette spørsmålet, men det betydelige engasjementet som dette synes å ha hos sameiere, finner vi det riktig å ta dette på årsmøtet.

Denne saken gjelder samme tema som neste sak 5.2 på agendaen og disse behandles derfor samlet.

5.2 Forslag nr 2 markiser på bygget fra Mjåland/Brandsrud

Oversender vårt forslag om endring/- bytte av duk på markisene i sameiet - se vedlegget

Styrets innstiling:

Saken behandles sammen med sak nr 5.1 da dette dreier seg om samme tema.

Styrets innstilling fremgår følgelig i sak nr 5.1.

Forslag til vedtak: Styrets innstiller på å skifte til vedtatte fargekoder i grå både på markiser og screens innen 1.6.2029.

5.3 Søppelrom og system -fra G. Grande

Det er stadig tilbakevendende problemer i søppelrommene. De er både upraktiske og arbeidskrevende.

Foreslår det utredes 1 eller 2 posisjoner med nedgravde dunker slik det anlegges på nybygg. Dette vil kunne ha flere fordeler:

Unngå de stadige feil ved søppelhåndtering som styret må påpeke i epost til beboerne.

Spare arbeidstimer for vaktmester.

Søppelrom vil kunne brukes til sykkelparkering og det løser dagens problemer med sykler i garasjen inkludert tyverier for rommene kan låses evt med kode/rf brikke for maksimal sikkerhet.

Styrets innstilling:

Dette er utredet tidligere, og konkludert med at styret ikke vil anbefale en slik løsning, både av kostnadsmessige grunner og andre nedenfornevnte grunner.

Den 25. februar 2025 fikk vi følgende tilbakemelding fra Avfall Sør: Dere trenger 7 stk nedgravde beholdere hvis dere kan klare dere med ett punkt, minste gang avstand er rundt 100m. Hvis gangavstanden overstiger 100m må dere ha 2 stasjoner med 5 containere på hver. Hver container koster pr. nå 92.000,- pr stk levert uten moms, gravekostnader kommer i tillegg.

Dette koster følgelig 805.000 ink.mva med 7 beholdere, samt sprengnings og gravearbeider, hvilket vi antar vil komme på minimum 400.000, da vi antakelig både må ta noe av fjellet mot Kuholmsveien og også bygge opp igjen muren mot vår kjørevei, da eneste plassering er i bakkant av vaktmesterbua.

I tillegg er det en kjennsgjerning at sameierne i et slikt tilfelle vil måtte bruke et utendørs søppelpunkt mot dagens innendørspunkter. Avstanden for de som bor i sydenden av blokka vil også bli betydelig. Det er en kjennsgjerning at snittalderen på sameierne hos oss ikke er veldig ung, og styret antar at også disse sistenevnte argumentene vil ha stor betydning for mange.

Vi har for tiden et større renoveringsprogram for de resterende 5 heisene på 1 mill. hver, og som i stor utstrekning krever det meste av vårt budsjett de neste 4 årene, og som var årsaken til økningen av fellesutgiftene høsten 2025. Om sameiet ønsker at styret skal gå videre med denne saken vil dette medføre en ekstrainnbetaling fra hver sameier/leilighet på ca 11.000 for å finansiere anlegget forutsatt at våre antakelser om kostnader holder.

Vi har erfart at nedgravde containere hos andre sameier, eksempelvis hos Marvika Torv, at matavfall avgir mye ubehagelig lukt, og spesielt om sommeren. Containerne blir normalt ikke hentet før de viser at de er tilnærmet fulle.

Forslag til vedtak: 1. Styrets innstiller på at forslaget ikke forfølges videre. Dagens ordning videreføres.

2. Forslagstillers innspill vedtas, og da slik at dette utredes

videre av styret.

5.4 Ny sykkelbod - forslag fra Svein Gunnar Gundersen

Svein Gunnar Gunnersen foreslår å bygge en ny sykkelbod utendørs mot Kuholmsveien som kan beskytte mot vær og vind og låses slik at syklene står trygt. Da vil alle kunne ha sin faste plass for syklene sine. I vedlegget presenterer han forslaget nærmere.

Styrets innstilling:

Dette forslaget har et omfang som krever en utredning for å avklare størrelse, muligheter for plassering på eiendommen (fellesareal), kostnader og finansisering. Styret anbefaler at Årsmøtet ber styret lage en utredning og presentere alternative løsninger på Årsmøtet 2027.

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med en utredning som presenteres på årsmøtet 2027.

5.5 Sak Furholt/Bedringås - seksjon 83, p.plass 279, bod 89

Saken gjelder innsnevring av bod i p.kjeller med ca 30 cm til fordel for noe bredere parkeringsplass.

Se vedlegg for søknad og bilder og tegning.

Styrets innstilling:

Parkeringskjelleren er snr 1 i sameiet, og hver enkelt som har parkeringsplass og/eller bod i parkeringskjelleren har en nærmere spesifisert brøk/andel av snr.1, samt en spesifisert og nummerert parkeringsplass og/eller en nummerert bod.

Snr1 er et realsameie hvilket innebærer at endringer i denne må behandles på et årsmøte.

Styret innstiller på at søknaden godkjennes da endringen ikke får innvirkning på noen andre sameiere i parkeringskjelleren - se vedlegg

Det må følgelig stemmes over forslaget (krever 2/3-dels flertall for et positivt vedtak).

Forslag til vedtak: Søknaden innvilges med forbehold om at det brukes godkjente håndtverkere som hensyntar eksisterende lysanlegg og brannsensor, samt at dette utføres i tilnærmet samme materialvalg og farge.

5.6 Sak fra Haugland og Rysstad

Haugland og Rysstad har redegjort for sine synspunkter og hva de mener må gjøres av årsmøtet i forbindelse med disse sakene i 2 vedlegg som følger her.

Styrets innstilling:

Styret innstiller enstemmig på at saken må finne sin løsning i rettsapparatet slik sameier Haugland har krevd - dvs en rettskraftig dom. Styret er tilfreds med tingrettens dom som gav sameiet medhold på alle punkter, og forutsetter at alle sameiere har lest denne.

Saken(e) Haugland/Rysstad nå fremmer på nytt igjen - dvs. de er allerede fremmet 3 ganger tidligere:

1. ble fremmet på årsmøtet 18.3.24 og votert over med negativt resultat
2. er fremmet og behandlet i ekstraordinært årsmøte 11.09.24 og votert over med negativt resultat,

3. er fremmet i e-post av 9.10.25 fra de to sameierne nå i høst, uten at styret gav noen spesiell respons på henvendelsen, da denne ikke var stilet til styret, men "Til alle våre naboer på Høivold".

og fremmes igjen nå for fjerde gang til årsmøtet 18.3.26, og denne gang med et noe mer spesifiserte vedlegg over det de mener er grunn for å hevde usaklig forskjellsbehandling.

Sakene er for øvrig ikke dokumentert med styrevedtak slik det synes å hevde at foreligger. Argumentet usaklig forskjellsbehandling ble ikke gitt medhold i tingrettsdommen.

Styret vil påpeke, som tidligere informert om, at tingrettsdommen er anket av Haugland /Rysstad, og at den nå ligger til behandling i rettssystemet 4. og 5. juni. Styret er derfor av den oppfatning at spørsmålet om disse terrassene ikke bør realitetsbehandles på årsmøtet nå i mars.

Styret vil forholde seg til at saken er under rettslig behandling, og anbefaler at årsmøtet gjør likedan. Saken vedrørende de to takterrassene i HB 18 er anket til lagmannsretten av de nevnte to sameierne, da de ikke fikk medhold på noe punkt i tingretten. Da saken nå skal behandles av en høyere rettsinstans, er det ikke hensiktsmessig eller juridisk tilrådelig at årsmøtet fatter nye vedtak i saken nå. Forslaget fra de to sameierne inneholder også deres egne saker som er til behandling i rettssystemet. Forslaget kan, i likhet med deres tidligere forslag, fort oppfattes som forslag som også inneholder trusler og amnesti. Styret er enstemmig i sin avgjørelse om å ikke la seg presse i en sak som er under behandling i rettssystemet.

Styret vil senere sette i verk en systematisk gjennomgang av tidligere tiltak som er påpekt, og om mulig innhente mer dokumentasjon for disse, for å sikre at et senere årsmøte kan fatte gode avgjørelser. De sameiere som vedlegg A omfatter, og de påstander som presenteres der, har ikke de aktuelle sameiere fått muligheten til å redegjøre for sitt syn på, og heller ikke kunnet imøtegå og eventuelt dokumentere. Det er heller ikke gitt at alle de sakene som nevnes i vedlegget krever et årsmøtevedtak. Tingretten har allerede vurdert argumentet om "likhetsprinsippet", og konkludert med at utbygging av takterrasser på felles takareal skiller seg kvalitativt fra andre tiltak, som for eksempel innglassing av eksisterende balkonger eller såkalt "privatisering" av svalganger. Dette vil antakelig også bli prøvet på nytt under behandlingen i Lagmannsretten.

Styret innstiller på å følge rettsprosessen videre og vil informere sameierne så snart rettskraftig dom foreligger.

Forslag til vedtak: Det stemmes over forslagene i denne rekkefølge:

Styrets forslag:

1. Styret er enstemmig av den oppfatning at saken fra Haugland og Rysstad må finne sin avgjørelse i lagmannsretten, da disse sameiere har påanket tingrettsdommen. Styret vil senere sette i verk en systematisk gjennomgang av tidligere tiltak som er påpekt av Haugland/Rysstad, og om mulig innhente mer dokumentasjon for disse, også fra aktuelle sameiere, inklusive ferdigattester og eventuelt arkitektens uttalelser til sakene for de saker som krever dette. Dette for å sikre at et senere årsmøte kan fatte riktige avgjørelser etter en rettskraftig dom foreligger. (krever simpelt flertall)

Sameierne Haugland /Rysstads forslag:

2. Årsmøtet ettergodkjenner alle de fasadeendringer og retten

til bruk av fellesarealer som tidligere er godkjent av styret, jf alle eksempler i vedlegg A. (Styrets merknad: Sameiet har ikke protokoller som kan bekrefte tidligere godkjente styrevedtak for mange av fasadeendringene. Forslaget forutsetter 38 avstemminger for å ivareta habilitetsregler.) (krever 2/3 dels flertall)

3. Alternativt om årsmøtet ikke godkjenner at styret tidligere har hatt slik fullmakt til å godkjenne disse sakene; bes det om at årsmøtet etterbehandler hver enkelt sak som følger jf saksfremstillingen. (Styrets merknad: I styrets forslag - jf pkt 1 ovenfor - vil styret senere sette i verk en systematisk gjennomgang av tidligere tiltak som er påpekt av i vedlegg A, og om mulig innhente mer dokumentasjon og innspill fra hver enkelt aktuell sameier, for å sikre at et senere årsmøte kan fatte gode avgjørelser. (Krever 2/3 dels flertall).

6. Styrehonorar

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

Styrets innstiling:

Dagens styrehonorar til hele styret er kr 130.000. Særlig det siste året har styret erfart at dette arbeidet har medført en ikke ubetydelig økt arbeidsbyrde for styrets medlemmer. Dette skyldes økning i omfang av både kjente oppgaver, og økning i en del ikke-forventede oppgaver. Sett i lys av tidsforbruket, er styrevervene for en stor del dugnad. Selv etter denne foreslåtte økningen forblir arbeidet i all hovedsak dugnad, og styret er også innforstått med at styrearbeidet også i årene fremover vil ha et stort innslag av dugnad.

Det foreslås en økning på kr 40.000 til kr 170.000 i samlet styrehonorar til hele styret.

Siste økning i styrehonorar skjedde i 2019, mao 7 år siden.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 170.000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Tor Børre Kvernland
Styremedlem, Erling Tambs
Styremedlem, Geir Remi Strand
Styremedlem, Monica Brandsrud
Styremedlem, Harald Minde
Varamedlem, Trine Mjåland
Varamedlem, Astrid Aas

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Tor Børre Kvernland er på valg i år.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 2 nye år foreslås: Tor Børre Kvernland

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styremedlem Geir Remi Strand er ikke på valg

Styremedlem Harald Minde er på valg

Styremedlem Erling Tambs er på valg

Styremedlem Monica Brandsrud er ikke på valg men ønsker å fratre nå

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer foreslås gjenvalgt for 2 nye år

Styremedlem Harald Minde

Styremedlem Erling Tambs

Terje Eikså (ny) foreslås valgt som styremedlem for den resterende perioden til Monica Brandsrud på 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges hvert år for ett år av gangen.

Varamedlem Astrid Aas er på valg

Varamedlem Trine Mjåland er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Astrid Aas, velges for 1 år

Brynjar Haugen (ny), velges for 1 år

Om styrets innstilling vedtas i sin helhet vil styret for neste periode bestå av:

Styreleder, Tor Børre Kvernland
Styremedlem, Erling Tambs
Styremedlem, Geir Remi Strand
Styremedlem, Terje Eikså
Styremedlem, Harald Minde
Varamedlem, Brynjar Haugen
Varamedlem, Astrid Aas

7.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Valgkomitemedlemmer velges for 2 år, men da slik at medlemmene er hver for seg på valg annet hvert år.

Anthony Culley, som er på valg i år, er i dag eneste medlem av valgkomiteen, da det andre medlemmet Hæstad har flyttet fra sameiet i perioden.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Anthony Culley velges for 2 år

Brynjar Haugen (ny) velges for 1 år, som er den resterende perioden for tidligere medlem Hæstad som er flyttet fra Sameiet.

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 onsdag 18.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Høivold Brygge 2025

ÅRSMELDING FOR 2025

Sameiet Høivold Brygge (org. nr: 976026241) 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 Protector Forsikring ASA. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tor Børre Kvernland, Høivold brygge 22 L401/402
Styremedlem, Erling Tambs, Høivold brygge 22 L203
Styremedlem, Geir Remi Strand, Høivold brygge 18 L506
Styremedlem, Monica Brandsrud, Høivold brygge 18 L203
Styremedlem, Harald Minde, Høivold Brygge 16 L101
Varamedlem, Trine Mjåland, Høivold brygge 12 L302
Varamedlem, Astrid Aas, Høivold brygge 14, L 510/511

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 9 styremøter og 6 arbeidsmøter i 2025. Arbeidsomfanget har vært betydelig både knyttet til planlagte og ikke planlagte vedlikeholdsoppgaver, samt forberedelse, deltakelse og oppfølging av tingrettssaken.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Vedlikeholdsoppgavene har blant annet vært oppgradering og maling av grunnmur mot Kuholmsveien, utbedring og nytt avløp fra en terrasse, undersøkelser rundt fuktproblematikk i boder, utskifting av flere ikke-virksomme varmekabler i nedløp fra takrenner og terrassesluker, 2 vannskadesaker i leiligheter, 3 vannskadesaker i boder, reforhandling av vedlikeholdsavtaler med Brabo(vaktmesteroppgaver) og Motum (Heisservice), innhenting av konkurrerende anbud for rehabilitering av heiser hos Motum og Schindler samt kvalifikasjonsvurdering og beslutning om valg av leverandør, utarbeidelse av mulige beredsskapsplaner i sameiet, innhenting og bistand ifm brannteknisk tilstandsanalyse og oppfølging av avvik som ble avdekket, bistand i forbindelse med Bosør/Enova-undersøkelse for mulige effektiviseringstiltak i klimasammenheng herunder oppfølging av spørreundersøkelser, forhandlet ny og noe rimeligere kontrakt med Telenor TV/Internett, oppfølging av flere driftsstans av flere heiser, videreformidlet midlertidig fremleie av 5 parkeringsplasser i parkeringskjeller, installasjon og bytte av ytterligere brannsensorer i fellesarealer, inngått avtale om Norgespris på strøm til fellesarealer, byttet to vifter i boder, oppdatert oversikter over sameieres boder og parkeringsplasser, laget oversikt over nøkler til fellesarealer, innhentet oversikter i forbindelse med og ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan mv.

Denne årsmeldingen er godkjent på styremøtet 19.01.2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2026

Resultatrapport klient 129 Sameiet Høivold Brygge

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 685 080	5 061 581	5 685 084	5 685 084
Innbetalt kabel TV/Internett		737 603	638 856	690 437	762 000
Vedlikeholdsfond	1	409 002	0	0	818 000
Andre driftsinntekter	2	127 651	434 259	154 050	115 000
Sum inntekter		**6 959 336**	**6 134 696**	**6 529 571**	**7 380 084**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	15 625	14 875	15 000	12 500
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	170 000
Forretningsførerhonorar		147 787	148 169	144 000	148 000
Rådgivningstjenester		171 555	59 062	78 500	121 500
Vaktmestertjenester		619 050	695 616	650 000	655 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	18 330	18 330	18 330	23 970
Vedlikehold/serviceavtaler	6	1 632 420	1 707 247	1 735 993	2 694 314
Kabel-tv/Internett		722 408	655 380	690 437	762 000
Forsikring		1 010 417	1 091 073	1 112 000	1 050 000
Kommunale avgifter		1 354 216	1 219 277	1 319 000	1 335 000
Strøm		395 818	472 082	564 000	380 000
Andre leiekostnader		0	2 500	0	0
Renhold, fellesareal		8 248	22 085	23 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 519	16 315	15 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		64	1 401	4 000	1 100
Andre driftsutgifter	7	31 764	40 465	37 000	30 000
Sum driftskostnader		**6 259 219**	**6 293 877**	**6 536 260**	**7 398 384**
Driftsresultat		**700 117**	**-159 181**	**-6 689**	**-18 300**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		44 730	28 822	2 479	15 000
Annen finansinntekt		3 304	4 210	4 210	3 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**48 034**	**33 032**	**6 689**	**18 300**
Årsresultat	**8**	**748 151**	**-126 149**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-748 151	126 149	0	0
Sum disponering av resultat		**-748 151**	**126 149**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 604	35 495
Andre fordringer	10	632 388	866 550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 117 304	341 505
Sum omløpsmidler	**8**	**1 783 296**	**1 243 549**
SUM EIENDELER		**1 783 296**	**1 243 549**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		577 392	577 392
Årets resultat		748 151	0
Sum egenkapital	**9**	**1 325 542**	**577 392**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		222 641	259 144
Leverandørgjeld		378 128	407 013
Annen kortsiktig gjeld		-143 015	0
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**457 754**	**666 157**
Sum gjeld		**457 754**	**666 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 783 296**	**1 243 549**

Sameiet Høivold Brygge

17.02.2026

(Signert elektronisk)

Tor Børre Kvernland Styreleder	Harald Minde Styremedlem	Monica Brandsrud Styremedlem
Erling Tambs Styremedlem	Geir Remi Strand 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 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetalt 2. kvartaler med vedlikeholdsfond kr. 409.000,-. Avsettes til fremtidig større prosjekt/vedlikehold. Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.
Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital. Kostnad på kr. 314.174,- i 2025 gjelder Akonto beløp fra Motum. Samme beløp overføres fra vedlikeholdskonto til driftskonto den 06.02.26

Note 2 - Andre inntekter

Består av:
-Ladestrøm EL-kjøretøy: Kr. 127.651,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	15 625	14 875
Sum	**15 625**	**14 875**

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

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
Sum	**130 000**	**130 000**

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
Sum	**18 330**	**18 330**

Sameiet har ikke tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er ikke utbetalt lønn utover styrehonorar i 2025.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	480 886	297 903
6601 Garasje Vedlikehold	19 263	44 246
6603 Vedlikehold vvs	60 732	19 979
6604 Vedlikehold elektro	88 085	197 408
6605 UTEAREAL - VEDL. UTVENDIG ANLEGG	161 984	311 982
6608 HEISENE - VEDLIKEHOLD	131 540	299 464
6609 Kjøp av maling	7 434	734
6614 Egenandel skader	30 000	31 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	229 125	454 094
6626 Skadedyrkontroll	12 353	15 936
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	6 831	0
6630 Brøyting	49 544	33 250
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD-VEDLIKEHOLDSFOND	354 643	1 250
Sum	**1 632 420**	**1 707 247**

Periodiserte vedlikehold -vedlikeholdsfond Kr. 314.174 gjelder Akonto avdrag for heisprosjekt fra Motum

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	5 693	15 683
7710 Kostnader vedr.styret	0	14 091
7720 Generalforsamling	6 750	4 606
7770 Bankomkostninger	1 825	1 556
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	15 620	2 654
Sum	**31 764**	**40 465**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**577 392**	**703 541**
Årets resultat	748 151	-126 149
B. Årets endringer i disponible midler	**748 151**	**-126 149**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
C. Disponible midler UB	**1 325 542**	**577 392**
Omløpsmidler	1 783 296	1 243 549
- Kortsiktig gjeld	457 754	666 157
Disponible midler 31.12	**1 325 542**	**577 392**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	577 392	703 541
Årets resultat	748 151	-126 149
Sum egenkapital 31.12	**1 325 542**	**577 392**

Note 10 - Andre fordringer

Periodiserte leverandørkostnader som gjelder neste år, Kto.1790; kr . 632.388, Tilgode fordring Klare AS Kto.1799; kr .143.015,-.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høivold Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høivold Brygge

Styreleder	Tor Børre Kvernland (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Harald Minde (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Geir Remi Strand (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Monica Brandsrud (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Erling Tambs (sign.)	02.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Høivold Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Høivold Brygge 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, 4. 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:

2026-03-04 11:54:03 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 0c1b23a0-ab65-4dd2-bfa4-b2c90e4d88ba

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vedlegg 1

SAK:
Endring av Fasade / Fellesområde **Dato:** 19.03.26

Søker:
Rosenvold / Rosseland
Seksjon nr: 57

Hva søkes det om: (Selve søknaden, beskrivelse)
Det søkes i ettertid om at rekkverksutførelse på veranda kan aksepteres av årsmøtet i den utforming det fikk senhøstes 2025.
Søknad i e-post med bilder av 17.09.25:
Til styret på Høivold Brygge.

Vedr. bytte av glass på veranda i vår leilighet Høivold Brygge 16 / H0301, Så var disse glassen så slitt og ripete at vi fikk de ikke klare og rene. Så har undertegnede tatt det for gitt at man fjerner skinner opp på glassene til det som tidl. har vært til skyvevinduer som er tatt vekk av tidl. eiere. Dette har vi selvfølgelig tatt på vår regning å satt nye glass som i likhet med det som er gjort i andre leiligheter på Høivold. Men har dessverre ikke skjønt regelverket godt nok. Dette er vi nå blitt forklart tydelig av Børre, og vi er nå ikke i tvil åssen dette skal fungere. Men håper at dette som er satt opp ikke lager ødeleggelse vedr. utseende på Høivold Brygge. Legger ved bilder av resultatet, og håper dette er levelig og kan brukes, og ikke skjemmer ut Høyvold Brygge. Beklager på det sterkeste at jeg ikke har skjønt dette bedre, men skal heretter kun gjøre ting innenfor de «4 vegger», og spør om alt annet utenfor om det skulle dukke opp noe. Har også tatt bilder av eksempel på annen veranda som vi har tatt utgangspunkt med likhet i. Bilde 2 og 3.

Mvh. Inge Rosenvold og Hilde Rosseland
Høivold Brygge 16 Leilighet H0301

Bygg teknisk mulig
Utført høst 25

Konsekvenser for Fellesareal
Endret utseende på rekkverk fra opprinnelig utforming

Konflikt med Vedtekter
Nei, men krever 2/3 dels flertall av de fremmøte på årsmøte for å kunne godkjennes

Konsekvenser for byggets estetiske uttrykk
Noe endret uttrykk, men finnes noen få tilsvarende

Konsekvenser for naboer/grad av ulempe
Liten/Ingen ulempe

Endring krever byggemelding
Nei

Konsekvenser for vedlikeholdskostnader
Nåværende sameiere av seksjon 57 har vedlikeholdsansvaret

Om Vedlikeholdsplikt gjøres gjeldene for fremtidige eiere
Vedlikeholdsplikten gjelder også for fremtidige eiere av seksjon 57

Spesielle forhold
Om årsmøtet ikke innvilger søknaden med nødvendig 2/3 flertall av de fremmøte, må sameier bygge tilbake rekkverket i opprinnelig utførelse for sameiers kostnad innen rimelig tid.

Konklusjon/Anbefaling
Styrevedtak:
Styret finner å måtte henvise saken til behandling og avgjørelse på ordinært årsmøte medio mars 2026."
Det stemmes over søknaden.

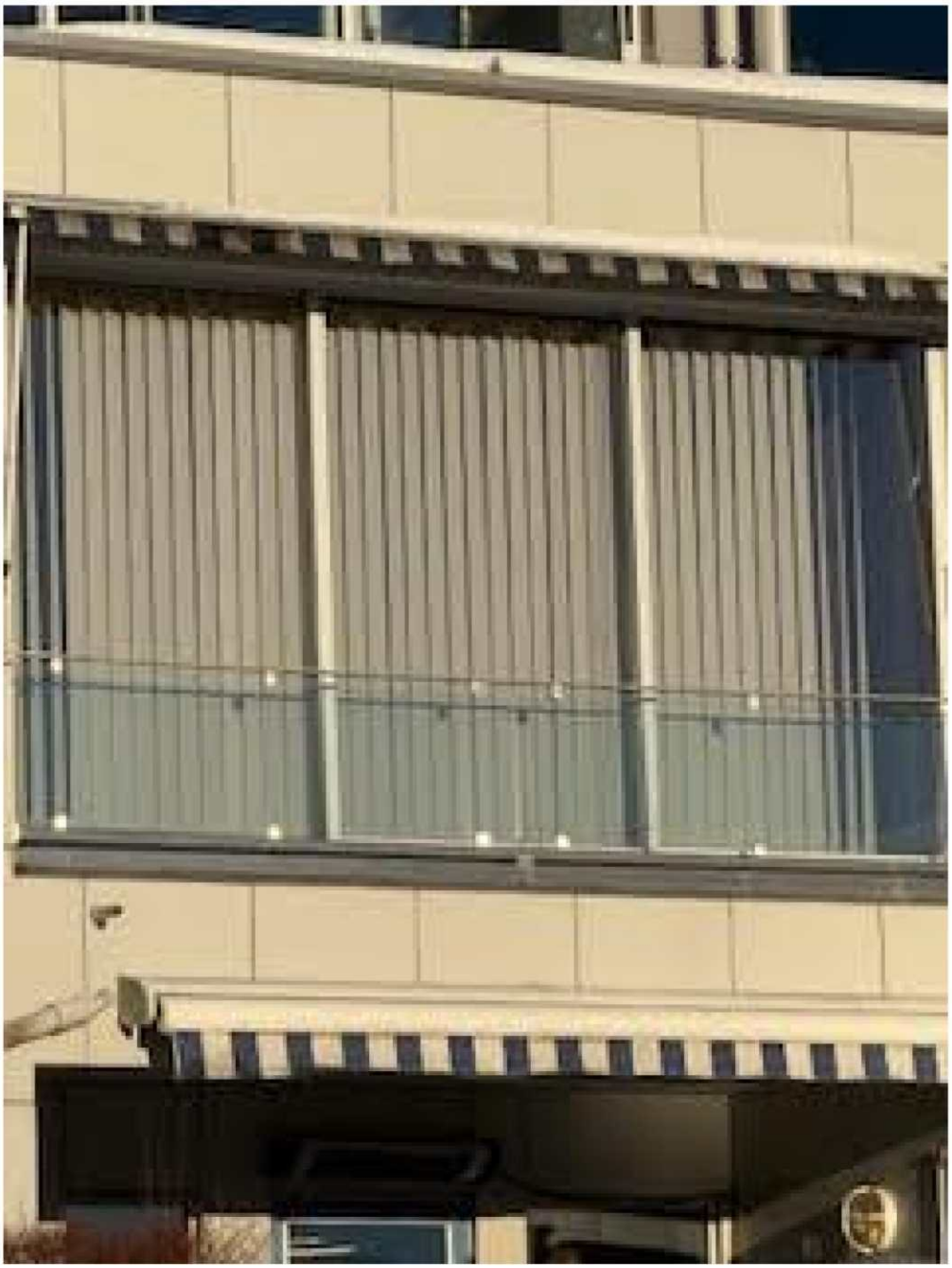








Eksempel på glassrekkverk som er foreslått benyttet



2026/02/15

Materiellbehov for å understøtte Beredskapsplan HB 1

Beredskapsplaner i sameier og borettslag er viktige for å sikre at beboerne er forberedt på ulike krisesituasjoner, som naturkatastrofer, brann eller andre uforutsette hendelser.

Styret i borettslag og sameier har ikke et formelt ansvar for den enkeltes egenberedskap. Men styret har et ansvar for å ivareta en sikker drift og forvaltning av eiendommen HB1 og de elementer som er identifisert som sameiets felles infrastruktur. Styret har derfor utarbeidet en Beredskapsplan for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet og avfallshåndtering samt beskyttelsestiltak ifm eksplosjon og flyalarm.

For å under støtte planverket har vi identifisert følgende utstyrsbehov:

Beredskapsplan HB1 - Materiell behov/totalt							**2026-02-15**
Type materiell	Anntall	Strømkutt	Vannkutt	Evakuering	Flom	Flyalarm	Merknad
Aggregat	3	3				3	
Kabel trommel	3	3				3	
Kokeplate	3					3	
Mobilt toalett	3					3	
Toalett poser	6					6	
Førstehjelp skrin	2			2		2	
Lyskaster	6	6				6	
lykt/lommelykt	6	6		6		6	
Feltseng	6					6	
Bøtter stål	4		4		4		
Baseng	1		1				min 2000 liter
Tau	1		1				30 m synketau
Gule vester	12			12		12	
mapper til navneliste	8			8		8	
sugepumpe	2				2		3 fase
Sandsekker	50				50		Bruke strøsand
TOTALT							

Utstyrsbehovet fordelt på scenario med priser hentet ved søk på nettet. Utstyret kan lagres i sameiets eksisterende lager (bod garasje og/eller Vaktmester rom i bygg 20.

Beredskapsplan HB1 - Materiell behov/kostnad					2026-02-15
Scenario	Type materiell	Anntall	enhet pris	total pris	Merknad
Flyalarm	Aggregat	3	15,000	45,000	
Flyalarm	Kabel trommel	3	500	1,500	
Flyalarm	Kokeplate	3	1,000	3,000	
Flyalarm	Mobilt toalett	3	700	2,100	
Flyalarm	Toalett poser	6	100	600	
Flyalarm	Førstehjelp skrin	2	800	1,600	
Flyalarm	Lyskaster	6	1,000	6,000	
Flyalarm	lykt/lommelykt	6	200	1,200	
Flyalarm	Feltseng	6	800	4,800	
	SUM			**65,800**	
Strømkutt	Aggregat	3	0	0	
Strømkutt	Kabel trommel	3	0	0	
Strømkutt	Lyskaster	3	0	0	
Strømkutt	lykt/lommelykt	6	0	0	
Strømkutt				0	
Strømkutt				0	
Strømkutt				0	
	SUM			**0**	
Flom	Mobil sugepumpe	1	0	0	
Flom	Sandposer	50	40	2,000	
Flom				0	
Flom				0	
	SUM			**2,000**	
Vannkutt	Bøtter stål	4	400	1,600	
Vannkutt	Baseng	1	2,000	2,000	
Vannkutt				0	
Vannkutt				0	
	SUM			**3,600**	
Evakuering	Gule vester	12	100	1,200	
Evakuering	lommelykter	6	0	0	
Evakuering	mapper til navneliste	8	50	400	
Evakuering	Førstehjelp skrin	2	800	1,600	
Evakuering				0	
	SUM			**3,200**	
SUM	**TOTALT**			**72,600**	

Det anbefales at Årsmøtet godkjenner kr 75 000,- til anskaffelse av nødvendig utstyr for å understøtte Beredskapsplanen.



VEDLIKEHOLDSPLAN 2026-30
HØIVOLD BRYGGE 1

Utarbeidet av: Styret HB1
Dato: 2026-02-15
Versjon 2.0

1 Bakgrunn

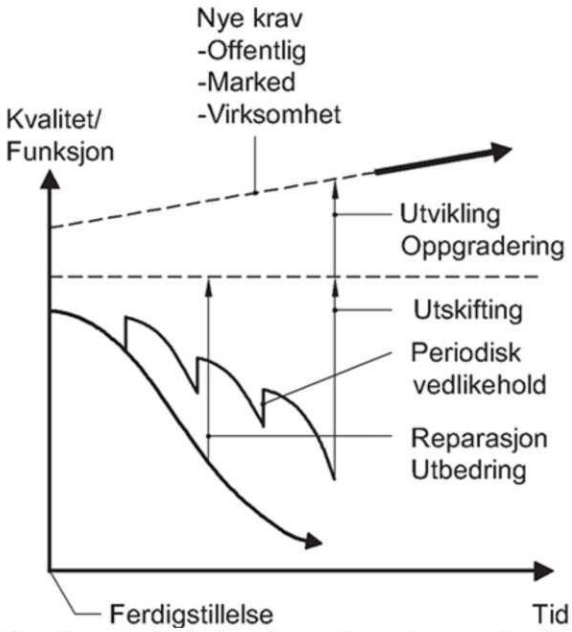
Sameiet har i perioden 2015-2022 gjennomført en betydelig oppgradering gjennom utskifting av fasadeplater. Dette var en omfattende og kostbar oppgradering for alle sameiere og annet periodisk vedlikehold ble nedprioritert for å holde husleien på lavest mulig nivå.

For å få en oversikt over byggets tilstand ble det våren/sommeren 2024 utarbeidet en Vedlikeholds rapport for sameiet Høivold brygge 1. Rapporten ble utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag (SØBO), Teknisk avdeling. En tilsvarende rapport ble sist utarbeidet i 2011.

2 Rapporten

Vedlikeholds rapportens formål er å gi boligselskapet et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer. Levetid for bygg eller bygningsdel er definert som "tiden som bygget eller dets deler oppfyller krav til (ønsket) funksjon». En bygningskomponent i seg selv har ikke en bestemt levetid, men levetid bestemmes av ulike faktorer og hvor stor påkjenning de ulike faktorene gir.

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

Rapporten beskriver tiltak som bør iverksettes på 3 nivåer

- fortløpende reparasjoner/utbedringer av dagens komponenter
- Periodisk vedlikehold og utskifting av komponenter

Utvikling/oppgraderinger av eksisterende komponenter (f.eks. nye lovpålagte krav eller ønske om ny/forbedret funksjonalitet)

3 Vedlikeholdsplan og kostnader

Vedlikeholds rapport fra 2024 har avdekket en rekke forhold som sameiet bør vurdere å iverksette tiltak for å opprettholde standard, funksjonalitet og lovpålagte krav.

Styret har vurdert disse innspillene og har utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2029. Planen beskriver tiltak utover det vedlikehold som er definert som fortløpende reparasjoner/utbedringer av dagens komponenter. Planen er et «levende» dokument som vil bli oppdatert og justert årlig.

I de årlige budsjettene til sameiet er det avsatt midler til fortløpende reparasjoner/utbedringer av eksisterende komponenter. Dette vil bli videreført i fremtidige budsjetter/planer.
Når det gjelder større periodiske vedlikehold og utskifting av komponenter så er dette kostnader som kommer i tillegg til det årlige driftsbudsjettet. Det samme vil gjelde for anskaffelse av nye komponenter/funksjonalitet som er identifisert gjennom lovpålagte krav eller sameiets krav/ønske om forbedringer.

3.1 Plan og kostnader

TILTAK	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Løpende vedlikehold/Service kontrakt	1 270 000	1 300 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Drenering & Membraner	245 000	300 000	315 000		
Garasjeporter		150 000			
Grunnmur/betong reparasjoner				200 000	200 000
Brannsensorer	40 000				
Brannsentral	150 000				
Altaner (x-antall)		200 000	200 000		200 000
Heis-oppgradering/bytte	1 050 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Periodisk takvedlikehold singel (2014)		50 000			
Skifte av dører/vinduer (felles)			300 000	600 000	300 000
Vifter søppelrom/garasjer			200 000		
SUM uten årlig vedlikehold	**1 485 000**	**1 700 000**	**2 015 000**	**1 800 000**	**1 700 000**
TOTALT inklusiv årlig vedlikehold	**2 755 000**	**3 000 000**	**3 365 000**	**3 150 000**	**3 050 000**

Budsjett 2026 har avsatt kr 2 085 000,- til Vedlikehold/Service avtaler og Vedlikeholdsfond (kr 818 000). Vi forutsetter at dette beløpet videreføres og prisjusteres årlig med 5%. i planperioden.

Tabellen nedenfor viser behov for ekstra innbetalinger.

	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2029**
Budsjett årlig vedlikehold/service	2 085 000	2 190 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
Totalt planlagt vedlikehold (årlig & ekstra tiltak)	2 755 000	3 000 000	3 365 000	3 150 000	3 050 000
Differanse	**- 670 000**	**- 810 000**	**-1 065 000**	**- 850 000**	**- 750 000**
Overført fra resultat 2025	**+ 670 000**				
Behov for ekstra innbetaling	**0**	**810 000**	**1 065 000**	**-850 000**	**- 710 000**

3.2 Finansiering

3.2.1 Alternative finansieringsmuligheter

For å gjennomføre denne planen er det nødvendig med ekstra finansiering. Finansieringen kan løses gjennom 3 prinsipielle tilnærminger:

- økt husleie for å bygge opp et vedlikeholdsfond
- ekstra ordinær innkreving for hvert år
- eller kassakreditt (låne-finansiering).

Velger man en løsning for å bygge opp et vedlikeholdsfond gjennom økt husleie med oppstart 3. kvartal 2025, vil økning i husleie bli som vist nedenfor.

Totalt tilleggsbehov i perioden:	kr	3 270 000	
Gjennomsnitt pr år:	kr	818 000	
Gjennomsnitt leilighet pr år:	kr	7 500	(må tilpasses sameier brøk)
Gjennomsnitt husleieøkning pr kvartal:	kr	1 875	(må tilpasses sameier brøk)

3.2.2 Årsmøtets beslutning 2025

Årsmøtet 2025 besluttet å bygge opp et vedlikeholdsfond med årlig innkreving av totalt kr 818 000,-. Dette beløpet deles på alle sameiere i henhold til sameierbrøk og innbetales over kvartalsvis husleie.

4 Nye funksjonelle krav/ønsker

Denne planen tar **ikke** høyde for nye funksjonelle krav/ønsker.

- Årsmøtet har etterspurt muligheter for å utvide kapasiteten for en sikker sykkelparkering. Styret kan ikke finne midler til et slikt tiltak innenfor dagens budsjetter. Dersom Årsmøtet ønsker å anskaffe en løsning for sykkelparkering så må dette finansieres med ekstraordinære innbetalinger. Det er heller ikke gjort en reell vurdering på hvordan dette kan løses og hva det vil koste.
- Nye krav til energieffektive boliger (EU Energy Performance of Buildings Directive). Høsten 2023 kom den norske regjeringen med en handlingsplan for energieffektivisering. Den foreslår å kutte 10 TWh av forbruket i bygninger innen 2030. Dette samstemmer med det nye EU-direktivet. EU og Norge er med andre ord enige om kuttene som skal foretas, men EU-direktivet gir mer detaljer om gjennomføringen. Norge skal forhandle med EU om innføringen av reglene og skal etter EØS-avtalen innføre EUs regelverk. Pålegg om energieffektivitet vil gjelde for alle sameiere og Sameiet/Årsmøtet må ta stilling til hvordan nye krav skal innfris og finansieres.
- Fellesprosjekt for skifte av vinduer/dører (komponent-vedlikehold). Forventet levetid vinduer er 20-30 år. Seksjonseiere er ansvarlig for disse komponentene ref Vedtekter. Styret har registrert at flere leiligheter allerede har et behov for å skifte sine vinduer/dører. Dette er en stor kostnad for den enkelte sameier og Årsmøte bør vurdere om det vil være hensiktsmessig å gjennomføre dette vedlikeholdet som et fellesprosjekt. Bytte av vinduer vil også bidra sterkt til energi-effektivisering.

5 Styrets oppsummering

- Vedlikeholdsplanen 2026-2030 presenteres på årsmøtet vil bli gjennomført som vist i punkt 3.
- Årsmøtet informeres om fremtidige bygg/vedlikeholds aktiviteter som ikke er ivaretatt av Vedlikeholdsplan 2026-2030.

Vedlegg A: Status fremdrift og kostnader vedlikehold 2025

1. Innledning

I driftsåret 2025 ble det innhentet kr 409 000,- til vedlikeholdsfondet og planlagte aktiviteter var budsjettert til kr 570 000,-. Styret har gjort følgende endringer og omprioriteringer i 2025:

- Aktivitetene med å utbedre lekkasjer i garasje/ny membran over garasje ble betydelig redusert fordi den tekniske analysen av problemene har tatt lengre tid enn forventet. Hovedaktiviteter blir skjøvet ut i tid.
- Garasjeporter er vurdert av Agderport til å kunne fungere tilfredsstillende i ytterligere 1-2 år og utskifting er skjøvet ut i tid.
- Utskifting av brannsensorer vil bli gjennomført i 2026 sammen med utbedring av avvik fra brannvernkontroll og Brannteknisk analyse av HB1.
- Renovering av 5 heiser er blitt fremskjøvet med ett år. I 2025 ble det innhentet tilbud og inngått kontrakt på renovering av heisen i oppgang 16. Sameiet har innbetalt 1/3 av totalprisen i 2025. Heisen vil bli ferdigstilt ca 1.april 2026.

Aktivitetene i 2025 viser et underforbruk på kr 54 000,-.

2. Gjennomført vedlikehold 2025

Aktiviteter knyttet til Vedlikeholdsplan

AKTIVITET 2025	Budsjett	Regnskap	Resultat	Merknad
Drenering & Membraner	280 000	0	+280 000	Gjennomført byggtekniske undersøkelser.
Garasjeporter	150 000	0	+150 000	Ikke gjennomført, utsatt til 2026
Grunnmur/betong reparasjoner	100 000	166 406	- 66 406	Gjennomført
Heis renovering oppgang 16	0	314 174	-314 174	Prioritert oppstart 2025 innbetaling Akonto 1 Motum
Brannsensorer	40 000	0	+40 000	Utsatt til 2026
SUM	**570 000**	**480 580**	**+ 89 420**	

Andre aktiviteter/tiltak gjennomført :

AKTIVITET 2025	Budsjett	Kostnad	Resultat	Merknad
Boccia bane	0	25 000	25 000	Kvarstein
Ekstra gartner arbeid bygg 16-18	0	63 025	63 025	Astrids hageservice
Oppfølging Årlig kontroll HB-bygg	0	50 000	50 000	Brann-konsept
SUM		**88 025**	**88 025**	

3. Økonomi

Styret gjennomfører løpende kontroll og prioriteringer av vedlikeholdsaktiviteter. Midler avsatt til løpende vedlikehold og aktiviteter identifisert i vedlikeholdsplan må derfor sees i sammenheng.

Økonomien i 2025 har vært god og gitt styret nødvendig handlingsrom til å gjennomføre vedlikeholds- og oppgraderings tiltak. Sameiets overskudd i 2025 (kr 748 000,-) vil bli overført til vedlikeholdsfondet.

Inspeksjonsrapport: Betongkonstruksjon i Garasjeanlegg

Prosjekt: Høivold Brygge

Dato: 4. februar 2026

Deltakere: Kenneth Trysnes (Betongekspert), Erling Tambs, Tor Børre Kvernland

1. Bygningsinformasjon og Konstruksjon

Høivold Brygge er nå nærmere 40 år gammelt. Konstruksjonen består av plasstøpt betong eller betongelementer, der deler av garasjeanlegget og bodområdene strekker seg utenfor selve hovedbygningskroppen. Dette medfører eksponering for fukt i fra direkte regnvann/snøsmelting mv og potensielle kondenseringsmuligheter fra overliggende terreng eller dekker.

2. Overordnede Observasjoner

- **Generell tilstand:** Betongen fremstår i god visuell stand tatt byggets alder i betraktning. Det er ingen umiddelbare tegn til omfattende korrosjon (rustsprengning) eller alvorlig svekkelse.
- **Tetthet:** Konstruksjonen vurderes i stor grad som vanntett, noe som tyder på god betongkvalitet ved oppføring.

3. Tekniske Funn og Anbefalte Tiltak

Område	Observasjon	Vurdering / Tiltak
Tak / Dekke	Små riss/sprekker der spennet er på sitt største. 	**Tiltak:** Vurdere injisering eller tetting med egnet masse (f.eks. silikonbaserte produkter) for å hindre fuktinntrengning og beskytte armeringen for fukt / fuktig luft som igjen kan gi rustdannelse på armering..

Boder	Drypping fra taket i boder som holder høyere temperatur enn garasjen.	**Vurdering:** Dette skyldes sannsynligvis kondensering av varm, fuktig luft mot kald betongflate, snarere enn lekkasje utenfra.
Bygningsende	Behov for kontroll av utvendige flater.	**Tiltak:** Sjekke tilstand på beslag og vurdere om drenering er tilstrekkelig for å lede vann bort fra konstruksjonen.
Skjøt / Overgang	Synlig åpning/merke i enden av garasjeanlegget (mulig historisk åpning før HB2 ble reist).	**Tiltak:** Kenneth Trysnes foretar en nærmere vurdering av om dette har betydning for tetthet eller stabilitet.

4. Oppsummering og Videre Oppfølging

Selv om betongen er i god stand, er forebyggende vedlikehold av sprekker i taket det viktigste tiltaket for å forlenge levetiden. Ved å tette disse hindrer man at klorider og fukt når armeringen, som er den vanligste årsaken til "betongsyke".

ENERGIRAPPORT,

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Simulering av energitiltak i Høivold brygge 18



Februar 2026

Sammendrag

Denne energirapporten omhandler en teoretisk energikartlegging av Høivold brygge 18 i Sameiet Høivold Brygge, og viser funn gjort med simuleringer utført i energiberegningsprogrammet SIMIEN. Rapporten beskriver dagens energibruk, varmetap, og vurderer noen energireduserende tiltak.

Det er vurdert installasjon av varmepumpe og utskifting av vinduer. Resultatene viser at varmepumpe gir stor energibesparelse og er et lønnsomt tiltak med kort tilbakebetalingstid, mens utskifting av vinduer gir mindre direkte energigevinst og først og fremst bidrar til bedre komfort og oppgradering av bygget. Rapporten gir grunnlag for å prioritere videre energitiltak i sameiet.



Høivold brygge 18, sett fra vest.

Innholdsfortegnelse

Innledning og bakgrunn	**4**
Metode og beregningsgrunnlag	**5**
Dagens oppbygging, og forutsetninger for inndata i SIMIEN	**5 - 7**
Energiberegninger – dagens situasjon	**8**
Simulering av tiltak og lønnsomhetsvurdering	**9 - 10**
Energimerking	**11**
Oppsummering og konklusjon	**12**

Vedlegg

Årssimulering i SIMIEN, før og etter tiltak

Årssimulering i SIMIEN, etter installasjon av varmepumpe

Årssimulering i SIMIEN, etter montering av nye vinduer

Årssimulering i SIMIEN, etter installasjon av varmepumpe og montering av nye vinduer

Innledning og bakgrunn

Sameiet Høivold Brygge ble stiftet i 1990, og er et boligkompleks bestående av 7 blokker med 5-8 etasjer per blokk med felles bod- og parkeringsanlegg under byggene. Sameiet har til sammen 109 leiligheter og er adressert til Høivold brygge 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22. I denne kartleggingen er det sett nærmere på Høivold brygge 18, hvor det er 32 leiligheter fordelt på 8 etasjer.

Høivold Brygge ligger litt utenfor bysentrum i Kristiansand, med beliggenhet ved bryggekanten der vestfasaden vender ut mot elva Otra.

Sameiet Høivold Brygge har engasjert BOSØR til å gjennomføre en teoretisk energikartlegging av et av byggene i sameiet. Kartleggingen er ment å gi et faglig grunnlag for å vurdere potensialet for energireduserende tiltak, samt å se disse i sammenheng med funnene i sameiets eksisterende bærekraftrapport.

Bærekraftrapporten bygger på beboerundersøkelse, styreundersøkelse og teknisk gjennomgang av byggene. Energikartleggingen er naturlig å gå videre med etter bærekraftrapporten, da denne kartleggingen sier noe konkret om byggenes energibehov og effekten av mulige tiltak. Energiberegningene er utført ved hjelp av energiberegningsprogrammet SIMIEN. BOSØR har på vegne av sameiet søkt Enova om støtte til energikartlegging. Søknaden er innvilget, med maksimal støtte på 150 000 kr, pluss egeninnsats: 13 636 kr, gir det en samlet maksimal støtte på 163 636 kr.

Målet med kartleggingen er å kartlegge dagens teoretiske energibehov i bygningene og vurdere mulige framtidige energitiltak. Kartleggingen skal fungere som beslutningsgrunnlag for videre arbeid med energieffektivisering i sameiet.



Høivold brygge 18, sett fra nord.

Metode og beregningsgrunnlag

Dagens energibehov er kartlagt gjennom energisimuleringer av eksisterende bygningsmasse. Ett bygg i sameiet er benyttet som representativt referansebygg i SIMIEN.

Bygningene ble oppført etter teknisk forskrift Tek87, og der dokumentasjon mangler eller bygningsdeler ikke har vært tilgjengelige for besiktigelse, er det derfor benyttet U-verdier tilsvarende kravsnivået i Tek87. Norsk Standard NS 3031:2025 er benyttet som grunnlag for øvrige inndata der ikke annet er spesifisert. Beregningene er teoretiske og bygger på standardiserte forutsetninger. Resultatene viser blant annet hvor mye varme leilighetene trenger per kvadratmeter for å holde en innetemperatur på 22 °C.

Det tas generelt forbehold om at det kan forekomme avvik i mengder og arealer. Hovedsakelig er mengder og arealer, samt opplyst informasjon om oppbygging av bygningsdeler fra byggetid hentet fra tilgjengelig tegningsgrunnlag og byggesaksdokumenter fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Ved eventuell senere detaljprosjektering og utførelse vil det kunne framkomme andre forutsetninger og resultater. Det er i denne fasen ikke utført duggpunktberegninger og kuldebroberegninger samt vurderinger i forhold til eventuelle endringer av dette vil påvirke bygget.

Dagens oppbygging og forutsetninger for inndata i SIMIEN

Under følger en oversikt over de ulike bygningsdeler og tekniske løsninger i Høivold brygge 18 som var vesentlige for modelleringen i SIMIEN.

Tak

Ifølge en rapport fra SINTEF Byggforsk, utarbeidet i forbindelse med lekkasjer i sameiet, er taket utført som et kompakt tak. Byggebeskrivelsen viser at takkonstruksjonen består av 200 mm betong, dampsperre og 200 mm isolasjon. Styreleder har opplyst at samtlige tak har fått ny tekking i perioden 2015–2024, der det er benyttet ulike typer takmembran, blant annet asfaltmembran og foliemembran. Det er ikke gjennomført etterisolering eller andre endringer i selve takkonstruksjonen i forbindelse med disse arbeidene. Basert på oppbygningen vurderes U-verdien til om lag 0,20 W/m^{2}K, i tråd med krav og veiledende verdier i Byggeforskrift 1987.

Yttervegger

Bærende yttervegger består av betong, mens lettvegger er bygd opp med 75/100 mm stålprofiler med isolasjon, og innvendig kledning av 13 mm gips. Utvendige fasadeplater

er i hovedsak skiftet i perioden 2014–2023 av Tofire AS, og består av plater produsert av Gentas i Tyrkia og levert av Lamipro i Danmark, montert på utlekting med trelekter. Ifølge rapport fra SINTEF Byggforsk beskrives yttervegger med stålprofiler og ca. 150 mm isolasjon. Oppbygningen av betongyttervegger er ikke nærmere dokumentert, og disse er derfor forenklet satt til samme U-verdi i energiberegningene. Valgt U-verdi vurderes å være representativ for byggetidspunktet og i tråd med nivået i Byggeforskrift 1987 for tilsvarende yttervegger og er derfor satt til en U-verdi på 0,45 W/m^{2}K.
Når sameiet skal rehabilitere fasadene i fremtiden bør man samtidig vurdere etterisolering av veggene. Kravet til U-verdi i TEK17 for yttervegger er 0,18 W/m^{2}K, og det er et greit utgangspunkt å ha når fasadeplatene uansett skal skiftes. Ved etterisolering vil man også etablere ny vindtetting, som igjen gir mindre luftlekkasjer – et tettere bygg gir lavere varmetap, men stiller samtidig større krav til bedre ventilasjon. Som nevnt i oppsummeringen til slutt bør ventilasjonsløsningen derfor vurderes, og eventuelt oppgraderes i forbindelse med en fremtidig fasaderehabilitering.

Kjeller

For etasjeskillet mot kjeller er det tatt hensyn til at kjelleren ikke er oppvarmet. I simuleringene gir dette utslag i at varmetapet gjennom gulvet mot kjeller er lavere enn om gulvet hadde ligget direkte mot uteluft. I beregningene brukes derfor en forenklet metode som justerer varmetapet basert på at kjelleren holder en noe høyere temperatur enn ute. Denne justeringen følger standardverdier som er innebygd i SIMIEN. U-verdien er satt til 0,50 W/m^{2}K som er tilpasset oppbygging av konstruksjonen og i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da bygget ble oppført. I og med at kjelleren er definert som uoppvarmet, er den ikke med i selve beregningen av energibruk for de oppvarmede sonene.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er skiftet ut gradvis over tid i sameiet da det er den enkelte sameiers ansvar å bytte vinduer, balkongdører og inngangsdør til egen leilighet. Dette innebærer at standard og alder varierer mellom leilighetene – noen har eldre vinduer, mens andre har nyere løsninger. I energiberegningen er det derfor lagt inn en gjennomsnittlig U-verdi på 1,60 W/m^{2}K for vinduer og balkongdører, som gir et realistisk bilde av dagens situasjon i bygget. For å vise hvilket energisparepotensial som finnes, er det også simulert et tiltak der alle vinduer byttes til nye vinduer med U-verdi 0,80 W/m^{2}K. Denne verdien tilsvarer dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17) for boliger, og viser hvor mye energibruken kan reduseres ved en full utskifting.
Vinduene og balkongdørene er i dag hovedsakelig treprodukter. Når det gjelder faktor for lysgjennomslipp i vindusglass defineres denne til 0,72 med utgangspunkt i informasjon på Enovas nettside. Det defineres der at andel solvarme som slippes inn i rommet bør veie høyere enn feks. solskjerming i glasset.

Ventilasjon

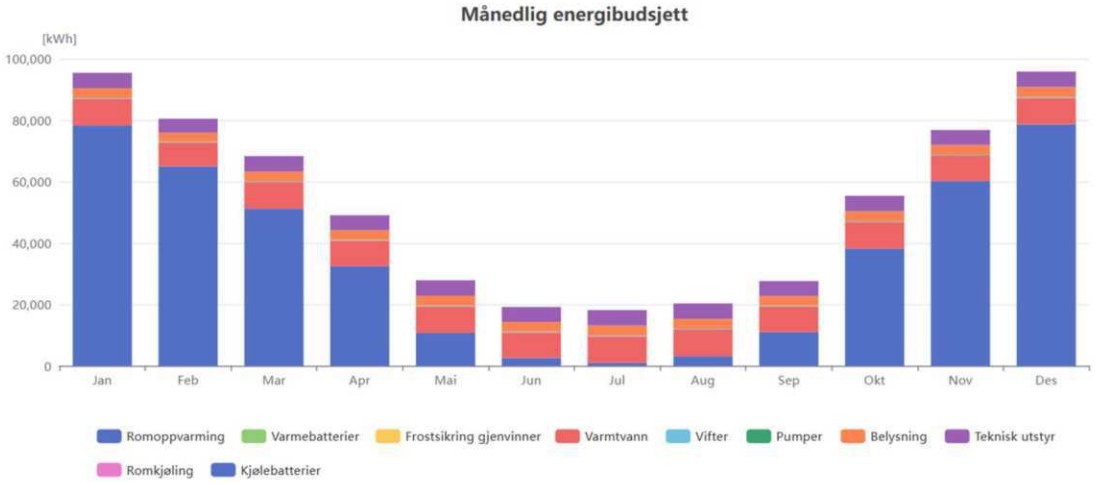
Ventilasjonen i bygget er original fra byggeåret, og består av mekanisk avtrekk kombinert med naturlig lufttilførsel. Det vil si at brukt luft trekkes ut, mens frisk luft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene og spalteventiler i vinduene. Hele bygget har et såkalt CAV-system (konstant luftmengde), der avtrekksmengden er den samme over tid. På byggetidspunktet fantes det ikke konkrete tallkrav til ventilasjon, så dagens verdier er brukt for å gi et mer forståelig og realistisk bilde av ventilasjonen og energibruken i bygget, derfor er tilførsel på 1,2 m^3 per time per m^2 gulvareal lagt inn i beregningene og er veiledende minstekrav i Tek17.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene skjer i dag hovedsakelig med elektriske panelovner, i tillegg til varmekabler på bad. Når det er gjort simuleringer med varmepumpe, er det lagt til grunn at varmepumpen dekker hovedoppvarmingen, mens panelovnene benyttes som reserve til spisslast. Dette er en vanlig måte å simulere varmepumpe på, da den bruker langt mindre strøm for å gi samme mengde varme enn panelovner. Varmtvann produseres i hver enkelt leilighet ved hjelp av elektrisk varmtvannsbereder. Det er lagt til grunn et normert bruksmønster for boligblokker. I beregningene er størrelsen på berederne tilpasset leilighetenes størrelse, der leiligheter under 100 m^2 er modellert med 100 liters bereder, mens leiligheter over 100 m^2 er modellert med 200 liters bereder, etter opplysninger fra styret. Varmtvannsberederne er helelektriske og inngår i det samlede strømforbruket, men har ikke betydning for romoppvarmingen i leilighetene.

Energiberegninger – dagens situasjon

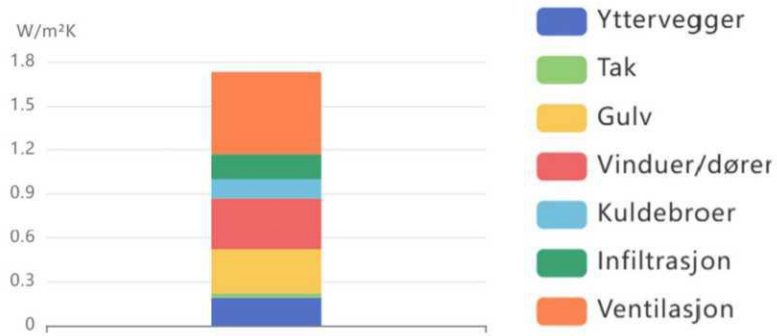
Beregnet levert energi for Høivold brygge 18, slik bygget er i dag er **634 931 kWh** netto levert energi. Det gir en kWh/m² på 187,5.



***Figur 1**: Figuren viser at romoppvarming dominerer energibruken i vintermånedene, mens forbruket i sommerhalvåret er lavere og i hovedsak knyttet til varmtvann og tekniske installasjoner*

Varmetapsbudsjett og fordeling av varmetapstall

Varmetapsbudsjettet for bygget sier noe om hvor mye varme som går tapt gjennom de ulike bygningselementene, i tillegg til gjennom ventilasjonen og infiltrasjon.



***Figur 2:** varmetapstall gjeldene for yttervegger (0,19 W/m²K), tak (0,03 W/m²K), gulv (0,3 W/m²K), vinduer og dører (0,35 W/m²K), kuldebroer (0,13 W/m²K), infiltrasjon (0,01 W/m²K), ventilasjon (0,56 W/m²K)*

Energi- og varmetapsbudsjettet viser at det er oppvarming som gir størst rom for forbedringer, og at det er ventilasjonen og ytterveggene som bidrar mest til varmetapet. Varmetapet (målt i W/m²K) er høyere for vinduene enn ytterveggene, men ytterveggene er samlet sett en større varmetapspost.

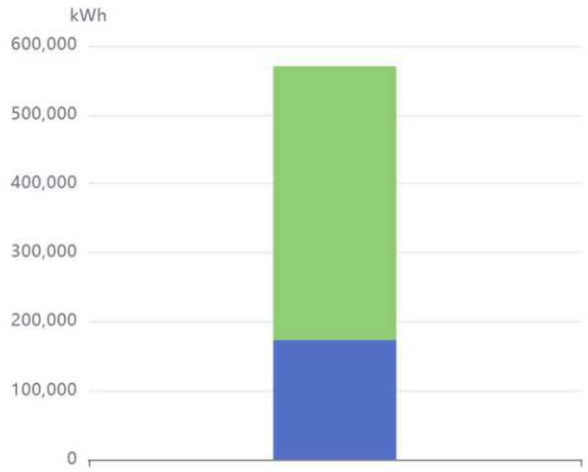
Simulering av tiltak, og lønnsomhetsvurdering

Under følger en oversikt over de ulike tiltakene som er simulert, samt en lønnsomhetsanalyse basert på estimert investeringskostnad for tiltakene hver for seg og samlet, med tre ulike scenarier for gjennomsnittlig årlig energipris. Tiltakene her viser et samlet resultat for hele Høivold brygge 18.

Tiltak 1 – installasjon av luft-luft varmepumpe

Netto levert energi, med varmepumpe	**419 693 kWh**
Årlig energibesparelse	**215 237 kWh**
Estimert investeringskostnad	**800 000,00 kr**

Dette tiltaket omfatter installasjon av luft-luft varmepumpe som hovedkilde til romoppvarming. I beregningen er det lagt til grunn en SCOP-verdi på 5, som vil si at varmepumpen i gjennomsnitt leverer 5 kWh varme per kWh elektrisitet. En varmepumpe vil kunne hente ut energi ned mot ca. -25 °C, men ytelsen svekkes jo kaldere temperaturer det er. For å dekke spisslasten er det lagt til grunn bruk av panelovner og varmekabler. Vedfyring er ikke tatt med i beregningen fordi dette vurderes som sporadisk.



***Figur 3**: fordeling av andeler oppvarming etter simulering, grønn viser andel varme fra varmepumpe, blå er varme fra øvrige varmekilder.*

Tiltak 2 - utskifting av vinduer

Netto levert energi, etter utskifting	**580 487 kWh**
Årlig energibesparelse	**54 443 kWh**
Estimert investeringskostnad	**5 500 000,00 kr**

Dette tiltaket omfatter utskifting til vinduer og verandadører med lavere U-verdi. Det er forutsatt en U-verdi på hele vinduet på 0,80 kWh/m² i simuleringen.

Tiltak 3 - begge tiltak samlet

Netto levert energi, begge tiltak	**378 552 kWh**
Årlig energibesparelse	**269 680 kWh**
Estimert investeringskostnad	**6 300 000,00 kr**

Dette tiltaket omfatter installasjon av luft-luft varmepumpe og utskiftning til vinduer og verandadører med lavere U-verdi.

Lønnsomhetsvurdering av tiltak

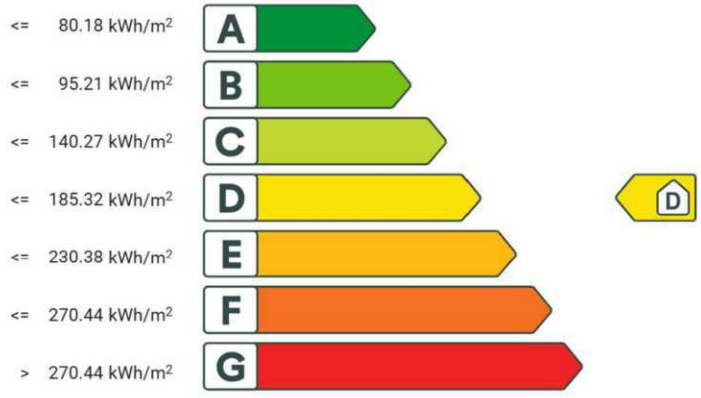
Tabellen under viser lønnsomheten basert på tre ulike strømprisscenarioer.

Tiltak	Energibesparelse (kWh/år)	Energipris (kr/kWh)	Kostnadsbesparelse (kr/år)	Estimert investeringskostnad (kr)	Tilbakebetalingstid (år)
Varmepumpe	215 237	1,00	215 237	800 000	3,7
		1,50	322 856	800 000	2,5
		2,00	430 474	800 000	1,9
Nye vinduer	54 443	1,00	54 443	5 500 000	101
		1,50	81 665	5 500 000	67
		2,00	108 886	5 500 000	51
Begge tiltak	269 680	1,00	269 680	6 300 000	23,4
		1,50	404 520	6 300 000	15,6
		2,00	539 360	6 300 000	11,7

Energimerking

Energimerking av bygg er en ordning som sier noe om hvor energieffektivt bygget er, gjennom energikarakterer fra A til G, der A er best og G er dårligst. Energikarakteren settes på bakgrunn av beregnet energibruk per kvadratmeter, målt i kWh/m^2 per år, og gis etter standarden NS 3031:2025 som er en oppdatert standard, som har vært gjeldene fra 01.01.2026.
Som vist i figuren under er det byggets beregnede energibruk per kvadratmeter (kWh/m^2) som avgjør hvilken energikarakter bygget får. Høivold brygge 18, vurdert som ett samlet bygg, oppnår energikarakter D.

Ved installasjon av varmepumpe og utskifting av vinduer forbedres energieffektiviteten betydelig, og bygget får energikarakter C. Ved installasjon av begge tiltak får bygget et beregnet energiforbruk på 112 kWh/m^2 og er relativt nær grensen for å få energikarakter B, som har en grense på 95,21 kWh/m^2.



Figur 4: *energikarakter for Høivold brygge 18*

Oppsummering og konklusjon

Varmepumpen er lønnsom i alle scenarioene og har kort tilbakebetalingstid. Med en antatt levetid på rundt 15 år er en luft-luft-varmepumpe en god investering.

Utskifting av vinduer og verandadører gir mindre direkte energibesparelse. Effekten blir også noe lavere når varmepumpe allerede er installert, siden tiltakene påvirker hverandre. Vindusutskifting bør derfor først og fremst vurderes for å bedre innendørs komfort, redusere vedlikeholdsbehov og oppgradere bygget til dagens forskriftsnivå, heller enn som et tiltak for direkte energibesparelse.

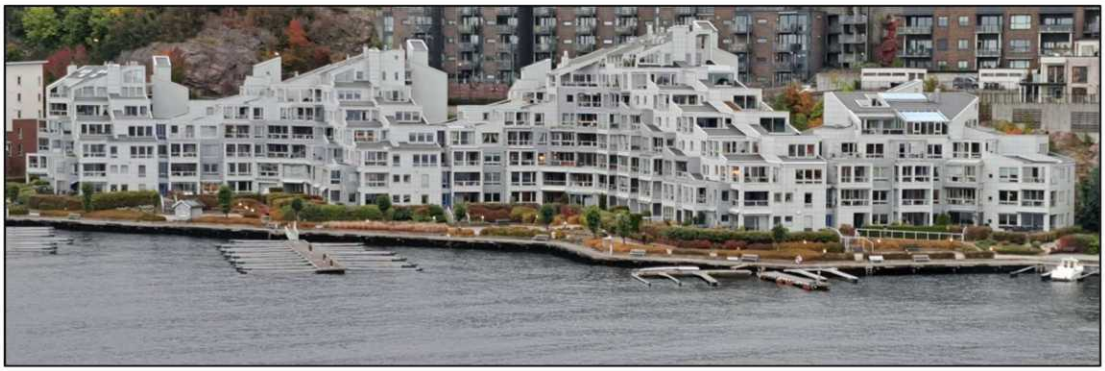
Vinduer og utvendige dører har vanligvis en levetid på rundt 30 år, men enkelte vindusleverandører oppgir levetid på opptil 60 år for sine produkter. Dette er som regel aluminiumsbeslåtte vinduer eller vinduer utført i PVC eller kompositt, og regnes som 'vedlikeholdsfrie' vinduer. Valg av glass har også betydning for vinduets totale U-verdi. De beste vinduene i dag leveres med tre-lags energiglass, lavemisjonsbelegg og argongass. Lavemisjonsbelegget reflekterer varmestråling tilbake i rommet, mens argongassen mellom glassene reduserer varmeledningen på en mer effektiv måte enn vanlig luft.
Når man skifter til mer energieffektive vinduer, blir også tettingen rundt vinduene bedre, og det vil ikke være naturlig å velge spalteventiler i denne typen vinduer. Rommet blir da bedre isolert, og derfor er det viktig å ivareta ventilasjonen for å unngå fuktproblemer, dårlig inneklima og kondens. Jo tettere boligen blir, jo mindre naturlig utskifting av luft får man. Det samme gjelder ved en fremtidig fasaderehabilitering der ytterveggene etterisoleres. Når bygget rehabiliteres og gjøres tettere, slipper det inn mindre luft gjennom sprekker og utettheter, og ventilasjonen må derfor vurderes helhetlig for å sikre tilstrekkelig tilførsel av frisk luft og et godt inneklima.

Beregningene i rapporten er teoretiske og basert på standardiserte forutsetninger. Faktiske forhold som hvordan leiligheten brukes, antall beboere, værforhold, vedlikehold og innendørs temperatur vil påvirke energibruken. Resultatene gir derfor et teoretisk bilde av energibruk og mulige besparelser.

Basert på denne konklusjonen anbefales det å installere varmepumpe først, og deretter skifte vinduer og verandadører.

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Simulering av energitiltak i leiligheter 100 m^2



Energiberegning og simulering av energitiltak

Simuleringene omfatter tre leilighetstyper: én midt i bygget med oppvarmede enheter over og under, én i første etasje med etasjeskille mot parkeringskjeller, og én i toppetasjen med yttertak, alle på 100 m^2.

Inndata brukt for å modellere leilighetene baserer seg på tilgjengelige byggesaksdokumenter og informasjon fra styret. For bygningsdeler som ikke kan besiktiges eller der konkrete data mangler, er det brukt U-verdier i tråd med kravene i Tek87, som gjaldt på tidspunktet for byggesøknaden (17. november 1988). I tillegg er Norsk Standard SN-NSPEK 3031:2023 benyttet som grunnlag for øvrige inndata der ikke annet er spesifisert.

Beregningene er teoretiske og bygger på standardiserte forutsetninger. Data for beregningene er redegjort for under *«simuleringer – dagens situasjon og forutsetninger for simulerte tiltak»*.

For utfyllende bakgrunn og informasjon rundt energikartleggingen henvises det til energirapport for Høivold Brygge 18.

Simuleringer – dagens situasjon og forutsetninger for simulerte tiltak

Energiberegninger brukes til å beregne hvor mye energi en bygning trenger for å opprettholde ønsket innetemperatur og til å vurdere effekten av ulike energitiltak.

I denne analysen er tre ulike leilighetstyper simulert for å vise hvordan utskifting av vinduer og installasjon av varmepumpe påvirker energibruken. Resultatene viser blant annet hvor mye varme leilighetene trenger per kvadratmeter for å holde en innetemperatur på 22 °C.

Effekten av energitiltak vurderes hovedsakelig ut fra netto levert energi, som vil si hvor mye energi som faktisk må tilføres bygget til oppvarming, varmt tappevann og annet forbruk.

Ved vurdering av tiltak i bygningskroppen, som utskifting av vinduer, sees det på byggets energibehov uavhengig av energiforsyning. Dette viser hvor mye varme bygget faktisk trenger for å opprettholde ønsket komfort, og hvordan tiltakene reduserer selve varmebehovet.

Forutsetninger for luft-luft varmepumpe:
Alle varmepumper har en oppgitt SCOP-verdi. I dette eksempelet er følgende tekniske data lagt til grunn: SCOP / årsvarmefaktor: 5,1. Dette betyr at for hver kWh-strøm varmepumpen bruker i løpet av året, leverer den i gjennomsnitt 5,1 kWh varme.

Basert på SCOP-verdien på 5,1 estimeres varmefaktoren (COP) ved +7 °C til å ligge mellom 4,5 og 5,5. Det betyr at varmepumpen da produserer 4,5–5,5 ganger så mye varme som den bruker elektrisk energi.

Forutsetninger for vinduer:
I sameiet er vinduer skiftet ut gradvis over tid, slik at noen leiligheter har eldre vinduer mens andre har nyere. Derfor er det lagt inn en gjennomsnittlig U-verdi på 1,60 W/m^{2}K, som representerer en mellomting mellom eldre og nyere vinduer.

Videre er det simulert et tiltak med utskifting til nye vinduer. Her er det lagt inn en U-verdi på 0,80 W/m^{2}K, i tråd med kravene i TEK17 (gjeldene byggeteknisk forskrift fra 2017) for boligbygninger. Denne verdien er brukt for å vise hvilken energibesparelse som kan oppnås dersom alle vinduer oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

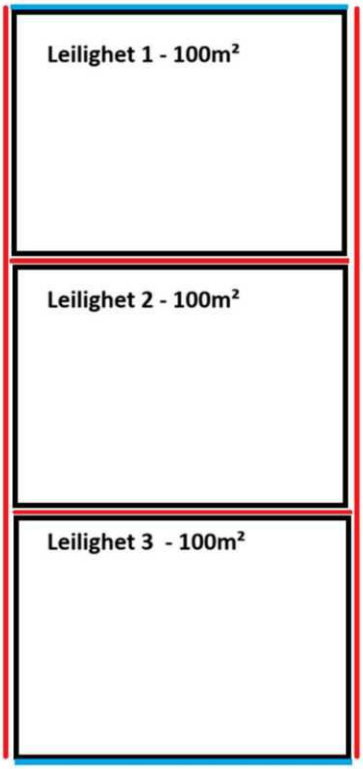
Strømpriser – sluttbrukersum:
I lønnsomhetsberegningene er det lagt til grunn to ulike strømpriser for å vise hvordan energitiltakene påvirkes av nivået på sluttbrukerprisen per kWh. Som et lavere prisnivå er det brukt 1,20 kr/kWh, som tilsvarer Norgespris (inkludert nettleie, skatter, avgifter etc.). Som et høyere prisnivå er det brukt et tenkt eksempel på 1,50 kr/kWh.

Ifølge NVEs langsiktige kraftmarkedsanalyse, og forventet utvikling i nettleie og avgifter, anslås gjennomsnittlig sluttbrukerpris i prisområde NO2 i perioden 2027–2032 til rundt 1,3–1,4 kr/kWh, uten Norgespris eller andre støtteordninger. De to prisnivåene som er brukt i beregningene er derfor ment å vise et realistisk spenn i framtidige strømpriser.

Grunnlagsdata
Under følger inndata som er brukt i simulering av nå-tilstand av eksempelleilighetene.

Tak	0,20 W/ m^{2}K
Yttervegger	0,45 W/ m^{2}K
Vindu	1,60 W/ m^{2}K
Inngangsdør	1,60 W/ m^{2}K
Etasjeskille mot p-kjeller	0,50 W/m^{2}K
Varmegivere	Panelovner, varmekabler bad

Leilighet 1, 2 og 3 a 100m^2 er bygget opp likt når det gjelder fasade mot øst og vest, vegger mot nord og sør er beregnet til innervegg - og simuleres som vegg mot oppvarmet sone.



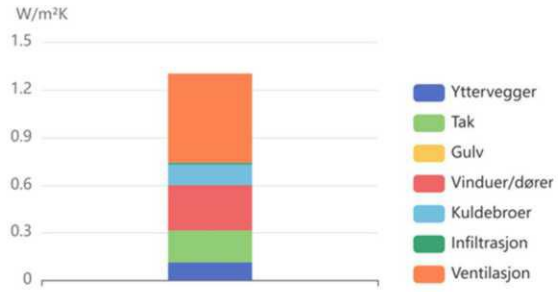
LEILIGHET 1 – viser yttertak (blå markering) og etasjeskille mot oppvarmet sone under (rød markering). Denne snittdelen representerer en leilighet i øverste etasje.

LEILIGHET 2 – viser etasjeskille mot oppvarmet sone både over og under. Denne delen representerer en leilighet plassert midt i bygget.

LEILIGHET 3 – viser etasjeskille mot oppvarmet sone over og mot parkeringskjeller under. Denne delen representerer en leilighet i første etasje.

LEILIGHET 1 – ØVERSTE ETASJE, GRENSER MOT YTTERTAK

KWh/ m^2, dagens situasjon	167 kWh/m^2
Netto levert energi før tiltak	16 691 kWh
Netto levert energi etter tiltak, varmepumpe	9 360 kWh
Netto levert energi etter tiltak, utskiftning vinduer	15 167 kWh
Netto levert energi etter begge tiltak	8 845 kWh



Figur 1: varmetapsbudsjett for leilighet i øverste etasje

Tiltak 1 – installering av varmepumpe

Årlig energibesparelse: 7 331 kWh/år

Investeringskostnad, estimert: 25 000 kr

Levetid: 15 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	8797 kr/år	10 997 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	2,8 år	2,3 år

Tiltak 2 – utskiftning av vinduer og verandadører

Årlig energibesparelse: 1 524 kWh/år

Investeringskostnad, estimert: 200 000,00 kr

Levetid: 35 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	1 829 kr/år	2 286 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	109 år	88 år

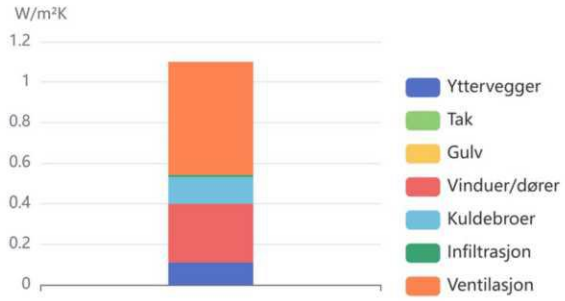
Begge tiltak samlet

Årlig energibesparelse: 7 846 kWh/år
Investeringskostnad, estimert: 225 000,00 kr

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	9 415 kr/år	11 769 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	24 år	19 år

LEILIGHET 2 – MIDT-LEILIGHET, GRENSER MOT OPPVARMEDE SONER

KWh/ m^2, dagens situasjon	144 kWh/m^2
Netto levert energi før tiltak	14 394 kWh
Netto levert energi etter tiltak, varmepumpe	8 592 kWh
Netto levert energi etter tiltak, utskiftning vinduer	12 925 kWh
Netto levert energi etter begge tiltak	8 151 kWh



Figur 2: varmetapsbudsjett for leilighet i midterste etasje

Tiltak 1 – installering av varmepumpe

Årlig energibesparelse: 5 802 kWh/år
Investeringskostnad, estimert: 25 000 kr
Levetid: 15 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	6 962 kr/år	8 703 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	3,6 år	2,9 år

Tiltak 2 – utskiftning av vinduer og verandadører

Årlig energibesparelse: 1 469 kWh/år
Investeringskostnad, estimert: 200 000,00 kr
Levetid: 35 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	1 763 kr/år	2 204 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	114 år	91 år

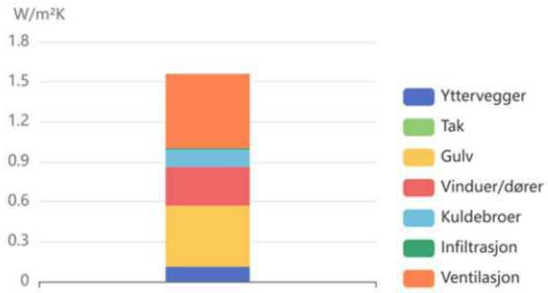
Begge tiltak samlet

Årlig energibesparelse: 6 243 kWh/år
Investeringskostnad, estimert: 225 000,00 kr

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	7 492 kr/år	9 365 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	30 år	24 år

LEILIGHET 3 – LEILIGHET 1.ETG, GRENSER MOT P-KJELLER

KWh/ m^2, dagens situasjon	198 kWh/m^2
Netto levert energi før tiltak	19 843 kWh
Netto levert energi etter tiltak, varmepumpe	10 595 kWh
Netto levert energi etter tiltak, utskiftning vinduer	18 252 kWh
Netto levert energi etter begge tiltak	9 944 kWh



Figur 3: varmetapsbudsjett for leilighet i nederste etasje.

Tiltak 1 – installering av varmepumpe

Årlig energibesparelse: 9 248 kWh/år

Investeringskostnad: 25 000 kr

Levetid: 15 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	11 098 kr/år	13 872 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	3,2 år	1,8 år

Tiltak 2 – utskiftning av vinduer og verandadører

Årlig energibesparelse: 1 591 kWh/år

Investeringskostnad: 200 000,00 kr

Levetid: 35 år

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	1 909 kr/år	2 387 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	105 år	84 år

Begge tiltak samlet

Årlig energibesparelse: 9 899 kWh/år
Investeringskostnad: 225 000,00 kr

Parameter	1,20 kr/kWh	1,50 kr /kWh
Årlig kostnadsbesparelse	11 879 kr/år	14 849 kr/år
Tilbakebetalingstid på investering, basert på årlig energibesparelser	19 år	15 år

Denne eksempelleiligheten grenser mot uoppvarmet parkeringskjeller. I henhold til Byggeforskrift 1985 er slike konstruksjoner klassifisert som bygningsdel mot ikke oppvarmet rom, og kan ha høyere U-verdi enn ytterkonstruksjoner, forutsatt at samlet varmetap ikke overstiger varmetap direkte mot det fri. Denne forutsetningen er lagt til grunn i beregningene.

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Simuleringene viser at varmepumpen gir størst effekt og kortest tilbakebetalingstid. Utskifting av vinduer og verandadører gir mindre direkte energibesparelse, og effekten blir noe mindre når varmepumpen allerede er installert, fordi tiltakene påvirker hverandre. Vindusutskifting bør derfor vurderes først og fremst for å øke komforten innendørs, redusere vedlikeholdskostnader og oppgradere til dagens forskriftsnivå, heller enn som et tiltak for direkte energibesparelse.

Beregningene i rapporten er teoretiske og basert på standardiserte forutsetninger. Faktiske forhold som hvordan leilighetene brukes, antall beboere, vær, vedlikehold og innendørs temperaturer vil påvirke energibruken. Resultatene gir derfor et teoretisk bilde av energibruk og mulige besparelser.

Forslag til årsmøtet i Høivold Brygge 18.03.2026

Endring/- bytte av duk på markisene i samiet Høivold brygge 1

Vi ønsker med dette å forslå endring av farge/duk på markisene på Høivold brygge 1.

Bakgrunnen for forslaget er:

- Det er flere av markisene som ikke fremstår som så veldig pene – hvor de hvite stripene er blitt grå pga. mugg og skitt som følge av tidens tann og værforholdene vi har på Sørlandet.
- De eksisterende markisene fremstår med nyanseforskjeller i blå farven. Dette gir heller ikke en spesielt pent og ensartet fasade.
- En grå markise vil gi et ensartet fasadeuttrykk som er tilpasset fargen på fasadeplatene, og den fargen som styret i HB 1 nylig har godkjent som farge på screens og "tak" markiser. Fargen er litt melert og går i en gråfarge som gjør at mugg og fugledritt ikke vises på samme måte som på den duken vi har nå.
- En ny og enhetlig fasade øker attraktiviteten og verdien på samtlige seksjoner.

I vårt forslag indikeres at man får 3 år på å skifte den opprinnelige duken slik at vi f.o.m. 1.4.2029 har ny og ensarted fasade med grå markiseduk på alle vinduer og terrasser som har markiser. Noen har nyere markise, og vil dermed måtte bytte fortere enn tiltenkt, men med 109 leiligheter i sameiet, vil det alltid være noen som nylig har utført endringer når nye blir vedtatt. Vi mener at nye grå markiser vil gi et positivt løft for blokkenes utseende.

Vi har innhentet tilbud fra sameiets leverandør AasheimAS som anbefaler at alle de som trenger lift foretar bytte samtidig slik at man får en langt lavere kostnad hensyntatt lift.

Det er forskjellige priser alt etter hvilken type markise man har. (Den enkelte står selvsagt fritt til å velge annen leverandør, gitt lik farge på duken).

Med vennlig hilsen

Trine Mjåland og Monica Brandsrud

Pris eksempel på dukskifte:

Leilighet snr. 35 – duk til fasademarkise 4 meter: 6 200,-

Leilighet snr. 12 – duk til fasademarkise 4 meter: 6 820,

Leilighet snr. 12 - duk til terrassemarkise 4 meter: 12 090,-

Innhentet tilbud fra AasheimAS:

Det er forskjeller på typer og størrelser av markisene på bygget.

Dukskift på alle terrassemarkiser, og enkelte fasademarkiser, trenger ikke lift for bytting av markiseduk. Her er noen priseksempler:

Duk til Terrassemarkiser:		**Duk til Fasademarkiser**	
4m x 1,00m arm	**Kr: 6510,-**	**4m x 0,70 cm arm**	**Kr: 5115-**
4m x 2,00m arm	**Kr: 8060-**	**4m x 0,80 cm arm**	**Kr: 5735,-**
4m x 2,50m arm	**Kr: 9610,-**	**4m x 0,90 cm arm**	**Kr: 6200,--**
4m x 3,00m arm	**Kr: 11160,-**	**4m x 1,00 cm arm**	**Kr: 6820,-**
4m x 3,50m arm	**Kr: 12090,-**	**4m x 1,10 cm arm**	**Kr: 7440,-**
		(Kr: 800,- i tilleg ved bruk av lift pr. dukskift)	

Dette er prisene for duk og ferdig duk-skift. Det inkluderer også smøring av bevegelige deler.
For reparasjon som kommer i tillegg: Kr: 680,- pr time + delepris
Eksempel:(Skifte av slitedeler, bolter eller veggfester ol)

Liftpriser DAGLEIE: (Til leiligheter der det er fasademarkiser som ikke kan nåes fra terrasse eller bakkenivå).

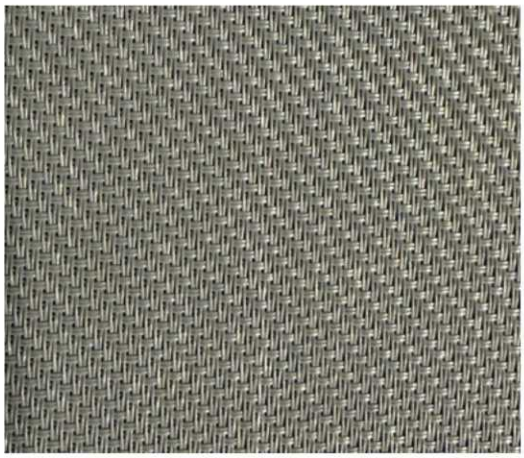
28 meter lift	**Kr: 3300,-**	**+ (Kr: 4500,- transport tur - retur leverandør)**
26 meter Bil-lift	**Kr: 4900,-**	**Inkl frakt**
23 meter tilhenger-lift	**Kr: 2600,-**	**+ (Kr: 2000,- transport tur - retur leverandør)**
18 meter tilhenger-lift	**Kr: 2300,-**	**Inkl frakt**
16 meter tilhenger-lift	**Kr: 2000,-**	**Inkl frakt**

For bruk av lift er det lurt og samarbeide om montasjen,slik at lift-prisen kan deles på flere beboere.

Alle prisene er Inkl. MVA
Elektriker, hvor det er nødvendig, er ikke beregnet i prisen.

Hver og en leilighet blir besøkt for å sjekke markisenes tilstand for å ta riktig mål for bestilling av ny duk.

Godkjent farge på screens og «tak» markiser:



Forslag til ny farge på duk:



Til Styret for Høivold Brygge
v/Formann Børre Kvernland

Kristiansand 7. november 2025

Sykkelparkering

Mangelen på plasser for parkering av sykler i stativ er blitt stadig mer presserende. Vi får stadig fler yngre eiere som har sykler og leter febrilt etter stativ for å parkere disse. Nå har en av disse blokkert plassen som min kone har brukt siden vi flyttet inn her, og forrige eier før henne, med begrunnelse at «det er ikke faste sykkelplasser på HB».

For oss eldre er det å kunne sette sykkelen innendørs på fast sted viktig og noe vi ble forespeilet da vi kjøpte leilighet på HB.

De siste par årene har mangel på sykkelparkering medført økende frustrasjon for mange. Vi som bruker sykkel nesten daglig opplever at «plassen vår» er opptatt når vi er tilbake fra byen. Om vi skulle sette den i et annet stativ, ville de som bruker dette måtte flytte videre osv.osv. Dominoeffekt.

P. 5 i Parkeringsbestemmelsene vedtatt på ekstraordinært årmøte i 2024 sier at plassene i sykkelstativ «er til fri disposisjon og ingen kan reservere disse plassene. Dersom alle plasser i sykkelstativ er opptatt, må øvrige sykler plasseres utendørs...». I dag talte jeg 25 sykler i garasjeanlegget som sto utenfor stativ. Altså er ikke dette en regel som fungerer.

Dette er en sak som vil kunne forsure det ellers gode naboskapet vi har på HB. For å unngå dette vil vi igjen fremme saken om egen sykkel-bod, som kan beskytte mot vær og vind og låses slik at syklene står trygt. Da vil alle kunne ha sin faste plass slik det er tradisjon for.

Et alternativ kunne være å innføre en avgift for sykkelplass på samme måte som bilparkering. Dette evt. for å finansiere en ny sykkel-bod. Det tror jeg alle som aktivt bruker sykkel vil være interessert i. Jeg har snakket med flere som er enig. Kanskje noen av dem som har sykkel i stativene, men ikke bruker den, vil si fra seg plassen om de måtte betale for den. På Tangen har de angivelig et system med oblater som visstnok fungerer bra. Men vi er ikke ute etter byråkratisering, bare nok stativer som står tørt og trygt.

Vennlig hilsen

Svein Gunnar Gundersen, HB 14

Gmail Sameiet Høivold Brygge <hoivold.brygge@gmail.com

\d: Parkeringsplass

e-poster

rine Lise Furholt <trine.lise.furholt@outlook.com> 22. oktober 2025 kl. 18:5
il: Sameiet Høivold Brygge <hoivold.brygge@gmail.com>

Hei

Har nevnt så vidt til Børre at vi sliter med størrelsen på parkeringsplassen vår og ønsker derfor å benytte litt areal fra egen bod for å utvide den ca 30.
Dette er en parkeringsplass med fast vegg på begge sider, og bredde 2,45. Har vært å målt på tilsvarende plasser og de fleste av dem var på 2,70.
Hadde inne et firma for å se på dette i dag og det er bare en lettvegg som må flyttes så ingen stor sak.
Håper på rask tilbakemelding da de kunne ta jobben om ca 1 uke.

Legger ved bilder

På forhånd takk.

Mvh Trine Lise Furholt i nr 14, 402.

3 vedlegg



image0.jpeg
92K



image2.jpeg
120K



image1.jpeg
68K

Vedlegg

SAK:
Søker om å flytte en vegg i kjellerbod 89 for å gjøre sin p-plass 279 bredere og dermed mer anvendelig
Dato:
4.11.25
Søker:
Furholt /Bedringås
Seksjon nr: 83

Hva søkes det om: (Selve søknaden, beskrivelse)
Se e-post av 22.10.25 m/bilder
Bygg teknisk mulig
Ja
Konsekvenser for Fellesareal
Små/ingen
Konflikt med Vedtekter
Nei, men krever 2/3 dels flertall for å kunne innvilges
Konsekvenser for byggets estetiske uttrykk
Ingen
Konsekvenser for naboer/grad av ulempe
Ingen
Endring krever byggemelding
Nei
Konsekvenser for vedlikeholdskostnader
Sameier av seksjon 83 bærer alle byggekostnader og vedlikeholdskostnader
Om Vedlikeholdsplikt gjøres gjeldene for fremtidige eiere
Alle vedlikeholdskostnader bæres også av fremtidige eiere av seksjon 83.
Spesielle forhold
Autoriserte håndtverkere skal brukes og hensyn tas til eksisterende materialvalg, farger og lyspunkter samt brannsensor, hvor sistnevnte må forbli i taket på bod.
Konklusjon/Anbefaling
Styret er positiv til søknaden og avventer utfallet av avstemmingen på årsmøtet

From: **Sameiet Høivold Brygge** hoivold.brygge@gmail.com
Subject: Re: Ad: Parkeringsplass
Date: 22 October 2025 at 20:06
To: Trine Lise Furholt trine.lise.furholt@outlook.com, Arne Bedringås abedrin@online.no
Cc: Erling Tambs erling.tambs@gmail.com, Harald Minde hminde@online.no, Monica Brandsrud monica.brandsrud@kristiansand.kommune.no, Geir Remi Strand strandgeir@hotmail.com

Hei

Dette må styrebehandles og første styremøte er den 4.11.25.

Dette gjelder garasjeplass 279 og bod 89.

Vi forutsetter at det ikke er ledninger av noe slag i veggen som blir berørt, og i så fall at disse blir reparert i forbindelse med arbeidet.
Det kan av bildet se ut til at det er en el-ledning til taklys som kan bli berørt.

Kommer tilbake på salen etter styremøtet.

mvh
Børre Kvernland

ons. 22. okt. 2025 kl. 18:56 skrev Trine Lise Furholt <trine.lise.furholt@outlook.com>:

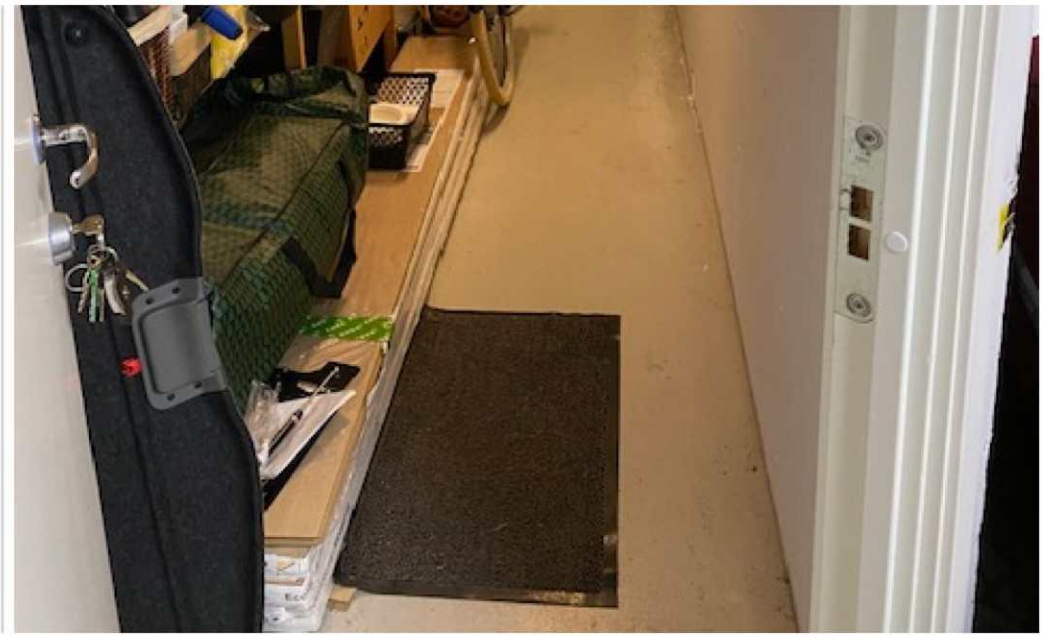
> Hei
>
> Har nevnt så vidt til Børre at vi sliter med størrelsen på parkeringsplassen vår og ønsker derfor å benytte litt areal fra egen bod for å utvide den ca 30.
> Dette er en parkeringsplass med fast vegg på begge sider, og bredde 2,45. Har vært å målt på tilsvarende plasser og de fleste av dem var på 2,70.
> Hadde inne et firma for å se på dette i dag og det er bare en lettvegg som må flyttes så ingen stor sak.
> Håper på rask tilbakemelding da de kunne ta jobben om ca 1 uke.
>
> Legger ved bilder
>
> På forhånd takk.
>
> Mvh Trine Lise Furholt i nr 14, 402.











Styrets behandling og vurdering av søknad

SAK:	Omfordeling av areal mellom bod og garasjeplass i Snr 1	**Dato:**	2025-12-15
Søker:	Trine Lise Furholt og Arne Bedringsås	**Seksjon nr:**	83

Hva søkes det om: *Søker sliter med størrelsen på parkeringsplass nr 279 og ønsker derfor å benytte litt areal fra egen bod nr 89 som er tilknyttet garasjeplassen for å utvide parkeringsbredden med ca 30cm. Dette er en parkeringsplass med faste vegger på begge sider, og bredde 2,45. Tilsvarende parkeringsplasser i garasjen har i dag en bredde på 2,70 cm.*
Et byggefirma har vurdert arbeidet til å omfatte flytting av en lettvegg, ingen stor sak.

Bygg teknisk mulig	Endringen er bygg teknisk mulig. Lettvegg inn mot bod flyttes 30 cm slik at lysåpning på garasjeplass økes til 275 cm. Veggen blir ca. 20 cm kortere og knekkveggen med dagens dør får en mindre vinkel. Døren vil fortsatt slå innover som i dag. Eventuelle elektriske kabler og sensorer vil bli flyttet som en del av tiltaket. Boden inneholder ikke vifter eller andre felles installasjoner som kan bli påvirket av ansøkt endring. Arbeidet utføres av fagkyndige håndverkere og nødvendige samsvarserklæringer innhentes.
Konsekvenser for Fellesareal	Tiltaket vil ikke påvirke øvrige deler av realeiet. Endringene gjøres innenfor sameiers andel i realsameiet. (S.nr 1, ideell part x/4057
Konflikt med Vedtekter	Garasjeanlegget er **ikke et fellesareal i selve boligsameiet**, fordi det er skilt ut som en **egen eiendom** og organisert som et **realsameie**. Det betyr at det **ikke omfattes av eierseksjonslovens bestemmelser om fellesareal**, men reguleres av egne avtaler mellom andelshaverne i garasjesameiet. Likevel fungerer garasjeanlegget i praksis som et **fellesgode**, og det er vanlig at det forvaltes gjennom Vedtekter i hovedsameiet.
Konsekvenser for byggets estetiske uttrykk	Ingen konsekvenser for byggets estetiske uttrykk.
Konsekvenser for naboer/grad av ulempe	Vil ikke berøre andre andeler i realsameiet (garasjeanlegget)
Endring krever byggemelding	Nei, arbeidet omfatter flytting av en lettvegg.

Konsekvenser for vedlikeholdskostnader	Dersom dette tiltaket viser seg å ha konsekvenser for vedlikeholdskostnader så må søker dekke disse utgiftene.
Om Vedlikeholdsplikt gjøres gjeldene for fremtidige eiere	Vedlikeholdsplikten gjøres gjelden også for fremtidige eier. Søker har plikt om å informere nye eiere om vedlikeholdsplikten.
Spesielle forhold	Det er utvilsomt at det er Sameiet som står for drift og vedlikehold samt forretningsførsel/forvaltning av realsameiet Snr 1. Det eksisterer ikke noen andre avtaler om bruk av bod og garasjer (som nevnt i vedtekter 1-2 siste setning) enn noen punkter i Husordensreglene om ikke å oppbevare brennbart materiale i garasjen og litt gjentakelse av utleiereglene av p-plasser i garasjen.
Konklusjon/Anbefaling	Etter styrets syn kan det vanskelig se at det er saklig grunner som kan anføres fra noen øvrige sameiere som kan hindre flytting av veggen slik dette er søkt om, men det må alle sameiere få anledning til å uttale seg om. Styret anbefaler at Årsmøtet innvilger søknaden.

Vedlegg: Søknad fra Trine Lise Furholt

From: **Sameiet Høivold Brygge** hoivold.brygge@gmail.com
Subject: Re: Ad: Parkeringsplass
Date: 22 October 2025 at 20:06
To: Trine Lise Furholt trine.lise.furholt@outlook.com, Arne Bedringås abedrin@online.no
Cc: Erling Tambs erling.tambs@gmail.com, Harald Minde hminde@online.no, Monica Brandsrud monica.brandsrud@kristiansand.kommune.no, Geir Remi Strand strandgeir@hotmail.com

S

Hei

Dette må styrebehandles og første styremøte er den 4.11.25.

Dette gjelder garasjeplass 279 og bod 89.

Vi forutsetter at det ikke er ledninger av noe slag i veggen som blir berørt, og i så fall at disse blir reparert i forbindelse med arbeidet.
Det kan av bildet se ut til at det er en el-ledning til taklys som kan bli berørt.

Kommer tilbake på salen etter styremøtet.

mvh
Børre Kvernland

ons. 22. okt. 2025 kl. 18:56 skrev Trine Lise Furholt <trine.lise.furholt@outlook.com>:

> Hei
>
> Har nevnt så vidt til Børre at vi sliter med størrelsen på parkeringsplassen vår og ønsker derfor å benytte litt areal fra egen bod for å utvide den ca 30.
> Dette er en parkeringsplass med fast vegg på begge sider, og bredde 2,45. Har vært å målt på tilsvarende plasser og de fleste av dem var på 2,70.
> Hadde inne et firma for å se på dette i dag og det er bare en lettvegg som må flyttes så ingen stor sak.
> Håper på rask tilbakemelding da de kunne ta jobben om ca 1 uke.
>
> Legger ved bilder
>
> På forhånd takk.
>
> Mvh Trine Lise Furholt i nr 14, 402.



Til styret i Høivold Brygge Sameie
Kristiansand, 05.02.2026

Sak til behandling på årsmøtet

Vi ber om at følgende sak settes opp på dagsorden for behandling på kommende årsmøte:

---

1. TIDLIGERE GODKJENTE FASADEENDRINGER OG BRUK AV FELLESAREALER.

Som alle seksjonseiere er kjent med, søkte vi styret i sameiet om godkjenning av å bytte vinduer i stuene våre, og anlegge terrasse på taket utenfor vår seksjon. Styret vurderte at de kunne fattet et slikt vedtak. Etter at arkitekt hadde godkjent disse tiltakene, sa styret enstemmig ja til vår søknad. Vi bygde terrasser og byttet vinduer.

Etter at vi var ferdige med arbeidene, har styret endret standpunkt. Dagens styre har uttalt at tidligere godkjenninger av fasadeendringer ikke er gyldige, da slike endringer i henhold til vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet. Årsmøtet behandlet derfor vår sak i 2022, og godkjente ikke vår søknad, men krevede vinduene byttet og terrassene fjernet.

Saken ble behandlet av tingretten, og dere andre sameiere fikk medhold i at vi må fjerne terrassene og bytte vinduene.

Vi er de første til å beklage at denne saken står som den gjør. Vi hadde aldri bygget noe som helst hvis vi ikke var helt sikre på at vi hadde nødvendig godkjenning på plass. Det samme tenker vi gjelder for alle andre som også har utført tiltak uten godkjenning av årsmøtet.

Det er imidlertid slik at hvis styrevedtaket som godkjente våre tiltak ikke er gyldige, så er heller ingen andre tiltak som er utført basert på styrevedtak, gyldig vedtatt.

Det gjelder et alminnelig likhetsprinsipp i et sameie. Det er regler om plikt til å likebehandle saker og likebehandle beboere. Hvis vår sak måtte behandles på årsmøtet må alle andre saker som gjelder fasadeendring og bruk av fellesarealer behandles av årsmøtet. Det er også slik at like saker må behandles likt, og årsmøte har ikke anledning til usaklig forskjellsbehandling.

Vi har her listet opp de sakene vi er klar over der det er gjort fasadeendringer og/eller tatt i bruk fellesareal uten årsmøtebehandling. Vi ber om at også disse behandles på årsmøte, og vårt forslag er at alle godkjennes.

Vi mener da også at våre tiltak må godkjennes, etter reglene om krav til likebehandling av saker i et sameie.

At saken har vært behandlet i tingretten, har ingen betydning for årsmøtets plikt til å likebehandle saker og beboere. Det har heller ingen betydning for årsmøtets anledning til å godkjenne våre tiltak, og å endre sitt tidligere krav om tilbakeføring.

Vi ber derfor om at årsmøtet ettergodkjenner alle de fasadeendringer og retten til bruk av felles arealer som tidligere er godkjent av styret, jf. eksempler i Vedlegg A.

Alternativt: Dersom årsmøte ikke godkjenner at styret tidligere har hatt slik fullmakt til å godkjenne disse sakene*; bes det om at årsmøte etterbehandler hver enkelt sak som følger.*

Terje Eikså og Agnethe S. Eikså HB nr. 22 Leilighet H501 Ny glassfasadeløsning
Tor Børre Kvernland HB nr. 22 Leilighet H 401 Nye vinduer
Bjørn Odd H. Andersen og Inger Andersen HB nr. 22 Leilighet H102 Ny glassløsning
Olav og Trine Penne Pedersen HB nr. 22 Leilighet H101 Ny glassløsning
Ellinor Classon Holst HB nr. 22 Leilighet H103 Ny glassløsning
Ottar og Vigdis Lærum HB nr. 20 Leilighet H102 Ny fasade med utvidet leilighet
Gudny og James Anthony Culley HB nr 20 Leilighet H 402 Større vinduer
Ståle Rysstad HB nr. 18 Leilighet H 501 Nye vindusløsninger
Finn og Siren Haugland HB nr. 18 Leilighet H601 Nye vindusløsninger
Sven Eidjord HB nr. 18 Leilighet H801 Nye glassløsninger
Cato og Ragnhild Stene Kolstad HB nr. 18 Leilighet H 701 Nytt vindu
Elsa Birgitte Rosenvinge HB nr 20 Leilighet H 103 Ny glassløsning
Tordis Eikeland HB nr. 18 Leilighet H104 Ny fasade etter utvidelse av leilighet
Bjørg G. Olsen og Egil Olsen HB nr. 18 Leilighet H304 ny glassfasade på terrasse
Turid Sissel Gulbrandsen HB nr. 16 Leilighet H 403 Ny fasade ved innglassing av terrasse
Astri Beate Borøy HB nr. 16 Leilighet H204 Ny fasade ved innglassing av terrasse
Asbjørn Sollie HB nr. 14 Leilighet H 203 Ny fasede ved innglassing av terrasse
Gunn Karin og Per Reinholt Thomassen HB nr. 12 Leilighet H 101 Ny fasade ved innglassing av terrasse
Øystein Jensen HB nr. 12 Leilighet H103 Ny fasade ved utvidet leilighet
Sverre Jacobsen HB nr. 14 Leilighet H 303 Ny fasade ved innglassing av terrasse
Ove-Jonny Fjellestad HB nr 14 Leilighet H701 Ny fasade ved innglassing av terrasser
Cato og Ragnhild Stene Kolstad HB nr. 18 Leilighet H701 Glasstak fjernet
Ottar og Vigdis Lærum HB nr 20 Leilighet H102 Tillatt bruk av fellesareal utenfor garasjetak
Kirsten Andersen og Egil Helge Thune HB nr. 22 Leilighet H 301 Privatisert svalgang areal
Tor Børre Kvernland HB nr. 22 Leilighet H 401 Privatisert svalgang areal
Turid Sissel Gulbrandsen HB nr. 16 Leilighet H 403 Privatisert svalgang areal

Terje Eikså og Agnethe S. Eikså	HB nr. 22	Leilighet H 501 Privatisert svalgang areal Ståle Rysstad
	HB nr. 18	Leilighet H 501 Privatisert takareal
Jorunn Ellefsen	HB nr. 12	Leilighet H 501 Privatisert svalgang areal
Gerd Mosvold	HB nr. 10	Leilighet H 501 Privatisert takareal
Finn og Siren Haugland	HB nr. 18	Leilighet H 601 Privatisert takareal
Berit A. Svensen	HB nr. 14	Leilighet H 601 Privatisert svalgang areal
Unni Marie Anisdal	HB nr. 12,	Leilighet H 601 Privatisert svalgang areal
Sven Eidjord	HB nr. 18	Leilighet H 801 Privatisert svalgang areal
Cato og Ragnhild Stene Kolstad	HB nr. 18	Leilighet H 701 Privatisert svalgang areal
Ove-Jonny Fjellestad	HB nr. 14	Leilighet H 701 Privatisert svalgang areal
Terje Eikså og Agnethe S. Eikså	HB nr. 22.	leilighet H501 Loftareal utenfor seksjonering innredet som hems og takterrasse
Sven Eidjord	HB nr. 18	Leilighet H 801 Seksjonert inn takareaL

Med vennlig hilsen

Sameierne i
Høivold Brygge 18, H501 (seksjon 91)
Høivold Brygge 18, H601 (seksjon 101)



Eksempel på tidligere godkjente tiltak

HB nr. 22 Leilighet H501
Ny glassfasadeløsning

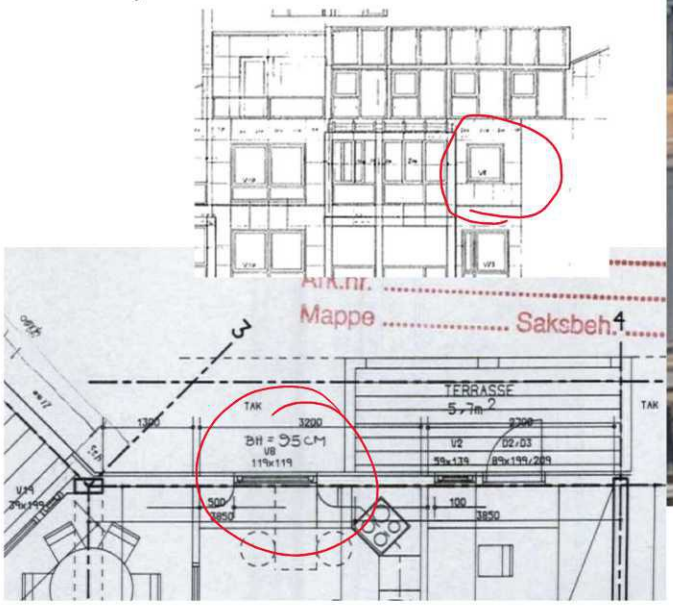
Innglassing av stue er utført annerledes og endrer fasadeuttrykk med sorte heldekkende screens





HB nr. 22 Leilighet H 401
Nye vinduer

Et opprinnelig lite vindu er endret til 2 stk.
fullhøyde vinduer

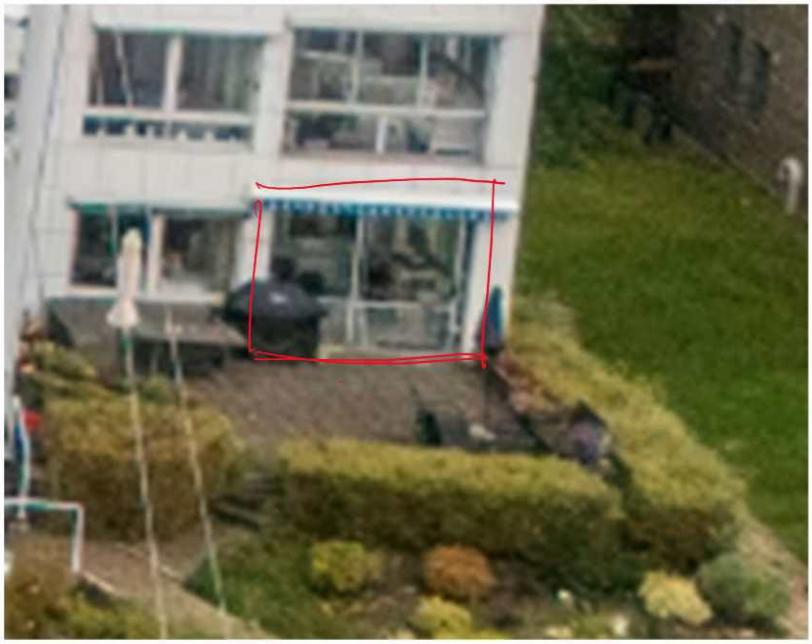




HB nr. 22 Leilighet H102
Ny glassløsning

Fullhøyde skyvedører er montert i fasade





HB nr. 22 Leilighet H101
Ny glassløsning

Fullhøyde skyvedører er montert i fasade





HB nr. 22 Leilighet H103
Ny glassløsning

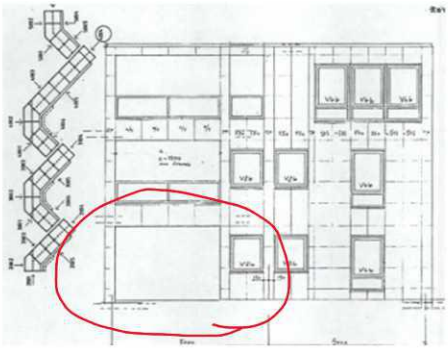
Skjerming/ Innsynsglass montert i fasade



HB nr. 20 Leilighet H102 Ny fasade med utvidet leilighet

Bolig er utvidet til å inkludere terrasse .

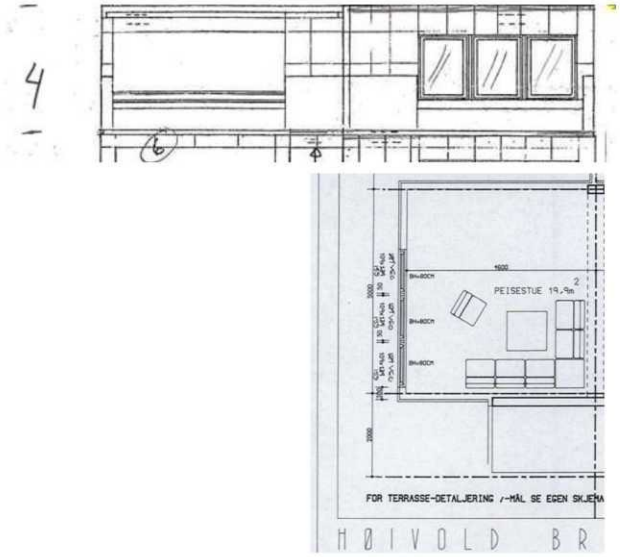
Klimaskille (yttervegg) er fjernet og flyttet ut i terrasseliv. Brannprosjektering og ny isolering og membraner er utført.





HB nr 20 Leilighet H 402
Større vinduer

Byggetegning viser 80 cm brystningshøyde





HB nr. 18 Leilighet H 501
Nye vindusløsninger

Vindusfelt er byttet ut til skyvedører med 30 cm brystningshøyde
Byggetegning viser 70 cm brystning

Del av fellestak er tatt i bruk som terrasse.



HB nr. 18Leilighet H601
Nye vindusløsninger

Vindusfelt er byttet ut til skyvedører med 30 cm brystningshøyde.

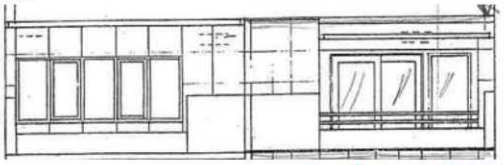
Byggetegning viser 70 cm brystning

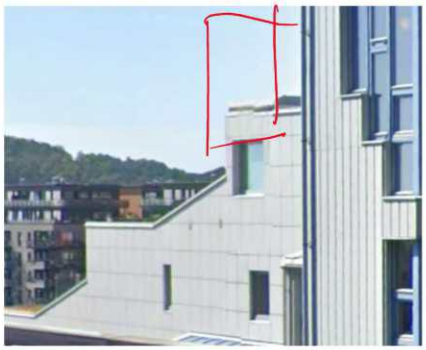
Del av fellestak er tatt i bruk som terrasse.

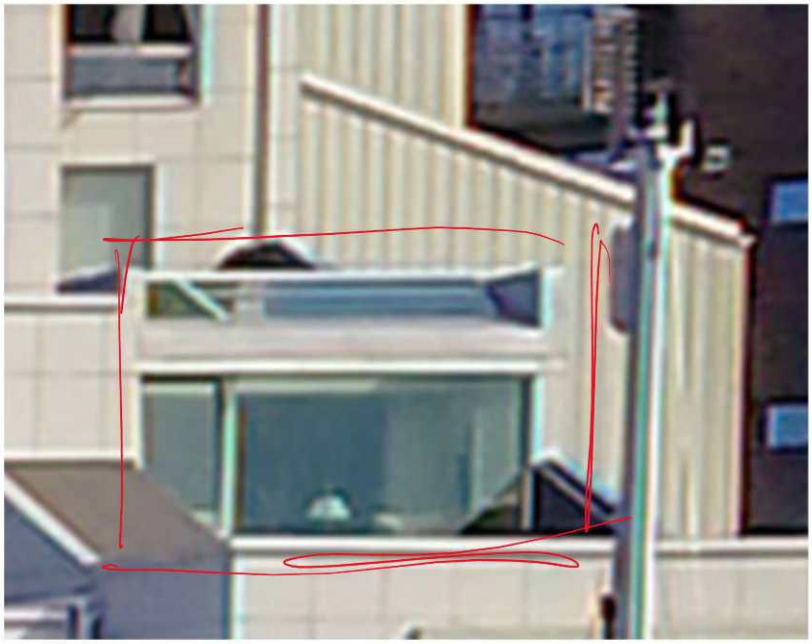


HB nr. 18 Leilighet H801
Nye glassløsninger

Ny innglassing med fasade, tak er fjernet og erstattet med glass, samt fasade mot øst har innsatt vindu som godkjent av styret.

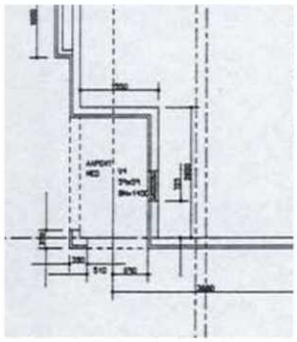


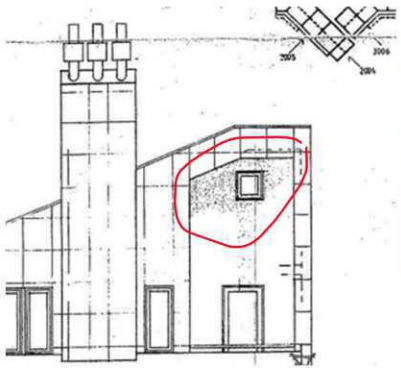




HB nr. 18 Leilighet H
701
Nytt vindu

Stort vindu erstatter opprinnelig lite vindu







HB nr 20 Leilighet H 103
Ny glassløsning

Fullhøyde glasskyvedører er montert i terrasseliv.



HB nr. 18 Leilighet H 307 Ny fasade etter utvidet leilighet

Bolig er utvidet til å inkludere terrasse .

Klimaskille (yttervegg) er fjernet og flyttet ut i terrasseliv. Brannprosjektering og ny isolering med isoler skyvedører er utført.



HB nr. 18 Leilighet H104 Ny fasade etter utvidelse av leilighet

Bolig er utvidet til å inkludere terrasse .

Klimaskille (yttervegg) er fjernet og flyttet ut i terrasseliv. Brannprosjektering og ny isolering og membraner er utført.



HB nr. 18 Leilighet H304 ny glassfasade på terrasse

Ny fullhøyde glasskyvedører er montert i terrasseliv. Fellestak benyttes til blomsterkasser.



HB nr. 16 Leilighet H 102 Nye glasskiller på fellesareal

Glasskjerm / rekkverk er montert mellom leiligheter på fellesareal



HB nr. 16 Leilighet H 403
Ny fasade ved innglassing av terrasse

Glassfasader og glasstak er montert etter byggemeldt tegning.





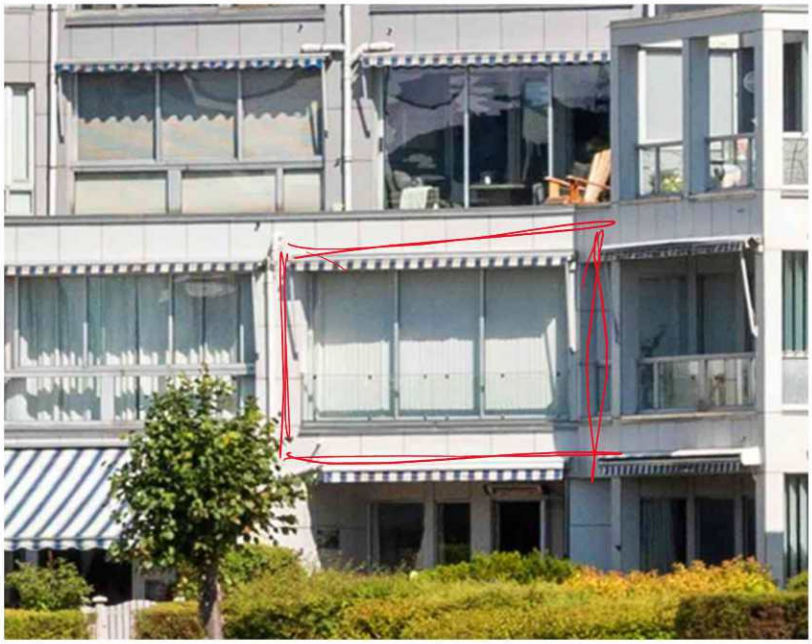
HB nr. 16Leilighet H204 Ny fasader ved innglassinger av terrasser

Nye isolerglass fasader er montert i terrasseliv for å lage et klimatisert innvendig rom.



HB nr. 14 Leilighet H 203 Ny fasede ved innglassing av terrasse

Nye fullhøyde glasskyvedører i terrasseliv.



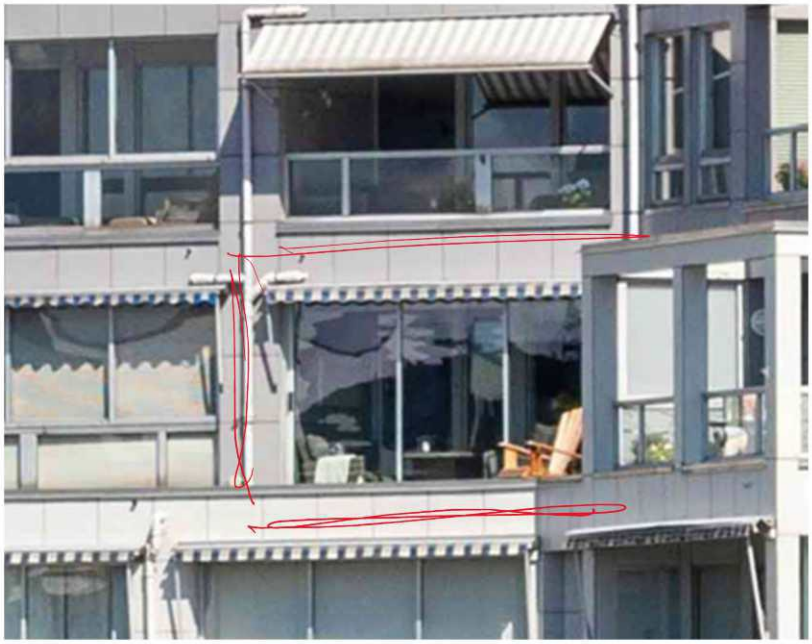
HB nr. 12 Leilighet H 101 Ny fasade ved innglassing av terrasse

Nye fullhøyde glasskyvedører i terrasseliv.



HB nr. 14 Leilighet H 303 Ny fasade ved innglassing av terrasse

Terrasse er glasset inn og fellestak tatt i bruk som terrasse med stoler.



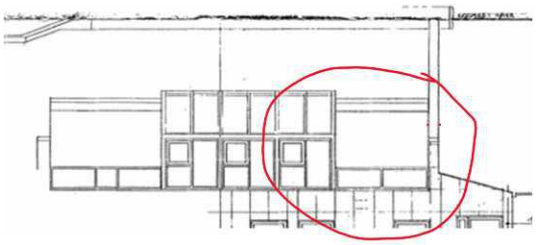
HB nr. 12 Leilighet H103 Ny fasader ved innglassinger av terrasser

Nye isolerglass fasader er montert i terrasseliv for å lage et klimatisert innvendig rom.



HB nr 14 Leilighet H701
Ny fasade ved innglassing av terrasser

Åpen terrasse er glasset inn med glassfelt og glasstak

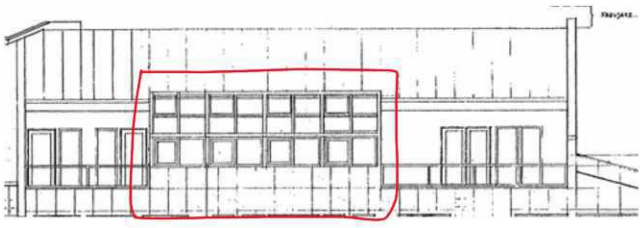




HB nr. 18 Leilighet
H701
Glasstak fjernet

Glasstak er fjernet og nytt heldekkende tak er installert. Nye takvinduer er satt inn.





HB nr 20 Leilighet H102 Tillatt bruk av fellesareal utenfor garasjetak

Eksempler på styregodkjent bruk av utvendig fellesareal som ikke er tilgjengelig for fellesskapet.

Leilighet H 102:

1. etasje: Hekker er flyttet for å skape en plenområde til privat bruk

Leilighet H501 og H 601:

5. og 6. etasje Del av tak er skjermet med rekkverk for sikring og privat bruk.



HB nr. 22 Leilighet H 301 Privatisert svalgang areal

Svalgang er avstengt med ny gangdør.

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 22 Leilighet H 401 Privatisert svalgang areal

HB22/401 Svalgang privatisert innenfor branndør

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 16 Leilighet H 403 Privatisert svalgang areal

HB16/403 Svalgang privatisert innenfor branndør

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 22 Leilighet H 501 Privatisert svalgang areal

HB22/501 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

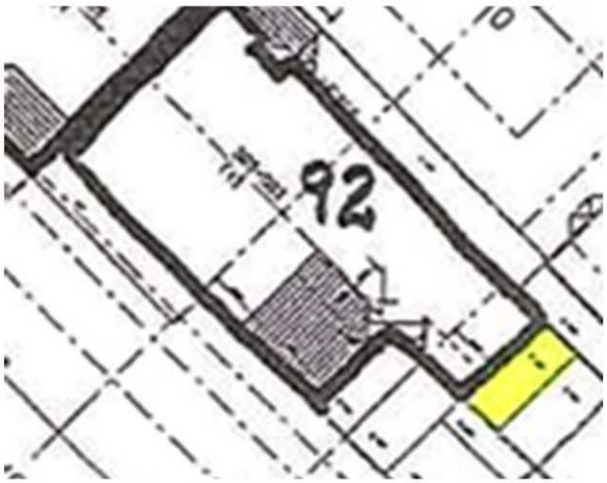
Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 18 Leilighet H 501 Privatisert takareal

HB18/501 Del av tak har påmontert rekkverk

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 12 Leilighet H 501 Privatisert svalgang areal

HB12/501 Svalgang privatisert

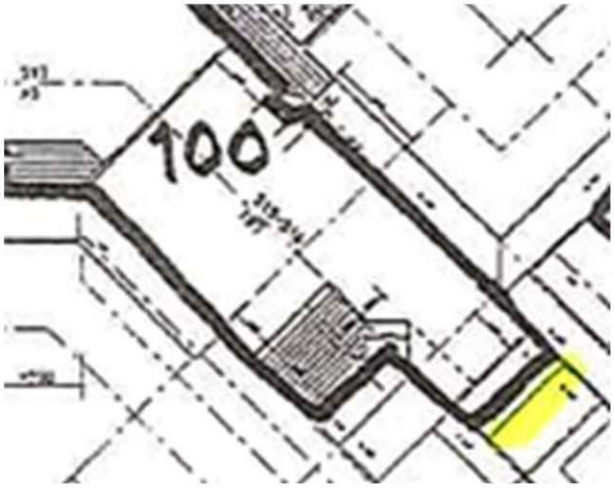
Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 10 Leilighet H 501 Privatisert takareal

HB10/501 Del av tak har påmontert rekkverk

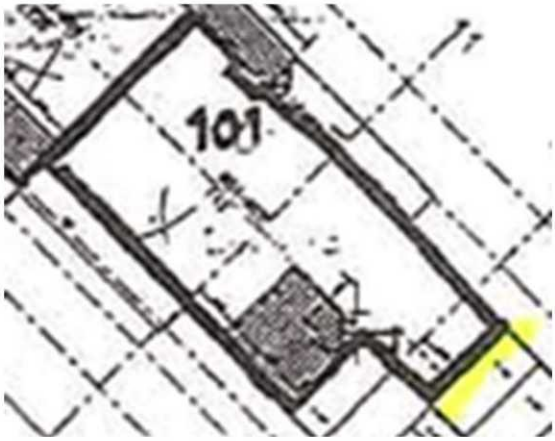
Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 18 Leilighet H 601 Privatisert takareal

HB18/501 Del av tak har påmontert rekkverk

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 14 Leilighet H 601 Privatisert svalgang areal

HB14/601 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 12,Leilighet H 601 Privatisert svalgang areal

HB12/601 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 18 Leilighet H 801 Privatisert svalgang areal

HB18/801 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

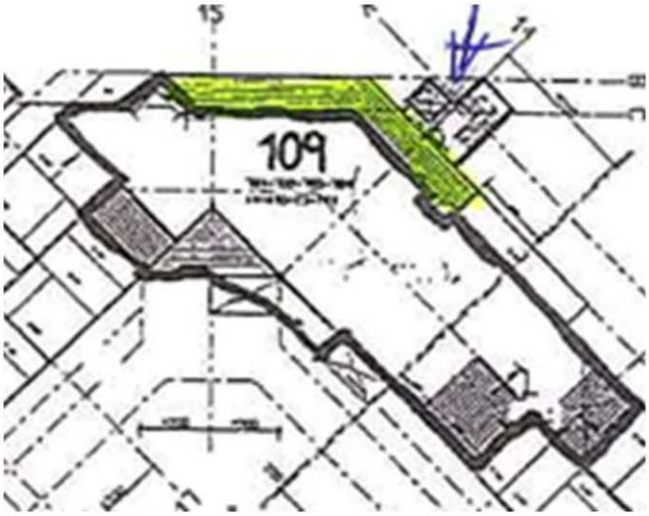
Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 18 Leilighet H 701 Privatisert svalgang areal

HB18/701 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 14 Leilighet H 701 Privatisert svalgang areal

HB14/701 Svalgang Avstengt med dør, ringeklokke+ lås

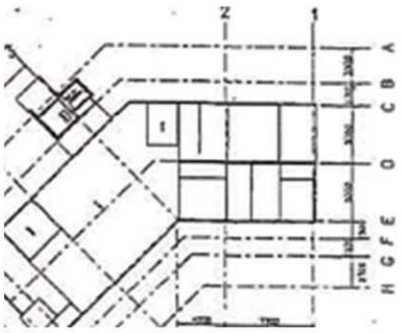
Sort ramme viser Seksjon



HB nr. 22. leilighet H501 Loftareal utenfor seksjonering innredet som hems og takterrasse

Øverste utklipp:
Hems areal (6. etasje) på øverste leilighet i nr. 22 er ikke seksjonert som leilighet, men innredet med boligrom og takterrasse antakeligvis fra byggetid.

Det betales ikke fellesutgifter for denne innredet etasje



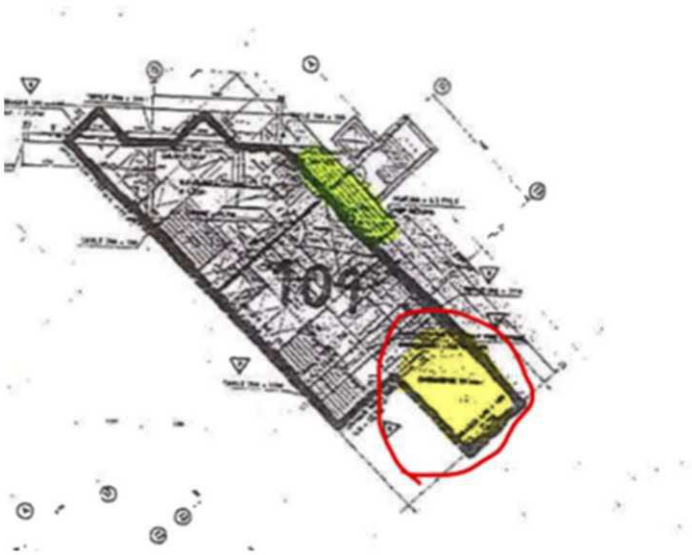
Nederste utklipp:
Innrammet sort areal (5. etasje) viser hva som er seksjonert i henhold til sameiebrøk.



HB nr. 18 Leilighet H 701 Leilighet er seksjonert til 2 enheter.

Leilighet H 801 som er skilt ut har seksjonert inn takareal i sin seksjon og betaler fellesutgifter ut i fra dette som godkjent av styret.

Sort ramme viser Seksjon



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Høivold Brygge onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Lund Kirke, Nye Menighetssal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Tor Børre Kvernland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Tor Børre Kvernland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Eivind K. Kile

1.4 Valg av 2 sameiere til tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps (2 sameiere) velges:

Trine Mjåland og Erling Tambs

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

1.6 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

59 stemmeberettige

+ 7 fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 59

Antall fullmakter: 7

Totalt: 66

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Sak Rosenvold- seksjon 58

Nytt rekkverk er bygget til erstatning for det opprinnelige rekkverket høst 2025. I ettertid fremmer seksjonseier søknad om ettergodkjennelse. Søknad med bilder fremkommer i vedlegget.

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet ta stilling til søknaden som krever 2/3 dels flertall av de fremmøte for å innvilges.

Ved positivt vedtak må vedlikeholdsansvaret for rekkverk tilligge nåværende og fremtidige eiere av seksjon 57. Et positivt vedtak vil også kunne innebære at det blir mulig for flere å søke årsmøtet om tilsvarende løsning.

Styrets innstilling er at sameier må tilbakebygge rekkverket til opprinnelig utforming innen rimelig tid på egen kostnad.

Vedtak:
Sameier må tilbakeføre rekkverket til opprinnelig utførelse innen rimelig tid på egen kostnad.

43 for styrets forslag

21 mot styrets forslag

4.2 Sak Jacobsen seksjon 64 og Olsen seksjon 57

Styret oppdaget høsten 2025 at begge seksjoners verandaer i 3. etasje (identiske verandaer) kun har skyvedører ut til taket utenfor, og da uten noen form for sikring utenfor. Gjennom årenes løp har det skjedd endringer som ikke kan sees søkt om, eller godkjent for denne løsningen. Det er imidlertid påbudt å ha sikring med rekkverk for å ha sikring god nok mot fallulykker. Plan og Bygg i kommunen viser til byggteknisk forskrift hvor det er pålegg om rekkverk som fallsikring.

Begge sameiere har presentert mulig oppsett av glassrekkverk. Slikt rekkverk eksisterer hos noen sameiere allerede - se bilde vedlagt.

Styrets innstilling:

Rekkverk

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. (2) Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

I tillegg må vedlikeholdsansvaret for rekkverkene for fremtiden tilligge nåværende og fremtidige eiere av seksjonene 64 og 57.

Vedtak:
Sameierne sørger for fallsikring/rekkverk som samsvarer med byggets opprinnelige utførelse. Dette må utføres av fagfolk og på minimum lovlig høyde, og i henhold til byggteknisk forskrift og nærmest identisk med opprinnelig rekkverksutførelse hva angår aluminumsprofiler farge og materialvalg og på sameiernes bekostning.

Rekkverket må dekke hele åpningen og så nær som mulig den åpningen skyvedørene har i åpen tilstand. I tillegg må vedlikeholdsansvaret for rekkverkene for fremtiden tilligge både nåværende og fremtidige eiere av seksjonene 64 og 57.

46 stemte for

17 stemte mot å bygge tilbake

1 blank stemme

4.3 Beredskapsplaner for sameiet og eventuelt investeringsbehov

Utkast til beredsskapsplan for Sameiet kan leses i Portalen, da den blir for omfattende å vedlegge her, men vi kan redegjøre noe kortere her:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utgitt en **egen veileder for egenberedskap i borettslag og sameier.**

Direktoratet anbefaler at beboere og styrer samarbeider om:

- ◦ Felles lagring av vann og utstyr
  ◦ Informasjonsrutiner
  ◦ Plan for hjelp til sårbare beboere
  ◦ NBBL (Norske boligbyggelags landsforening) råder borettslag til å lage enkle beredskapsplaner og gjennomføre ROS-analyser. Disse påpeker at styret har et **rettslig ansvar** for å forebygge skade og ulempe for beboere.
  Styret har imidlertid en styreansvarsdekning gjennom forsikringsavtalen. Forsikringen omfatter styremedlemmenes personlige, rettslige erstatningsansvar for formueskade, som sikrede volder i egenskap av medlem/varamedlem i styret i boligsameiet. Om noen opptrer erstatningsbetingende uaktsomt eller forsettlig ved eksempelvis ikke å

underrette forsikringsselskapet om skaden innen rimelig tid, eller selv er den forsettlige og direkte årsak til skaden, kan det bli vurdert en avkortning i skadeoppgjøret etter erstatningsmessige regler.

Det er også viktig å lese kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg) for å få innsikt i hvilke situasjoner som kan oppstå i området, og hvilke tiltak som bør være på plass

https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/politikk-og-organisasjon/beredskap/

Beredskapsplan for HB1 skal ta for seg et bredt spekter av hendelser som kan oppstå og påvirke sameiet og dets beboere på forskjellige måter. Planen forutsetter at alle sameiere selv har ivaretatt sin egen beredskap som anbefalt av DSB.

Sannsynligheten av at de mest ekstreme scenarioene inntreffer er lav, men konsekvensen kan bli høy. Styret har vurdert følgende scenarioer som relevante:

- Strøm kutt
- Vann kutt
- Brann & Eksplosjon
- Flom
- Flyalarm

Hvert scenario er beskrevet i utkastet til beredskapsplan med tilhørende delplan for hvert område nevnt ovenfor, og som iverksettes ved hendelser.

Liste over investeringsbehov vedlagt.

Styrets innstiling:

Styret og Sameiet har ingen forpliktelse til å utarbeide og iverksette handlingsplaner som omhandler beredskap. Som redegjort for ovenfor anbefaler likevel sentrale myndigheter at dette gjøres.

Styret innstiller derfor på at det arbeides videre med beredskapsplanene, og at det investeres i nødvendig utstyr.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at det arbeides videre med beredskapsplanene, og at det brukes et beløp i størrelsesorden ca 75000 til investering i utstyr.

60 stemte for å gå videre med beredskapsplanene.

4.4 Orientering om arbeidet med vedlikeholdsplan

Vedlagte vedlikeholdsplan fra i fjor er nå oppdatert. Som det vil fremgå satser vi på at det blir økonomi til å renovere de resterende 4 heiser, og helst med 1 heis pr år fremover, muligens hurtigere alt etter økonomi. Denne renoveringen er det som preger budsjettet i vedlikeholdsplanen.

I tillegg vedlegges en inspeksjonsrapport vi har fått gjennomført med fagkyndig personell når det gjelder betongkonstruksjonen. Konklusjonen er entydig positiv, selv om det er noen steder som trenger noe enkelt vedlikehold og reparasjon til en relativ beskjeden kostnad, og som muligens også egner seg som del av en dugnad.

Vedtak:
Oppdatert vedlikeholdsplan tatt til orientering.

4.5 Orientering om Energirapport i forbindelse med støtte fra ENOVA

BOSØR teknisk avdeling har på vår forespørsel, og etter at vi fikk innvilget støtte fra Enova på kr 150.000,-, laget en energirapport. I tillegg er det også laget en kort rapport kalt simulering av energitiltak for leilighet på 100m2.

Den korte konklusjonen er at det anbefales i første omgang varmepumpe luft til luft som et tiltak for å få ned energiforbruket. Bytte av dører og vinduer må bli opp til den enkelte sameier basert på dører og vinduers faktiske tilstand og alder. Styret vil komme tilbake til muligheten for å fellesbestille varmepumpe, og eventuelt dører og vinduer, for å oppnå gunstigere priser enn ved bestilling fra hver enkelt sameier. Enova har i disse dager gått ut med informasjon om at det for tiden ikke gis støtte til varmepumper. Styret vil gå videre med saken og undersøke om det finnes andre muligheter.

Styrets innstilling: Årsmøtet gis en kort orientering.

Vedtak:

Energirapport tatt til orientering

4.6 Innstallasjon av lyssensorer i trappeoppgangene

Styret har mottatt en henvendelse på papir som er underskrevet med "Beboer" og kalt "Forslag til årsmøtet Høivold brygge 2026". Styret ønsker normalt ikke anonyme henvendelser fordi det er sameiere som har forslagsrett til årsmøtet, eventuelt en beboer med fullmakt fra en sameier.

Saken fremmes likevel denne gang fordi saken i seg selv kan være av en viss interesse.

Forslaget siteres: "Lyssensor i oppgangene. Lysene slår seg på når det er folk der. Ikke slik som nå står lyset på hele døgnet".

Styrets innstiling:

Vi har i dag ledlys i alle lyspunkter i trappehusene - anslagsvis 50 stk. Styret har undersøkt mulighetene for å innstallere lyssensorer ved alle dører som er i trappehusene som også er ca 50. Vi har Norgespris på strøm i fellesarealene og ville også vite om det da var noe å spare ved en slik innstallasjon.

Vi har nå fått følgende svar fra EK-elektro:"Her vil nedbetalingstiden bli svært lang. Ville ikke gjort noe med det for å være ærlig. Det vil heller være aktuelt når lampene en gang skal byttes og montere de med sensor innebygd."

Styret er også usikker på om eldre beboere vil føle dette trygt med at lyset først går på ved bevegelse kvelds- og nattestid. Lampene i trappehusene er foreløpig i god stand da disse står innomhus.

Vedtak:

Styret mener dette ikke er lønnsomt verken når det gjelder strømregning eller installasjon, og innstiller på at dette ikke gjøres nå.

Styres forslag enstemmig vedtatt.

4.7 Kort orientering om lagmannsrettsaken 4. og 5. juni 2026

Styreleder orienterer kort om status i saken.

Vedtak:

Styrets innstilling til videre behandling av sakene fremkommer i sak 5.6. nedenfor

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

5. Saker fra eierne

5.1 Forslag nr 1 markiser på bygget fra Grande

Markiser på terrassene skal idag være blå/hvit stripet og har vært slik siden 1990

Vedtak:
Saken ble overført til behandling sammen med sak 5.2.

5.2 Forslag nr 2 markiser på bygget fra Mjåland/Brandsrud

Oversender vårt forslag om endring/- bytte av duk på markisene i sameiet - se vedlegget

Styrets innstiling:

Saken behandles sammen med sak nr 5.1 da dette dreier seg om samme tema.

Styrets innstilling fremgår følgelig i sak nr 5.1.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å sende saken til ny behandling i styret.

5.3 Søppelrom og system -fra G. Grande

Det er stadig tilbakevendende problemer i søppelrommene. De er både upraktiske og arbeidskrevende.

Foreslår det utredes 1 eller 2 posisjoner med nedgravde dunker slik det anlegges på nybygg. Dette vil kunne ha flere fordeler:

Unngå de stadige feil ved søppelhåndtering som styret må påpeke i epost til beboerne.

Spare arbeidstimer for vaktmester.

Søppelrom vil kunne brukes til sykkelparkering og det løser dagens problemer med sykler i garasjen inkludert tyverier for rommene kan låses evt med kode/rf brikke for maksimal sikkerhet.

Styrets innstilling:

Dette er utredet tidligere, og konkludert med at styret ikke vil anbefale en slik løsning, både av kostnadsmessige grunner og andre nedenfornevnte grunner.

Den 25. februar 2025 fikk vi følgende tilbakemelding fra Avfall Sør: Dere trenger 7 stk nedgravde beholdere hvis dere kan klare dere med ett punkt, minste gang avstand er rundt 100m. Hvis gangavstanden overstiger 100m må dere ha 2 stasjoner med 5 containere på hver. Hver container koster pr. nå 92.000,- pr stk levert uten moms, gravekostnader kommer i tillegg.

Dette koster følgelig 805.000 ink.mva med 7 beholdere, samt sprengnings og gravearbeider, hvilket vi antar vil komme på minimum 400.000, da vi antakelig både må ta noe av fjellet mot Kuholmsveien og også bygge opp igjen muren mot vår kjørevei, da eneste plassering er i bakkant av vaktmesterbua.

I tillegg er det en kjennsgjerning at sameierne i et slikt tilfelle vil måtte bruke et utendørs søppelpunkt mot dagens innendørspunkter. Avstanden for de som bor i sydenden av blokka vil også bli betydelig. Det er en kjennsgjerning at snittalderen på sameierne hos oss ikke er veldig ung, og styret antar at også disse sistenevnte argumentene vil ha stor betydning for mange.

Vi har for tiden et større renoveringsprogram for de resterende 5 heisene på 1 mill. hver, og som i stor utstrekning krever det meste av vårt budsjett de neste 4 årene, og som var årsaken til økningen av fellesutgiftene høsten 2025. Om sameiet ønsker at styret skal gå videre med denne saken vil dette medføre en ekstrainnbetaling fra hver sameier/leilighet på ca 11.000 for å finansiere anlegget forutsatt at våre antakelser om kostnader holder.

Vi har erfart at nedgravde containere hos andre sameier, eksempelvis hos Marvika Torv, at matavfall avgir mye ubehagelig lukt, og spesielt om sommeren. Containerne blir normalt ikke hentet før de viser at de er tilnærmet fulle.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at forslaget ikke forfølges videre.

5.4 Ny sykkelbod - forslag fra Svein Gunnar Gundersen

Svein Gunnar Gunnersen foreslår å bygge en ny sykkelbod utendørs mot Kuholmsveien som kan beskytte mot vær og vind og låses slik at syklene står trygt. Da vil alle kunne ha sin faste plass for syklene sine. I vedlegget presenterer han forslaget nærmere.

Styrets innstilling:

Dette forslaget har et omfang som krever en utredning for å avklare størrelse, muligheter for plassering på eiendommen (fellesareal), kostnader og finansisering. Styret anbefaler at Årsmøtet ber styret lage en utredning og presentere alternative løsninger på Årsmøtet 2027.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at Styret arbeider videre med en utredning som presenteres på årsmøtet 2027.

5.5 Sak Furholt/Bedringås - seksjon 83, p.plass 279, bod 89

Saken gjelder innsnevring av bod i p.kjeller med ca 30 cm til fordel for noe bredere parkeringsplass.

Se vedlegg for søknad og bilder og tegning.

Styrets innstilling:

Parkeringskjelleren er snr 1 i sameiet, og hver enkelt som har parkeringsplass og/eller bod i parkeringskjelleren har en nærmere spesifisert brøk/andel av snr.1, samt en spesifisert og nummerert parkeringsplass og/eller en nummerert bod.

Snr1 er et realsameie hvilket innebærer at endringer i denne må behandles på et årsmøte.

Styret innstiller på at søknaden godkjennes da endringen ikke får innvirkning på noen andre sameiere i parkeringskjelleren - se vedlegg

Det må følgelig stemmes over forslaget (krever 2/3-dels flertall for et positivt vedtak).

Vedtak:

Årsmøtet vedtok at søknaden innvilges med forbehold om at det brukes godkjente håndtverkere som hensyntar eksisterende lysanlegg og brannsensor, samt at dette utføres i tilnærmet samme materialvalg og farge.

56 stemmer for

9 stemmer mot

5.6 Sak fra Haugland og Rysstad

Haugland og Rysstad har redegjort for sine synspunkter og hva de mener må gjøres av årsmøtet i forbindelse med disse sakene i 2 vedlegg som følger her.

Styrets innstilling:

Styret innstiller enstemmig på at saken må finne sin løsning i rettsapparatet slik sameier Haugland har krevd - dvs en rettskraftig dom. Styret er tilfreds med tingrettens dom som gav sameiet medhold på alle punkter, og forutsetter at alle sameiere har lest denne.

Saken(e) Haugland/Rysstad nå fremmer på nytt igjen - dvs. de er allerede fremmet 3 ganger tidligere:

1. ble fremmet på årsmøtet 18.3.24 og votert over med negativt resultat
2. er fremmet og behandlet i ekstraordinært årsmøte 11.09.24 og votert over med

negativt resultat,
3. er fremmet i e-post av 9.10.25 fra de to sameierne nå i høst, uten at styret gav noen spesiell respons på henvendelsen, da denne ikke var stilet til styret, men "Til alle våre naboer på Høivold".

og fremmes igjen nå for fjerde gang til årsmøtet 18.3.26, og denne gang med et noe mer spesifiserte vedlegg over det de mener er grunn for å hevde usaklig forskjellsbehandling.

Sakene er for øvrig ikke dokumentert med styrevedtak slik det synes å hevde at foreligger. Argumentet usaklig forskjellsbehandling ble ikke gitt medhold i tingrettsdommen.

Styret vil påpeke, som tidligere informert om, at tingrettsdommen er anket av Haugland /Rysstad, og at den nå ligger til behandling i rettssystemet 4. og 5. juni. Styret er derfor av den oppfatning at spørsmålet om disse terrassene ikke bør realitetsbehandles på årsmøtet nå i mars.

Styret vil forholde seg til at saken er under rettslig behandling, og anbefaler at årsmøtet gjør likedan. Saken vedrørende de to takterrassene i HB 18 er anket til lagmannsretten av de nevnte to sameierne, da de ikke fikk medhold på noe punkt i tingretten. Da saken nå skal behandles av en høyere rettsinstans, er det ikke hensiktsmessig eller juridisk tilrådelig at årsmøtet fatter nye vedtak i saken nå. Forslaget fra de to sameierne inneholder også deres egne saker som er til behandling i rettssystemet. Forslaget kan, i likhet med deres tidligere forslag, fort oppfattes som forslag som også inneholder trusler og amnesti. Styret er enstemmig i sin avgjørelse om å ikke la seg presse i en sak som er under behandling i rettssystemet.

Styret vil senere sette i verk en systematisk gjennomgang av tidligere tiltak som er påpekt, og om mulig innhente mer dokumentasjon for disse, for å sikre at et senere årsmøte kan fatte gode avgjørelser. De sameiere som vedlegg A omfatter, og de påstander som presenteres der, har ikke de aktuelle sameiere fått muligheten til å redegjøre for sitt syn på, og heller ikke kunnet imøtegå og eventuelt dokumentere. Det er heller ikke gitt at alle de sakene som nevnes i vedlegget krever et årsmøtevedtak. Tingretten har allerede vurdert argumentet om "likhetsprinsippet", og konkludert med at utbygging av takterrasser på felles takareal skiller seg kvalitativt fra andre tiltak, som for eksempel innglassing av eksisterende balkonger eller såkalt "privatisering" av svalganger. Dette vil antakelig også bli prøvet på nytt under behandlingen i Lagmannsretten.

Styret innstiller på å følge rettsprosessen videre og vil informere sameierne så snart rettskraftig dom foreligger.

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt med følgende stemmetall:

47 stemmer for styrets forslag

18 stemmer mot

1 blank stemme

Forslag 2 og 3 fra sameierne Rystad/Haugland falt følgelig bort.

6. Styrehonorar

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

Styrets innstiling:

Dagens styrehonorar til hele styret er kr 130.000. Særlig det siste året har styret erfart at dette arbeidet har medført en ikke ubetydelig økt arbeidsbyrde for styrets medlemmer. Dette skyldes økning i omfang av både kjente oppgaver, og økning i en del ikke-forventede oppgaver. Sett i lys av tidsforbruket, er styrevervene for en stor del dugnad. Selv etter denne foreslåtte økningen forblir arbeidet i all hovedsak dugnad, og styret er også innforstått med at styrearbeidet også i årene fremover vil ha et stort innslag av dugnad.

Det foreslås en økning på kr 40.000 til kr 170.000 i samlet styrehonorar til hele styret.

Siste økning i styrehonorar skjedde i 2019, mao 7 år siden.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag samt at styret fikk fullmakt til å fordele 170000,- internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Tor Børre Kvernland er på valg i år.

Vedtak:
Tor Børre Kvernland ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styremedlem Geir Remi Strand er ikke på valg

Styremedlem Harald Minde er på valg

Styremedlem Erling Tambs er på valg

Styremedlem Monica Brandsrud er ikke på valg men ønsker å fratre nå

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Harald Minde ble valgt for 2 år.

Erling Tambs ble valgt for 2 år.

Terje Eikså ble valgt for 1 år for den gjenstående perioden for Monica Brandsrud

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges hvert år for ett år av gangen.

Varamedlem Astrid Aas er på valg

Varamedlem Trine Mjåland er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Astrid Aas ble valgt for 1 år.

Brynjar Haugen ble valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Valgkomitemedlemmer velges for 2 år, men da slik at medlemmene er hver for seg på valg annet hvert år.

Anthony Culley, som er på valg i år, er i dag eneste medlem av valgkomiteen, da det andre medlemmet Hæstad har flyttet fra sameiet i perioden.

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Anthony Cullen ble valgt for 2 år.

Brynjar Haugen ble valgt for 1 år.

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Høivold brygge 16

Dato: 11.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Matrikkelkart

- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Teig (Flate)
- Teig (Flate)
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Røys
- Annet grensemerke
- Eiendomsgrense Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

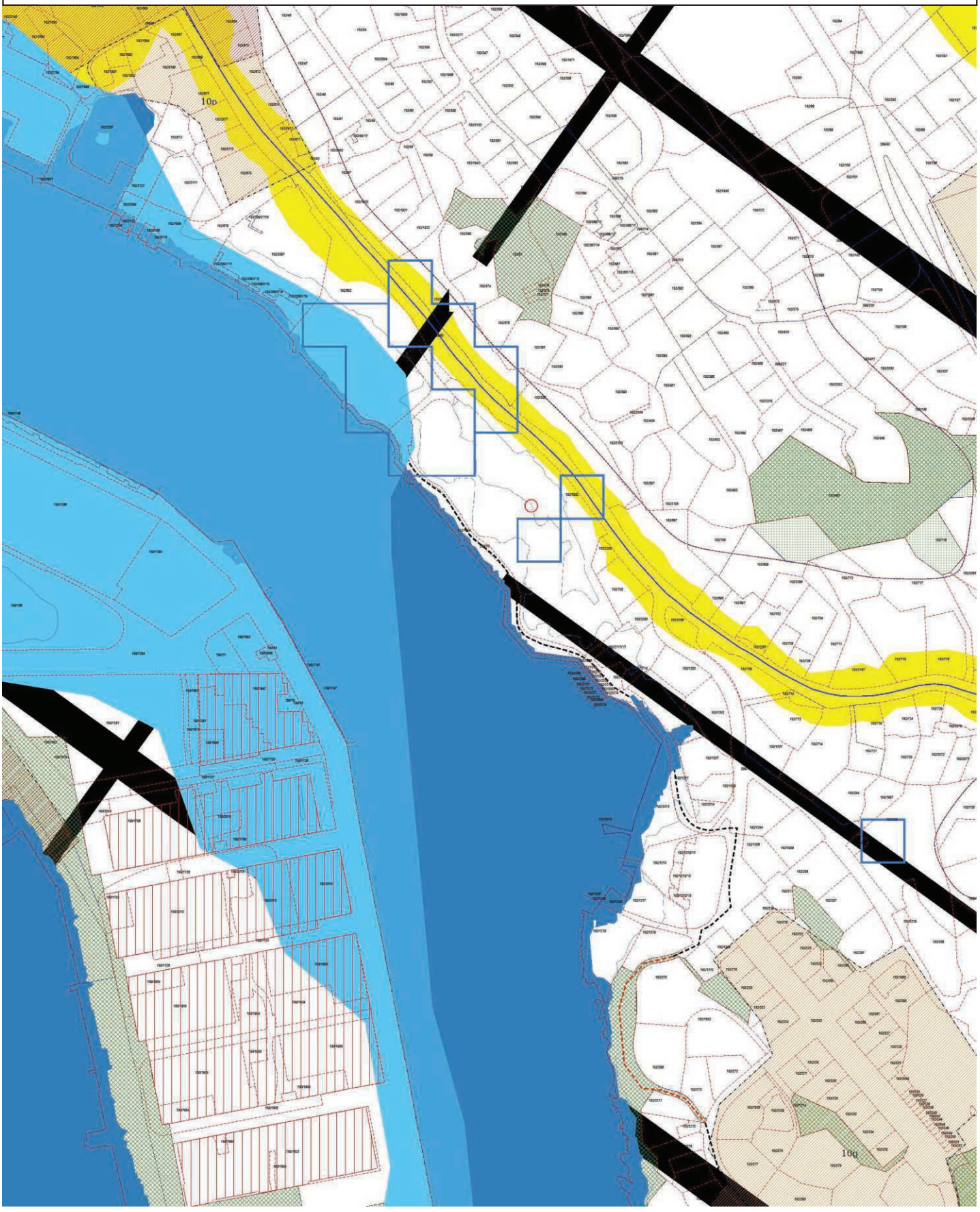
Dato: 11.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Høivold brygge 16

Dato: 11.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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

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.


BF1
BKB
BKB
BKB
B1
SNO
SNO
SNO
GANGVEI/GANGVEG
GANGVEI/GANGVEG
GANGVEI/GANGVEG

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 / REKREASJON

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

ambita

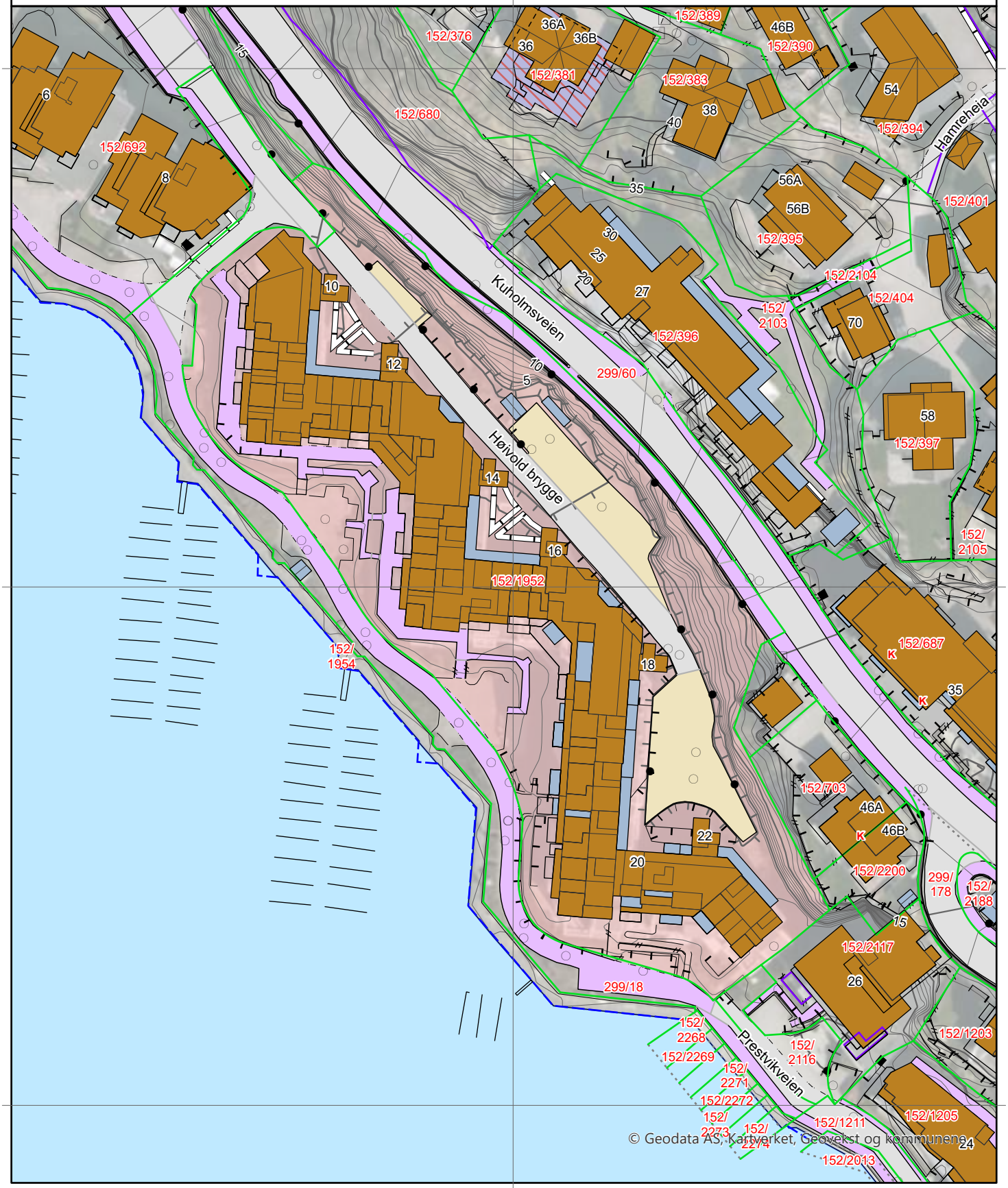
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/1952/0/81

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

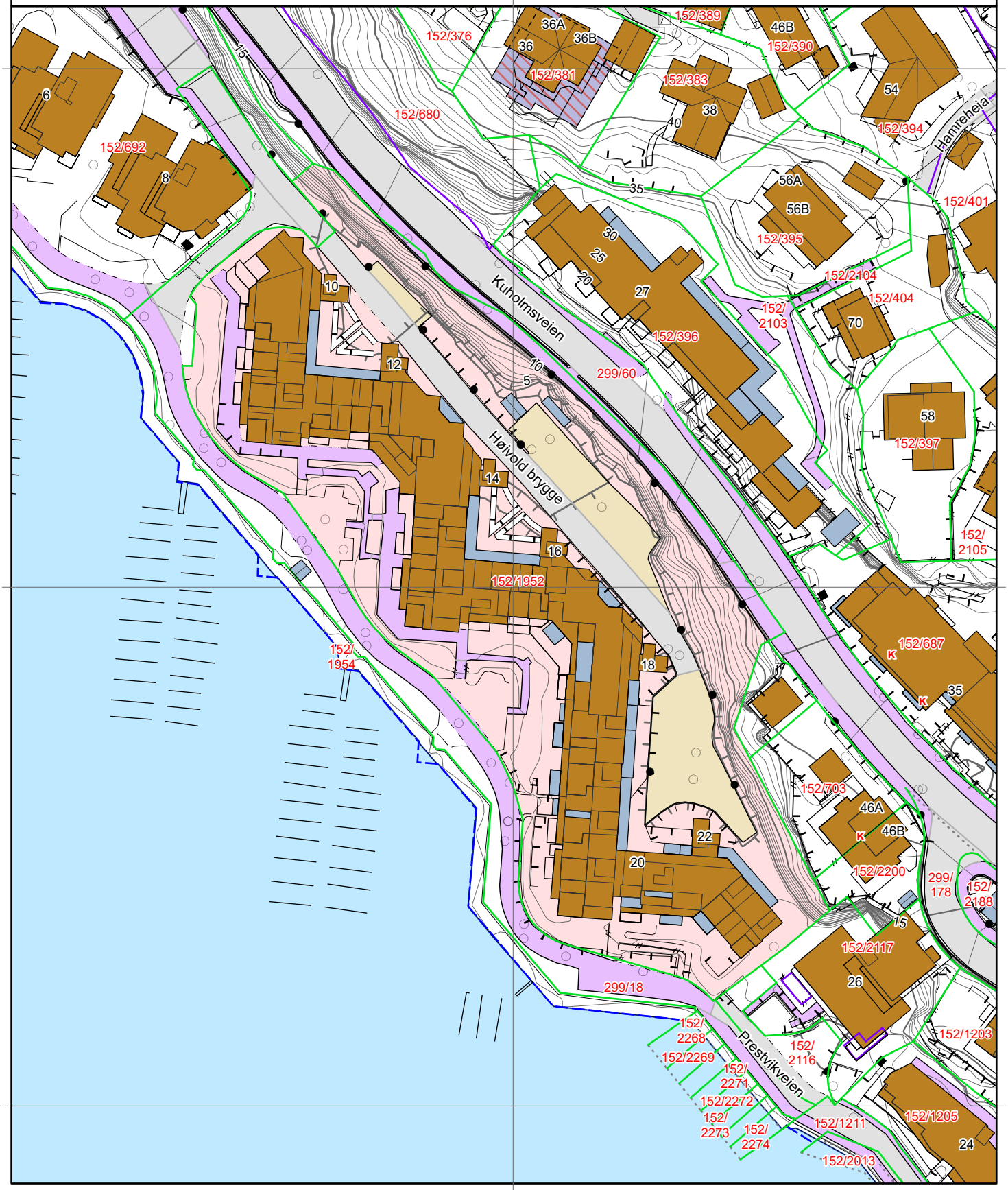
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/1952/0/81

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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 16, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1952, Snr. 81, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260591

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@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.
