



Velkommen til

Høivold brygge 10
4631 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Høivold brygge 10
4631 Kristiansand S

Råflott 3-roms oppusset i 2020 | Beliggende langs Otras elvebredde med formidabel utsikt| Heis og parkering

Velkommen til en fantastisk leilighet med nydelig beliggenhet på Høivold Brygge ved Kuholmsveien på Lund. Her bor du i et koselig bomiljø, like ved vannkanten til Otras østbredde, med fabelaktig utsikt fra både stuen og balkongen. Leiligheten tilbyr en enkel adkomst med heis direkte fra parkeringskjelleren og opp til etasjen.

Hele leiligheten ble oppusset i 2020 og fremstår som moderne og stilren, med en gjennomgående høy standard og nøye utvalgte, lekre farge- og materialkombinasjoner. Balkongen har en flott sørvestvendt beliggenhet med gode solforhold, skjermet for innsyn, med vidstrakt utsikt over Otra og koselig aktivitet fra sjøen. Det medfølger parkering i garasje samt en meget stor bod i tilknytting til garasjen

Innhold:

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom/toalettrom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 790 000
Omkostninger*	kr	170 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 960 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 036
BRA/BRA-I		100/89 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1990
Etasje		4
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stine Lian Hansen
Eiendomsmegler

452 99 933
stine.lian.hansen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 790 000
Omkostninger*	kr	170 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 960 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 036

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 169 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 170 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 036 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 03.11.25, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnader betales pr kvartal (p.t. kr . 15 107,- pr kvartal) og fremkommer som følger:

Vedlikeholdsfond (forfall hver 3. md.) kr 1 712,-

Driftskostnader (forfall hver 3. md.) kr 11 898,-

Tilleggsytelser: Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.) kr 1 497,-

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 6 220 pr. år for 2025

Oppgitt beløp utgjør eiendomsskatt til kommunen.

Registerbetegnelse

Gnr. 152, bnr. 1952, snr. 89 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Driften har i 2024 vært preget av både ordinært vedlikehold og flere ekstraordinære vedlikeholdsutgifter. Her kan nevnes driftsstopp i enkelte heiser, innbrudd i noen få enkeltboder og skader på inngangsdører. Det har vært utført steinsetting av skråningen mot nabo i Prestvikveien som en endelig avslutning av skråningen etter oppgraving i forbindelse med ny avløpskum. Det er skiftet vinduer i alle 3 fellesganger i 2.etg. over de inngangsdørene mot promenaden.

Det har vært utført nødvendige og resterende sikringsarbeider i skråningen mot Kuholmsveien,

samt opprensning og bortkjøring av steinblokker mv i den forbindelse. Side 5 av 17
Det er også utført utskiftninger av en god del brannsensorer i sameiets fellesarealer.

Usikre lekeapparater er fjernet for å unngå skader og ansvar for sameiet.

Det er også brukt midler på å reinnstallere en del gjenglemte nedløpsrør, takrenner mv etter fasadeprosjektet.

Vannskader i 3 leiligheter er under utbedring/utbedret.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne å skifte to garasjeporter, oppgradere de resterende 5 heisene, bygge leskur ute til ytterligere sykkelparkering, ytterligere utskifting av brannsensorer og ny brannsentral, ytterligere arbeider i forbindelse med avløp fra terrasser, pusse- og malerarbeider på grunnmur mot Kuholmsveien, mv.

Forretningsfører

BOSØR

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 89 m²

BRA-e: 11 m²

BRA total: 100 m²

Kjeller

BRA-e: 11 m². Bod i fellesareal

4. etasje

BRA-i: 89 m².

TBA: 10 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

4

Parkering

Det medfølger parkering i et garasjeanlegg.

Sameiet

Navn på sameiet: Sørlandet Boligbyggelag. Sameiets org.nr.: 950261862.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 9 013.70 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Flott, parkmessig opparbeidet eiertomt like i vannkanten til Otras østbredde. Prydbusker og beplantning langs hele promenaden i front av bygningene.

Vedtekter/husordensregler

Følger vedlagt i prospektet.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets husordensregler/eget skriv med egler for husdyrhold. Dette må avklares med sameiets styre.

Regnskap/budsjett

Følger vedlagt i prospektet.

Sameiets forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 3213971-1.1

Sameiebrøk

126/19108

Byggeår

Ca. 1990 i følge Eiendomsverdi

Innhold

Velkommen til en fantastisk leilighet med nydelig beliggenhet på Høivold Brygge ved Kuholmsveien på Lund. Her bor du i et koselig bomiljø, like ved vannkanten til Otras østbredde, med fabelaktig utsikt fra både stuen og balkongen. Leiligheten tilbyr en enkel adkomst med heis direkte fra parkeringskjelleren og opp til etasjen.

Hele leiligheten ble oppusset i 2020 og fremstår som moderne og stilren, med en gjennomgående høy standard og nøye utvalgte, lekre farge- og materialkombinasjoner. Balkongen har en flott sørvestvendt beliggenhet med gode solforhold, skjermet for innsyn, med vidstrakt utsikt over Otra og koselig aktivitet fra sjøen. Det medfølger parkering i garasje samt en meget stor bod i tilknytting til garasjen

4 etasje BRA-i

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom/toalettrom

Kjeller BRA- e

Bod i fellesareal

Standard

Leiligheten fremstår som gjennomført moderne og er pusset opp til høy standard i 2020. Hele boligen er preget av smakfullt farge- og materialvalg, samt praktiske løsninger som gjør den ideell for god livskvalitet og enkelt vedlikehold. Den ligger i 4. etasje med heisadkomst direkte til leiligheten – en svært komfortabel løsning som vil bli satt pris på av alle som ønsker enkel tilgjengelighet.

Entre:

Leiligheten ønsker deg velkommen med en innbydende og praktisk entré. Rommet tilbyr god plass til oppbevaring av klær og sko, og har en integrert dørcalling for praktisk kommunikasjon, ideelt ved besøk. Entreen er lys og tiltalende, med moderne flater og gjennomtenkt belysning som gir en lun atmosfære.

Stue

Hjertet i leiligheten er en lys og innbydende stue, perfekt utformet for både avslapning og sosialt samvær. Den romslige stuen har plass til flere sittegrupper og annet møblement, og store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en fantastisk utsikt mot Otra. Dette bidrar til en luftig og harmonisk atmosfære. Fra stuen kan du nyte synet av vannspeilet og vakker natur rett utenfor. De lekre enstavs parkettgulvene, de slette veggene i en moderne fargepalett, spottene i taket og den listefrie avslutningen på himlingen gir en eksklusiv og stilren finish.

Kjøkken

Leiligheten har et lekkert sosialt kjøkken i åpen løsning mot stuen. Den store kjøkkenøya gir både ekstra benkeplass og rikelig med lagringsplass, i tillegg til en avslappet spiseplass med plass til barstoler. Her trives både gjester og beboere som ønsker å være sammen under matlaging.

Utsikten mot Otra fra kjøkkenet gjør måltider og matlaging til en spesiell opplevelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrysenskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin, samt Sørlandskjøkkens innredning med laminerte fronter og benkeplate av høy kvalitet. Oppbevarings- og benkeplass er det rikelig av, og her er det lagt vekt på både funksjon og estetikk.

Bad

Boligen har et delikat bad, som også ble oppgradert i 2020. Badet er flislagt på både vegger og gulv, og er utformet med tanke på komfort og moderne stil. Det har en praktisk innredning med skuffer, et speilskap for oppbevaring, samt en dusjkabinett og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk og tilluftsspalter sikrer god luftventilasjon, noe som gjør dette til en komfortabel og brukervennlig sone. Spotter i taket gir jevn og funksjonell belysning.

Vaskerom

Vaskerommet er funksjonelt og praktisk, med alt en moderne leilighet trenger. Gulvene er flislagte, mens de slette veggene og taket har en moderne, malt overflate. Rommet har innredning for organisering, servant, WC og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er ivarettatt med mekanisk avtrekk og tilluftsspalter, som sikrer god luftsirkulasjon.

Soverom

Leiligheten byr på to romslige og delikate soverom som passer godt til både familie og gjester. Hovedsoverommet er stort og innbydende, med rikelig plass til dobbeltseng og garderobeskap. Dette rommet har i tillegg direkte adkomst til badet, noe som gir en ekstra følelse av komfort og privatliv. Det andre soverommet er lyst og delikat, med gode møbleringsmuligheter og plass til både seng og oppbevaringsløsninger. Begge rommene gir en behagelig atmosfære og er godt tilpasset ulike behov.

Balkong:

Leilighetens romslige balkong har en fantastisk beliggenhet mot sørvest, og gir deg en idyllisk utsikt over vannspeilet fra elva Otra. Balkongen ligger fint skjermet fra innsyn, slik at du kan slappe av i fred og ro, samtidig som du kan nyte den livlige atmosfæren fra både elva og promenaden nedenfor. Beliggenheten på solsiden av Otra gir optimale solforhold hele dagen, inkludert behagelig kveldssol – perfekt for lange sommerdager. Med god plass til både sittegruppe og grill, er dette rommet en utmerket forlengelse av stuen, ideelt til alt fra morgenkaffen til hyggelige sammenkomster med familie og venner. Balkongen byr på en kombinasjon av privatliv, flott utsikt og solrike omgivelser.

Diverse informasjon fra takstmann:

- Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra 2014
- Automatsikringer.
- Komfyrvakt og Lekkasjesensor montert på kjøkken.

Konklusjon takstmann:

Leilighet i sameie bygget 1990. Godt utnyttet 3 roms leilighet som fremstår med moderniserte overflater, baderom, kjøkken mm. Fremstår i moderne farger og materialvalg og i normal god teknisk stand utfra alder. Flott utsikt og romslig terrasse

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet med umiddelbar nærhet til Kristiansand sentrum. Her finner du alt du trenger i hverdagen, inkludert dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, samt offentlig kommunikasjon.

Naturen er rett utenfor døren med friareal ved sjøen og flotte turmuligheter i Jegersberg, som tilbyr både fantastisk turterreng og lysløype. Promenaden mellom leiligheten og Otra elv er opparbeidet og gir deg en nydelig spasertur sydover til Galgeberg med svaberg og sandstrand i området kjent som Blomma. Nordover kan du følge promenaden til Gamle Lundsbroa, som forbinder Lund med Kvadraturen. Langs elvebredden finner du både private og kommunale båtplasser, og herfra kan du enkelt ta en kort båttur ut til den vakre skjærgården ved Kristiansand.

Det er flere badeplasser rett utenfor bygget, og området er bilfritt med unntak av parkeringsplassen på baksiden, noe som gir en rolig og trygg atmosfære. I nærheten finner du også et utvalg av spiseplasser og flere populære turområder som Blomsbukta, Bertesbukta, Baneheia og Jegersberg. En nydelig promenade langs elva gir deg muligheten til å nyte vakre omgivelser. For de som ønsker å holde seg aktive, ligger Aquarama og Sats kun en fem minutters spasertur unna.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med Eiendomsmegler 1 visningsskilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For beskrivelse av byggemåte, se eiendommens tilstandsrapport som er vedlagt i prospekt.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 23.12.1997. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler ved inngang og baderom.

Informasjon strømforbruk: Strømvatle – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessert så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 949 930 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 799 721 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier

Lillian Frigstad

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/152/1952/89:

11.07.1990 - Dokumentnr: 9389 - Utbyggingsavtale

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1952

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1990 - Dokumentnr: 9390 - Erklæring/avtale

nettstasjon for KEV m.m.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1952

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1990 - Dokumentnr: 9391 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkingsplass

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1952

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1992 - Dokumentnr: 3666 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1990 - Dokumentnr: 9392 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 89

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 126/19108

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler

(såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten allerede er vasket av vaskebyrå og vil derfor ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Andreas Natvig den 06.11.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Stine Lian Hansen

Salgsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 452 99 933

E-post: stine.lian.hansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

Postboks 196

4662 KRISTIANSAND S

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















































HØIVOLD BRYGGE 10

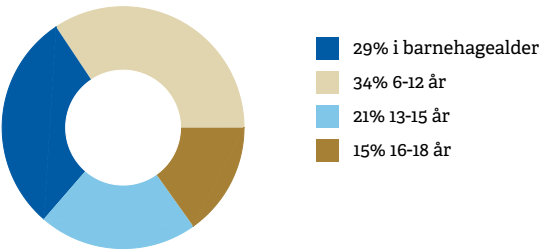
OFFENTLIG TRANSPORT

 Høivold brygge	3 min 
Linje 13	0.3 km
 Kristiansand stasjon	6 min 
Linje F5	2.2 km
 Kristiansand Kjevik	19 min 

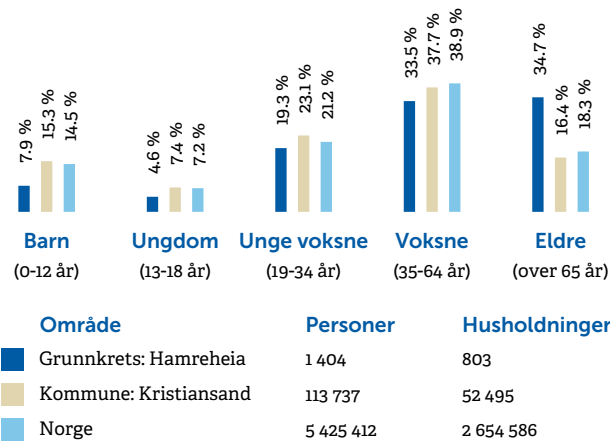
SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	14 min 
429 elever, 21 klasser	1.3 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	15 min 
373 elever, 28 klasser	1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	16 min 
191 elever, 11 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	18 min 
99 elever, 9 klasser	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	17 min 
454 elever, 32 klasser	1.5 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min 
180 elever	0.9 km
Kvadraturen Skolesenter	11 min 
1200 elever	0.9 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

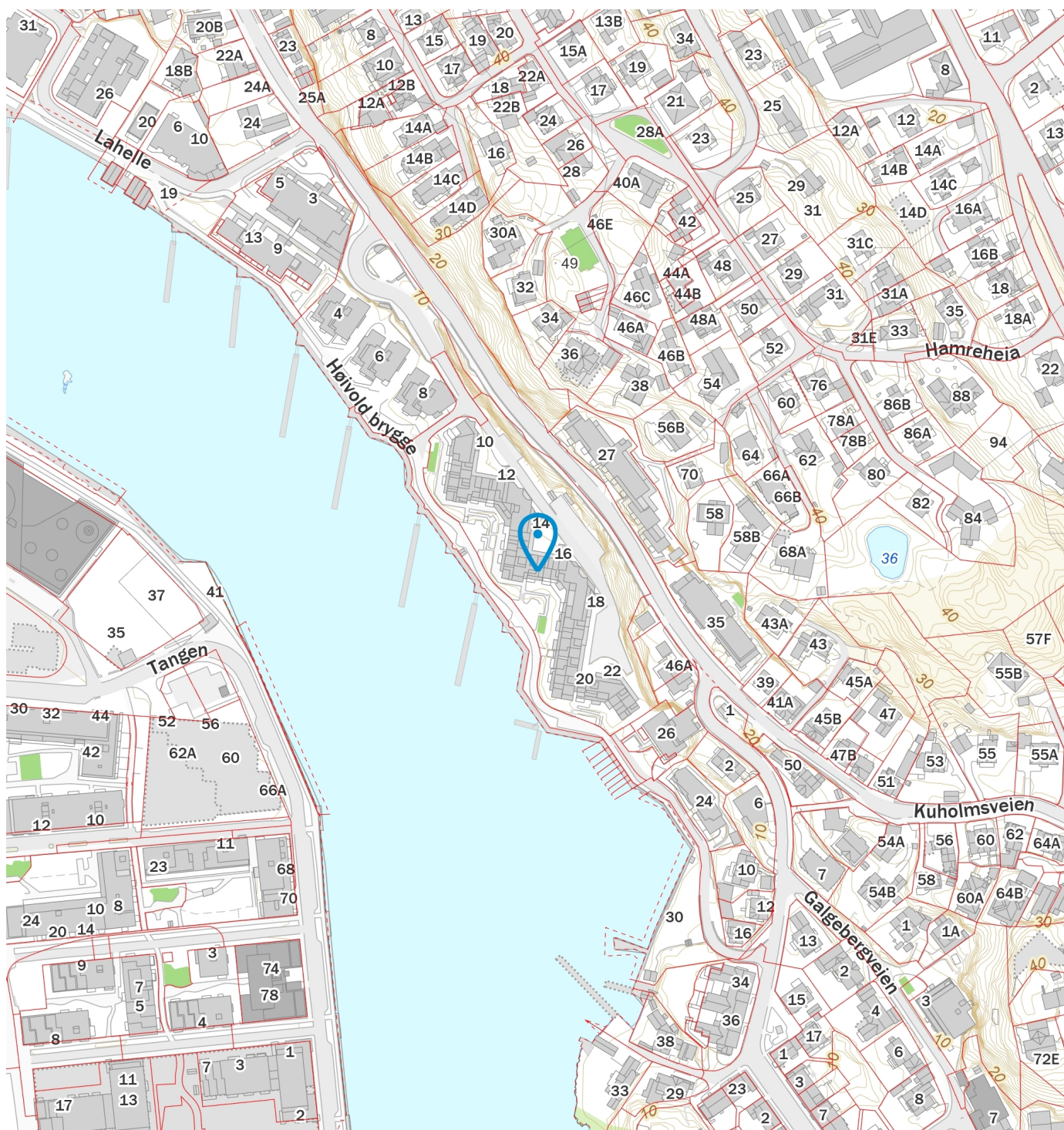
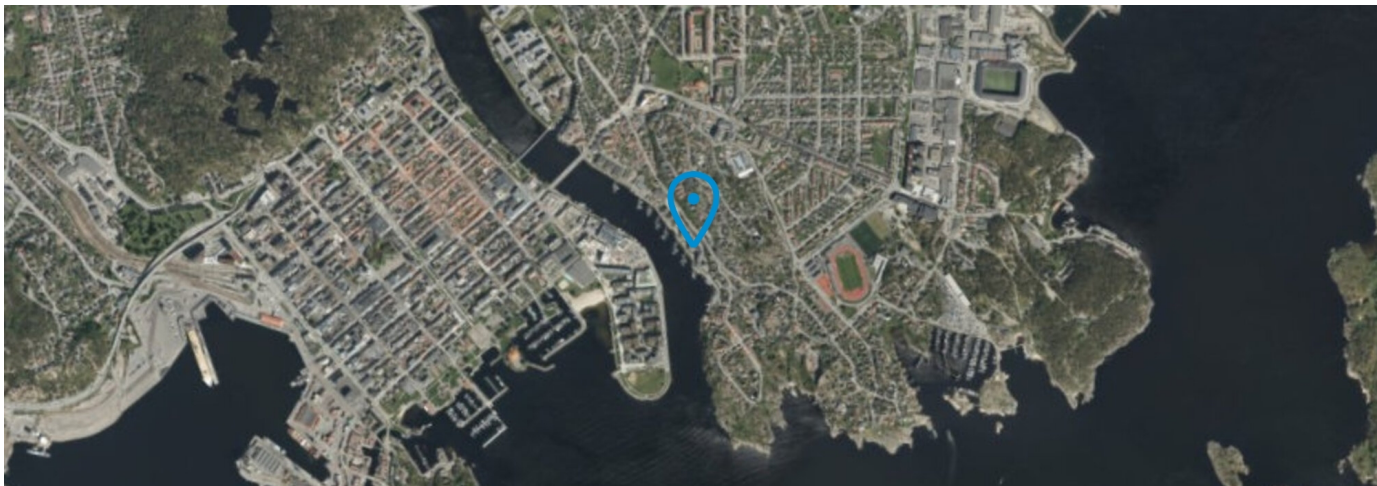
Lund barnehage (1-5 år)	10 min 
38 barn	0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	12 min 
83 barn	1.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	18 min 
32 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Lund Torv	8 min 
Kiwi Elvegata	10 min 
PostNord	0.8 km

SPORT

 Lahelle skoles gymsal	7 min 
Aktivitetshall	0.6 km
 Hamreheia kunstgressløkke	9 min 
Ballspill	0.8 km
 SATS Aquarama	12 min 
 Fresh Fitness Lund	17 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gjert Tallak Frigstad

Boligen

Høivold Brygge 10
4631 Kristiansand S
4204-152/1952/0/89

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haugen Mur

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av Bad/Toalettrom
/Vaskerom

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt i 2020 Membran / Tettesjikt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Håbesland

Beskrivelse av arbeidet: Bad/Vaskerom/ Toalettrom
/Kjøkken

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Lund Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Elektrisk

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

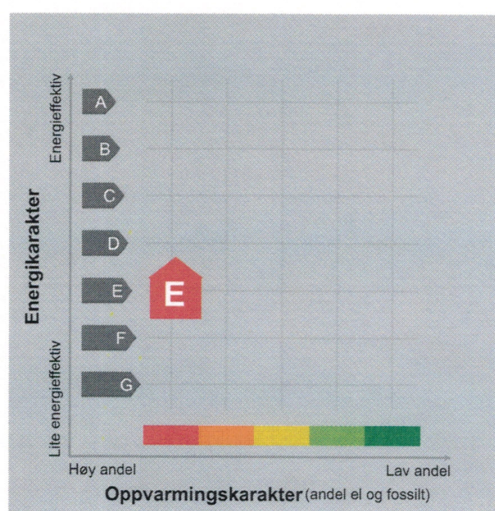
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest



ENERGIATTEST

Adresse	Høivold brygge 10
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1952
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8928681
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-186807
Dato	04.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

 Høivold brygge 10, 4631
KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1952, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 13333-4848

Referansenummer: JY9333

Foretak: M2 Takst AS

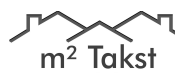


Medlem av

 NITO

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

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1990. Godt utnyttet 3 roms leilighet som fremstår med moderniserte overflater, baderom, kjøkken mm. Fremstår i moderne farger og materialvalg og i normal god teknisk stand utfra alder. Flott utsikt og romslig terrasse.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

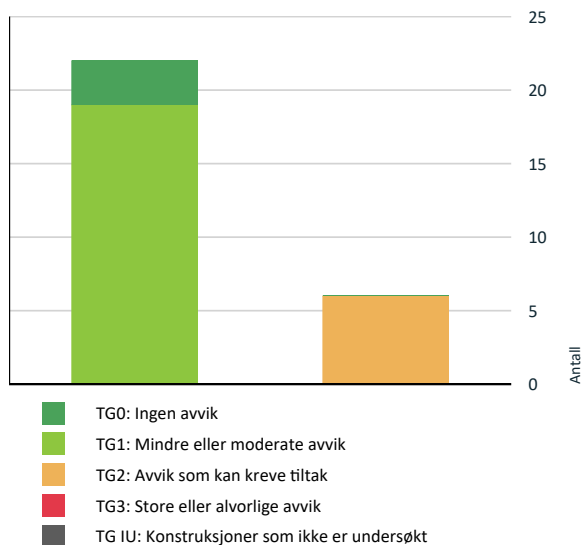
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1990

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Ubebodd

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra byggeår, trekk vil kunne oppleves. Mindre delaminering vindu på det lille soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.



TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
 - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- Fra byggeår men normal stand.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plastheller oppå, ukjent under. Tekking ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Marginalt for lavt, ca 98cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår modernisert og i god stand. Mindre merker, skruer hull etc vil finnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

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

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør innover i rommet, OK løsning ved bruk av kabinett. Stedvis noe flater hvor noe vann nok kan ligge igjen.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i slukene. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot sluk i rommet.

4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og wc, samt opplegg vaskemaskin.

4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

4 ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført ved stoppekran, normalt.

Hulltaking/fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK men den ene skuffen under steketopp kan med fordel justeres noe da den spretter litt opp igjen. Normal bruksslitasje.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledning. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruksoppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

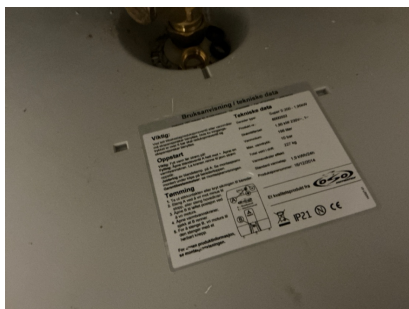
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ TG 1 Varmekabler

Ved inngang og badetom. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

⚠ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra 2014. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



⚠ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gangen.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Modernisert ved renovering, men også deler fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Lund elektro.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
QR kode i skap.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

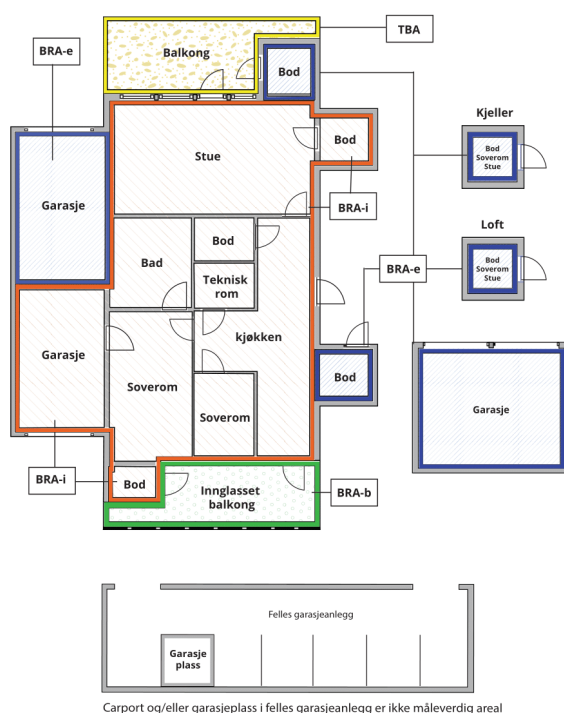
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Vedlegg: Takstrappport

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		11		11	
4 etasje	89			89	10
SUM	89	11			10
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	89	11

Vedlegg: Takstrapport

Høivold brygge 10, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 1952
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Andreas Frigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1952		89	9014 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Høivold brygge 10							
Hjemmelshaver							
Frigstad Lillian							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.



KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Kruse Smith AS
Postboks 1543, Valhalla
4602 KRISTIANSAND

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, jfr. § 99 nr. 1)

Søker/melder:

Kruse Smith A/S
Postboks 1543 Valhalla
4602 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:

Gnr.: Bnr.: Festenr.:

HØIVOLD BRYGGE 4-6-8-10-12-14-16 152 692 0 0

Deres søknad : 15.11.94
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Boligblokk
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen
Vedtak dato : 06.01.95 Saksnr: 94/ 13

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i
byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i
byggningslovgivningen.
Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til
annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93)
forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt
tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader:

1. Antall parkeringsplasser reduseres med 2, angitt som plass 32 og 33 på kart mottatt 23.5.1997 og som beskrevet i punkt 3 i møtereferat fra styrene i sameiene Høivold brygge I og II av 4.12.1997.
2. Når det gjelder vei og fortaubredder, så tas dette direkte opp med ingeniørvenet, Kristiansand kommune.

Sted:
Kristiansand

Dato:
23.12.97

Sign/stempel

Harald Sørlien
overingeniør

gjenpart:

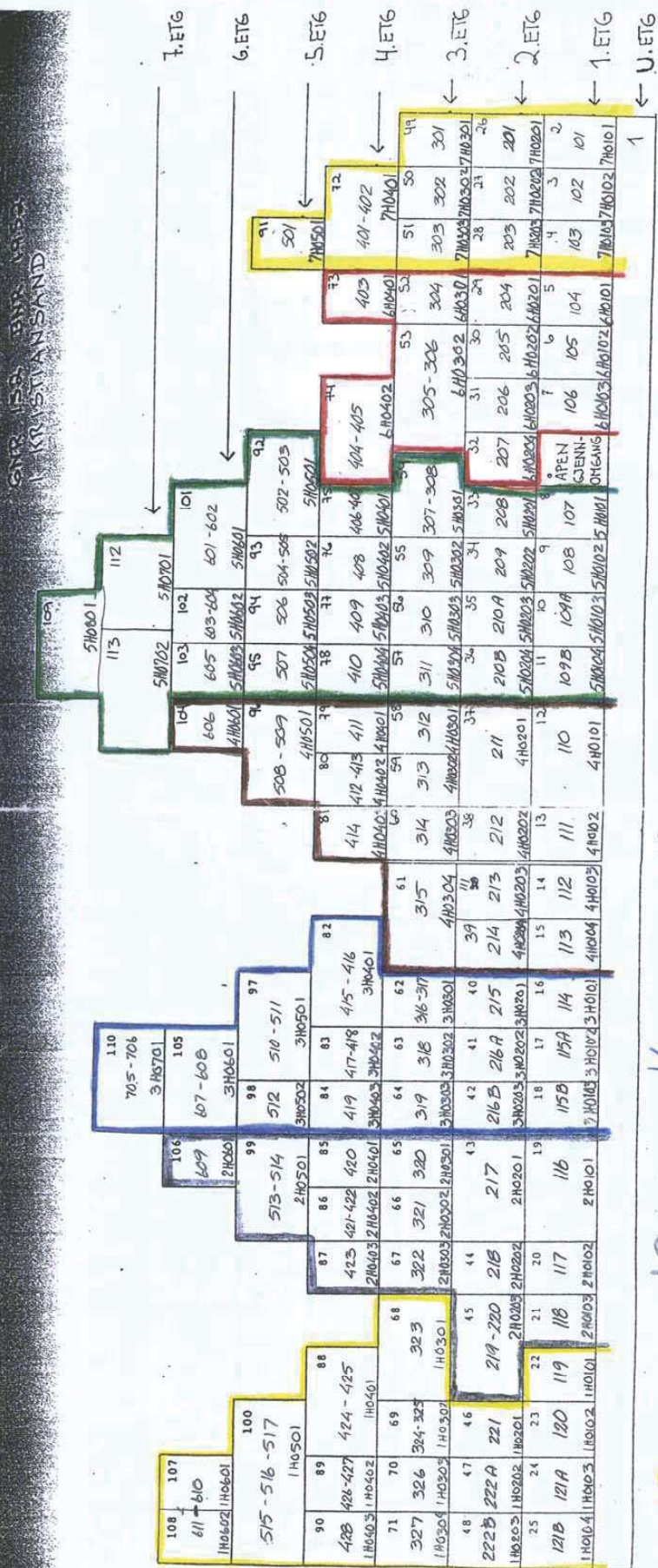
Leif M. Haanes, Høivold Brygge 6, 4631 Kristiansand
Paal Østeby, ----- 14, -----
brannvesnet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Hoivold Brygge 10-22

oversikt over sammenheng mellom
salgsnr. / leil. nr på tegningene / bolagnr. i A/B

oversikt over sammenheng mellom



Beispiel

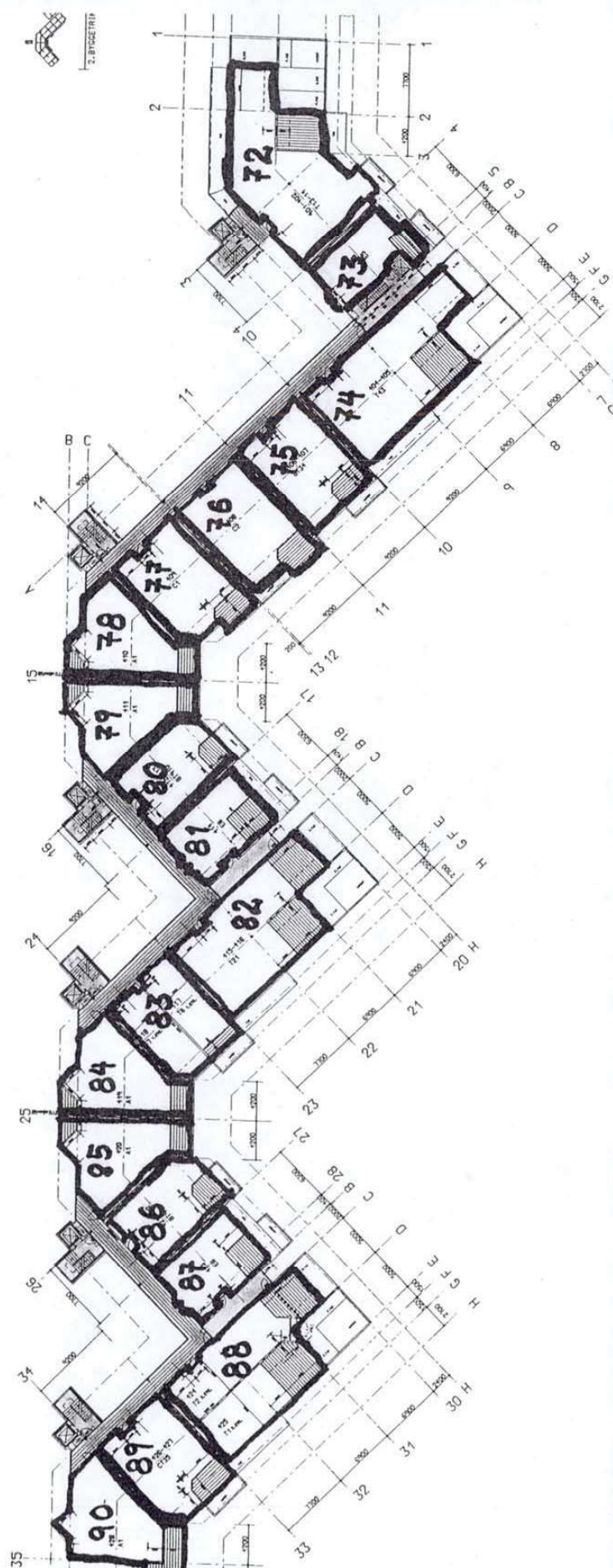
25 ← seksjonsnummer

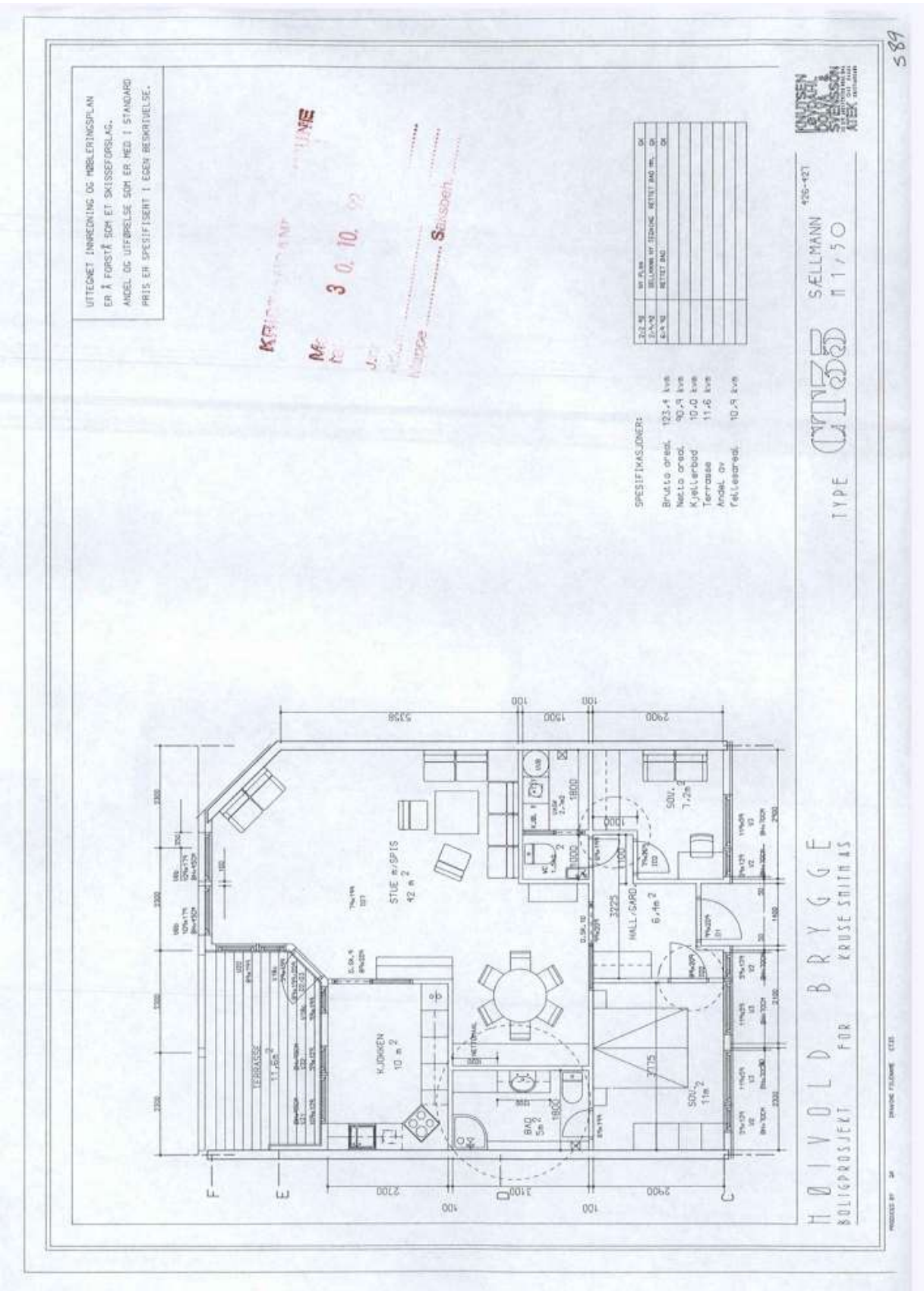
B ← Leilighetsnr. på plantegningene

04 ← Bolignr. i GAB

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Fellesareal





Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN NR. 506

ELVEBREDDEN SYD/ØST, HØIVOLD BRYGGE

Stadfestet 28.10.1987 som sak nr.308

Reguleringsbestemmelser stidf. 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

BF

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg.

Forretninger

Kontorer

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg.

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 byggeommelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasade-, snitt- og plantegninger og situasjonsplan. Det skal framgå hvordan oppfyllt/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.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSSAND KOMMUNE

Område: Høivold brygge 10

Dato: 04.11.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

N

Målestokk: 1:3000

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

73

	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 Kuhlolsmsveien nyttes til parkering og tilknyttes adkomstvei gjennom tunnel under Kuhlolsmsveien. Parkeringsarealer i område BF1 tilknyttes denne tunnel.
	2. TRAFIKKOMRÅDER
	Kuhlolsmsveien 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 frisktsoner kan disponeres av tomteteier, dog må beplantning og byggverk som forstøttingsmur 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. FRÍOMRÅDER
	Fríomrádet skal opparbeides som avskjerming mot veier og naboeiendommer. Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Felles biloppstillingsplasser og boder kan anlegges i fjell, delvis under terreng.

1.2 Boliger/forretninger/kontorer	I områdene BF1, BF2 og BF3 skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, samt forretninger, kontorer og serveringsvirksomhet med bygningrådets 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 serveringsvirksomhet. 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 oppfyllt/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 gjesteparkeringsplasser som offentlig trafikkområde for:
	Område BF1 2 gjesteparkeringsplasser

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 byggningsrådets samtykke.

I den utstrekning det etter byggningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder, lokaler for intelligenindustri, 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 tilbaketrukket 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.

4. FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER
- Fellesarealet skal nyttes til:
- felles biloppstillingsplass/gårdsplass, delvis innsprengte i fjell.
 - felles tunnel under Kuhlolsveien 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 Kuhlolsveien på enkelte steder.
- b) Gjerder og forstøttingsmurer utførelse og høyde skal godkjennes av byggningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter byggningsrådets skjønn kan være sjenende for den offentlige ferdsel. Det pekes spesielt på vegetasjonsbegrensninger i de innregnede frisksoner.
- e) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av byggningsrådet 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



2. TRAFIKKOMRÅDE

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- gatetun (atkomst-, parkerings- og legegater)
- 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 renovasjonsbiler 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

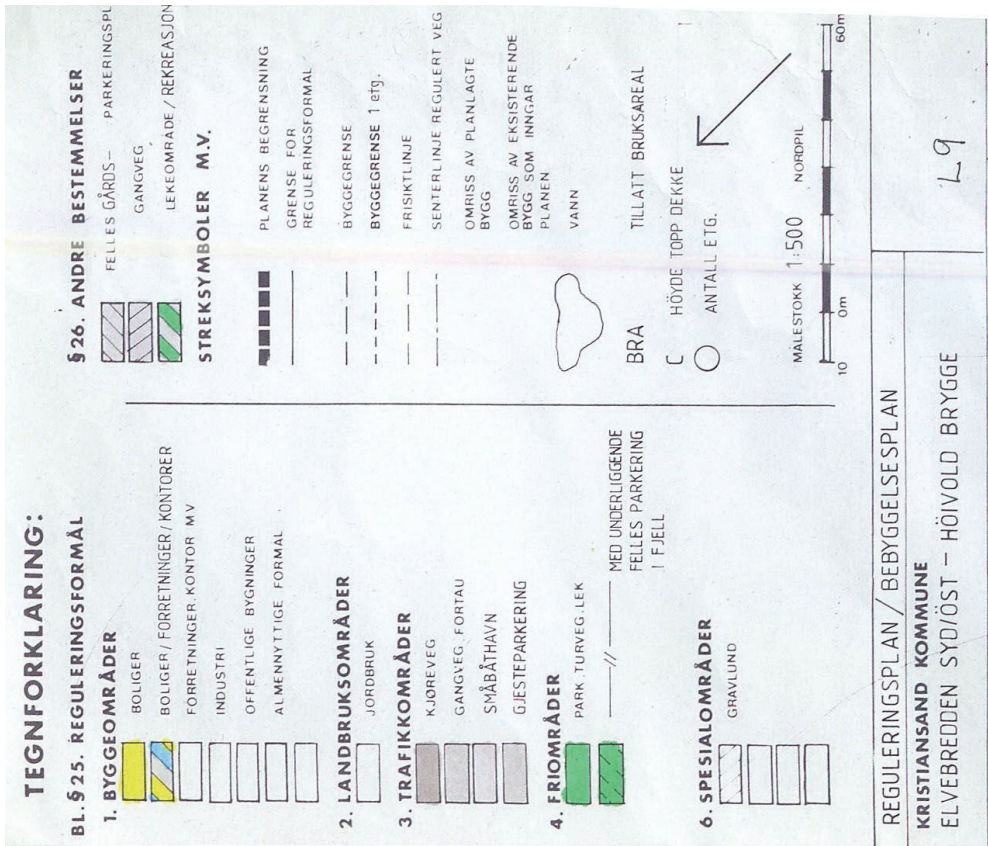
Bebyggelsens plassering i forhold til veg og annen bebyggelse er vist med byggegrenser.

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 bestemmelse 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



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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	132
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 L601/802	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 L713	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	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.

V E D T E K T E R
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 delagerinteressen 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 sameieandelen 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 18 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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eterskifte betales et eterskiftegebyr 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 kortidsleie 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 garasje plasser i felles garasjeplass 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 inkommet senest 14 dager etter 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.

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 3 av 12

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 jmf. 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 tillatt til øvrige seksjonseiere, med forsterret 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/feieing
- 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.

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 4 av 12

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 for 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. avløpsluker 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 hovedstoppekranen. 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/trafaller 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 utskifting 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige 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 regningsvarende vis. Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier og utføre vedlikehold. Kostnadene til vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må ikke uten godkjenning av styret skifte ut vinduer som avviker fra den opprinnelige utforming.

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 6 av 12

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 tilleggsgdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karnier
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting av sluk. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige 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.

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 5 av 12

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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 godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningssmessige 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 brukenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i brukenhetene 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 brukenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantsikterhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte brukenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte brukenhet 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 fellesutgifter på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 brukenhet 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 namnsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

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

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 7 av 12

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av brukenheten etter tvangsfullbyrdselslovens 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 fortrennsvis bestå av seksjonseiere med god kontaktføle 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 forretningsfører 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 møtleder.

(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. Når 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

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 8 av 12

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (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. Ekkefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eteren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leder 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 tilbakeskalles. 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 oppstilling av stemmer på årsmøtet**
- I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

- (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 Innhållitet**
- 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesaral og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ved oppstilling 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- 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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- opp løsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 11 av 12

- 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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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 båt plassanlegget.

Båt plassanlegget 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. Der 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 nabolciligheiter skal få bygd vinterhage, må tilates. Alle kostnadene bæres av den som ønsker arbeidet utført og alt må være iht bygningsloven og godkjennelse av styret.

Ved skader/ubedringer/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.

Reviderte vedtekter for Sameiet Høivold Brygge 1. Vedtatt 02.03.2020

Side 12 av 12



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 meising 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 arbeid 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 materieltransport:

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

1 av 1



2025/03/19

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR SAMEIET Høivold Brygge 1

Godkjent: Årsmøtet 19.mars 2025

1. Parkering er kun tillatt på opmerkede plasser i garasjanlegget og på uteparkeringen langs østsiden av bygningen mot Kuholmsveien. Utendørs (heretter kalt gjesteparkeringsplass) er det kun kjøretøy som kan parkere. Mopeder, motorsykler, el-sparkeykler o.l., skal benytte to egne trekantmerkede felt ved trappetårnet til nr 18 for uteparkering, og ikke på biloppstillingsplassene.
2. Garasjanlegget skal brukes til parkering og eventuelt ordinært vedlikehold av kjøretøy som skal skje innenfor sin egen garasje plass, og som ikke innebærer noen sikkerhetsrisiko, forsopling- eller forurensningsfare, eller hindring for naboens parkeringsplass. De samme krav stilles til alle parkerte kjøretøy og andre typer gjenstander både i garasjanlegget og på gjesteparkeringsplassen utendørs.
3. Alle typer kjøretøy, tilhengere, vannscooter, båter o.l. kan ikke parkeres på fellesområder i garasjanlegget, men må parkeres på egen parkeringsplass, og da under forutsetning av at dette ikke medfører at disse stikker for langt ut i kjørebanelen, 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 kjøretøys 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

1 av 2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 HBT.

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

1 av 3

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, varmpumper 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 frostskaadet.

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.

2 av 3



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, gnedring etc). Husdyret skal i minst mulig grad overlates til seg selv i leiligheten, med mindre den er trent opp til dette.

1 av 2

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 søppeletrommet. 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 overtreddelse av vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig.

3 av 3

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Oppdatert Styret
2025/04/23

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



1 av 3

6. Det tilrådes 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 grønntanlegg eller annet.
8. Dyreeier/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.

2 av 2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 strømkvadrat, 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

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 monterte på en lade stolpe 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 seksjonseiers 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. Vedtekterne 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 lade stolpe 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



i frontruten. Kontakt styret for vilkår og avtale om lading av bil. Bruken av disse plassene forutsetter at bil står til **aktiv lading**, og flyttes når lading er avsluttet, slik skiltet på plassene tilkjennegir.

7. 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 i hele parkeringskjelleren er opptatt, må øvrige sykler plasseres utendørs på oppmerkede områder for sykkelparkering.
8. Det skal utvises en meget høy grad av aktsomhet ved motorferdsel både i parkeringsanlegget og utendørs på sameiets veg 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 utlastning av kjøretøyet.
10. Biler 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. Parkerte kjøretøy og andre gjenstander som anses som en sikkerhetsrisiko eller forsøplings- eller forensningsfare, vil også medføre borttauing/fjerning for eiers regning og risiko.
12. Gjentatt mislighold, på tross av skriftlig henvendelse, kan medføre at parkeringstillatelsen (parkeringsbevis) blir inndratt.



PARKERINGSBESTEMMELSER FOR SAMEIET Høivold Brygge 1

vedtatt på årsmøtet den 19. mars 2025

1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser i garasjeanlegget og på uteparkeringen langs østsiden av bygningen mot Kuholmsveien. Utendørs (heretter også kalt gjesteparkeringsplassene) er det kun kjøretøy som kan parkere. Moped, 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 kan skje innenfor sin garasjeplass, og som ikke innebærer noen sikkerhetsrisiko, forsøplings- eller forensningsfare, eller hindringer for naboenes parkeringsplass. De samme krav stilles til alle parkerte kjøretøy og andre type gjenstander både i garasjeanlegget og på gjesteparkeringsplassene utendørs.
3. Alle typer kjøretøy, tilhengere, vannscoutere, 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 kjørebanelen, eller på annen måte hindrer naboenes 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 til 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. Sameiernes egeninnleide håndverkere kan også benytte gjesteparkeringsplassene i ordinær arbeidstid, og er av praktiske årsaker unntatt kravet om parkeringsbevis.
6. På gjesteparkeringen utendørs er det **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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Onsdag 19.03.2025 Kl: 18:00
Sted: Lund Kirke, Nye Menighetssal

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

se vedlegg

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

se vedlegg

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

4. Saker innmeldt fra sameierne

Styret gjør oppmerksom på at det kun er saker på sakslisten som kan behandles på årsmøtet. Andre saker som eventuelt kommer opp i årsmøtet vil styret notere seg og ta til behandling på et senere tidspunkt.

4.1 Saker innmeldt fra sameiere

Det er ikke innkommet saker fra sameierne til årsmøtet innen fristen 1.mars.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til parkeringsregler

se vedlegg

5.2 Forslag til regler om dyrehold

se vedlegg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.3 Vedlikehold i årene fremover

Vedlikeholdsplan 2025-29 Høivold brygge 1 se vedlegg

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.

Vedlikeholdsplan og kostnader:

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.

Finansiering:

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

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

Årsmøtet må ta stilling til hvilken finansieringsmåte som er ønskelig ved avstemming.

Forslag til vedtak: Styrets anbefaling:

For å gjennomføre tiltakene som beskrevet i planen må det innkreves ekstra «husleie/felleskostnader» for hvert enkelt år. Fra Q3 2025 vil innkrevingen beløpe seg til ca kr 1875,- for hvert kvartal (kr 625 pr mnd) for en leilighet på ca 100m². (Vil bli korrigert for den enkelte sameier i henhold til korrekt sameiebrøk/størrelse på leilighet).

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 130.000 som er tilsvarende det beløp som er besluttet de siste år. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tor Børre Kvernland
Styremedlem, Erling Tambs
Styremedlem, Ståle Rysstad
Styremedlem, Monica Brandsrud
Styremedlem, Harald Minde
Varamedlem, Trine Mjåland
Varamedlem, Astrid Aas

Valgkomite:

Anthony Culley

Rolf Hæstad

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Styreleder, Tor Børre Kvernland - ikke på valg
Styremedlem, Erling Tambs - ikke på valg
Styremedlem, Ståle Rysstad - på valg og ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem NY - Geir Strand - foreslås valgt for 2 år
Styremedlem, Monica Brandsrud - på valg - foreslås gjenvalgt for 2 år
Styremedlem, Harald Minde - ikke på valg
Varamedlem, Trine Mjåland - varamedlem velges for 1 år - foreslås gjenvalgt for 1 år
Varamedlem, Astrid Aas - varamedlem velges for 1 år - foreslås gjenvalgt for 1 år

Valgkomite:

Anthony Culley - på valg - styret foreslår gjenvalg for 2 år

Rolf Hæstad - ikke på valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Styreleder Tor Børre Kvernland har 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Erling Tambs - ikke på valg

Styremedlem, Harald Minde - ikke på valg

Styremedlem, Ståle Rysstad - ferdig med perioden, ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem NY - Geir Strand - foreslås valgt for 2 år

Styremedlem, Monica Brandsrud -ferdig med perioden -foreslås gjenvalgt for 2 år

Forslag til vedtak: Styremedlem, Erling Tambs - 1 år igjen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styremedlem, Harald Minde - 1 år igjen

Styremedlem, Geir Strand - valgt for 2 år

Styremedlem, Monica Brandsrud - valgt 2 år

7.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Trine Mjåland -ferdig med perioden, foreslås gjenvalgt for 1 år

Varamedlem, Astrid Aas -ferdig med perioden, foreslås gjenvalgt for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlem, Trine Mjåland, valgt for 1 år
Varamedlem, Astrid Aas, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Anthony Culley -ferdig med perioden, styret foreslår gjenvalg for 2 år

Rolf Hæstad - ikke på valg

Forslag til vedtak: Antony Culley, valgt for 2 år

Rolf Hæstad, 1 år igjen

Styrets årsmelding for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 2024

Styrets årsmelding

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Tor Børre Kvernland, Høivold brygge 22 L401/402
Styremedlem, Erling Tambs, Høivold brygge 22 L203
Styremedlem, Ståle Rysstad, Høivold Brygge 18, L502/503
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 501

Drift

Styret har i 2024 avholdt 9 styremøter i tillegg til årsmøtet, det ekstraordinært årsmøtet, og 3 arbeidsmøter.

Styret har hatt særlig fokus på brannvern og fulgt opp brannvernkontrollen overfor alle sameiere i henhold til den kontrollen som ble utført i september, - også ved å få innrapportert en egenkontroll fra de som ikke var hjemme under kontrollbesøket fra Norsk Brannvern.

Det er gitt ut eget skriv om ladevettregler i forhold til lading av bil, el-sykler og annen lading, samt informasjon om oppbevaring av brannfarlig vare. Innsamlingsrutine for småbatterier i egen kasse i søppelrommene er iverksatt. Det er også sendt ut egen informasjon om forebyggende arbeid hos den enkelte for å forebygge vannskader, herunder anbefaling av skifte av enkelte stoppekraner av gammel type. Det er i denne sammenheng utarbeidet en oversikt over røرنettet for vann som er hengt opp i alle oppganger, og da særlig til bruk for rørliggere som engasjeres og gjerne i forbindelse med skifte av stoppekraner mv.

Sameierne er i eget skriv også informert om økte kostnader til vedlikehold og nødvendige driftsutgifter grunnet den generelle økningen av kostnadene i samfunnet. Dette medførte en ekstraordinær innbetaling som et engangsbetrag i november for å sikre sameiets likviditet. Sameierne er også varslet om en ytterligere økning for å kunne møte et økende vedlikeholdsbehov.

Styret har inngått en avtale med SØBO om en utvidelse av forretningsføreravtalen som gir oss mulighet til å arbeide frem en vedlikeholdsplan. Denne vil bli iverksatt når vi har fått mer oversikt over kostnadsbilde for de enkelte vedlikeholdspostene.

Det har også vært jobbet med nye regler for dyrehold og parkeringsbestemmelser.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Driften har i 2024 vært preget av både ordinært vedlikehold og flere ekstraordinære vedlikeholdsutgifter. Her kan nevnes driftsstopp i enkelte heiser, innbrudd i noen få enkeltboder og skader på inngangsdører. Det har vært utført steinsetting av skråningen mot nabo i Prestvikveien som en endelig avslutning av skråningen etter oppgraving i forbindelse med ny avløpskum. Det er skiftet vinduer i alle 3 fellesganger i 2.etg. over de inngangsdørene mot promenaden.

Det har vært utført nødvendige og resterende sikringsarbeider i skråningen mot Kuholmsveien, samt opprensning og bortkjøring av steinblokker mv i den forbindelse.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det er også utført utskiftninger av en god del brannsensorer i sameiets fellesarealer.

Usikre lekeapparater er fjernet for å unngå skader og ansvar for sameiet.

Det er også brukt midler på å reinnstallere en del gjenglemte nedløpsrør, takrenner mv etter fasadeprosjektet.

Vannskader i 3 leiligheter er under utbedring/utbedret.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne å skifte to garasjeporter, oppgradere de resterende 5 heisene, bygge leskur ute til ytterligere sykkelparkering, ytterligere utskifting av brannsensorer og ny brannsentral, ytterligere arbeider i forbindelse med avløp fra terrasser, pusse- og malerarbeider på grunnmur mot Kuholmsveien, mv.

Årsmeldingen er godkjent på styremøtet 10. februar 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatrapport klient 129 SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 061 581	4 741 556	5 075 729	5 685 084
Innbetalt kabel TV/Internett		638 856	594 486	613 452	690 437
Andre driftsinntekter	1	434 259	5 129 334	140 000	154 050
Sum inntekter		6 134 696	10 465 376	5 829 181	6 529 571
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 875	13 875	14 500	15 000
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		148 169	145 382	137 944	144 000
Rådgivningstjenester		59 062	1 313	4 000	78 500
Vaktmestertjenester		695 616	825 273	700 000	650 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 330	18 330	18 330	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 707 247	4 703 914	1 097 042	1 735 993
Kabel-tv/Internett		655 380	612 456	613 452	690 437
Forsikring		1 091 073	1 231 877	1 140 000	1 112 000
Kommunale avgifter		1 219 277	1 106 517	1 273 000	1 319 000
Strøm		472 082	650 332	663 000	564 000
Andre leiekostnader		2 500	0	0	0
Renhold, fellesareal		22 085	4 550	20 000	23 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		16 315	20 778	0	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 401	1 787	4 913	4 000
Telefon og porto		0	51 513	0	0
Andre driftsutgifter	6	40 465	18 098	12 000	37 000
Sum driftskostnader		6 293 877	9 535 995	5 828 181	6 536 260
Driftsresultat		-159 181	929 381	1 000	-6 689
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 822	3 954	0	2 479
Annen finansinntekt		4 210	1 208	0	4 210
Rentekostnad		0	39 104	1 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		33 032	-33 942	-1 000	6 689
Årsresultat	7	-126 149	895 439	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	126 149	-895 439	0	0
Sum disponering av resultat		126 149	-895 439	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 129 SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 495	34 950
Til gode av forretningsfører		0	26 491
Andre fordringer	9	866 550	707 645
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		341 505	881 739
Sum omløpsmidler	7	1 243 549	1 650 825
SUM EIENDELER		1 243 549	1 650 825

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 129 SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		703 541	703 541
Årets resultat		-126 149	0
Sum egenkapital	8	577 392	703 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		259 144	122 981
Leverandørgjeld		407 013	824 211
Annen kortsiktig gjeld		0	92
Sum kortsiktig gjeld	7	666 157	947 284
Sum gjeld		666 157	947 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 549	1 650 825

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Kristiansand, 13.02.25

Tor Børre Kvernland
Styreleder

Harald Minde
Styremedlem

Monica Brandsrud
Styremedlem

Erling Tambs
Styremedlem

Ståle Rysstad
Styremedlem

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Består av:

-Innhentet ekstra kapital til rehabilitering kr.300.846,-.

-Ladestrom EL-kjøretøy: Kr. 133.413,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	14 875	13 875
Sum	14 875	13 875

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 330	18 330
Sum	18 330	18 330

Sameiet har ikke tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn utover styrehonorar i 2024.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	297 903	333 697
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	44 246	46 004
6603 VEDLIKEHOLD VVS	19 979	68 435
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	197 408	25 231
6605 UTEAREAL - VEDL. UTVENDIG ANLEGG	311 982	30 430
6608 HEISENE - VEDLIKEHOLD	299 464	90 761
6609 KJØP AV MALING	734	0
6614 EGENANDEL SKADER	31 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	454 094	143 567
6626 SKADEDYRKONTROLL	15 936	12 844
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	97 325
6630 BRØYTING	33 250	9 775
6640 REH.PROSJEKT-FASADE NORD P-21060	1 250	3 675 417
6645 PROSJ. VEDLIKEHOLD UTEOMRÅDE	0	170 428
Sum	1 707 247	4 703 914

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	15 683	0
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	14 091	8 111
7720 GENERALFORSAMLING	4 606	3 658
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 556	6 329
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 654	0
Sum	40 465	18 098

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	703 541	-191 898
Årets resultat	-126 149	895 439
B. Årets endringer i disponible midler	-126 149	895 439
C. Disponible midler UB	577 392	703 541
Omløpsmidler	1 243 549	1 650 825
- Kortsiktig gjeld	666 157	947 284
Disponible midler 31.12	577 392	703 541

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	703 541	-191 898
Årets resultat	-126 149	895 439
Sum egenkapital 31.12	577 392	703 541

Note 9 - Andre fordringer

Periodiserte leverandørkostnader som gjelder neste år, Kto.1790; kr . 642.184,58, Tilgode fordring Klare AS Kto.1799; kr .224.365,-.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Styreleder	Tor Børre Kvernland (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Monica Brandsrud (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Erling Tambs (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ståle Rysstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Harald Minde (sign.)	24.02.2025



Til årsmøtet i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Lund Kirke, Nye Menighetssal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Tor Børre Kvernland ble foreslått, og ingen andre forslag fremkom

Vedtak:

Tor Børre Kvernland ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Tor Børre Kvernland ble foreslått, og ingen andre forslag fremkom

Vedtak:

Tor Børre Kvernland ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Bente Knight ble foreslått til å signere protokollen sammen med styreleder, og ingen andre forslag fremkom

Vedtak:

Bente Knight ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Registrering av tilstedeværende resulterte i 56 tilstedeværende sameiere og 2 fullmakter.

Vedtak:

Registreringen av 56 tilstedeværende og stemmeberettigede sameiere og 2 fullmakter ble godkjent - totalt 58 stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Årsmøtet fikk anledning til å uttale seg om innkalling og dagsorden var lovlig forkynt for sameierne

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

se vedlegg

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

se vedlegg

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra sameierne

4.1 Saker innmeldt fra sameiere

Det er ikke innkommet saker fra sameierne til årsmøtet innen fristen 1.mars.

Vedtak:

Det er ingen saker til behandling som var innkommet fra sameierne

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til parkeringsregler

se vedlegg

Vedtak:

Utkastet fra styret til parkeringsregler ble vedtatt med 56 av 58 stemmeberettigede.

Avstemming ble foretatt ved håndsopprekning, og opptelling ble gjort av valgt tellekorps Erling Tambs og Trine Mjåland.

5.2 Forslag til regler om dyrehold

se vedlegg

Vedtak:

Styrets forslag til regler om dyrehold ble vedtatt med 56 av de 58 stemmeberettigede.

Avstemming ble foretatt ved håndsopprekning, og opptelling ble gjort av valgt tellekorps Erling Tambs og Trine Mjåland.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.3 Vedlikehold i årene fremover

Vedlikeholdsplan 2025-29 Høivold brygge 1 se vedlegg

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.

Vedlikeholdsplan og kostnader:

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.

Finansiering:

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

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

Årsmøtet må ta stilling til hvilken finansieringsmåte som er ønskelig ved avstemming.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak:

For å gjennomføre tiltakene som beskrevet i planen må det innkreves ekstra «husleie/felleskostnader» for hvert enkelt år. Fra Q3 2025 vil innkrevingen beløpe seg til ca kr 1875,- for hvert kvartal (kr 625 pr mnd) for en leilighet på ca 100m². (Vil bli korrigert for den enkelte sameier i henhold til korrekt sameiebrøk/størrelse på leilighet).

Styrets forslag ble vedtatt med 52 av de 58 stemmeberettigede.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 130.000, som er tilsvarende det beløp som er besluttet de siste år. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets forslag ble vedtatt ved akklamasjon.

7. Valg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Tor Børre Kvernland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Erling Tambs - ikke på valg og har 1 år igjen av perioden

Styremedlem, Harald Minde - ikke på valg og har 1 år igjen av perioden

Styremedlem, Ståle Rysstad - ferdig med perioden, ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem NY - Geir Strand - foreslås valgt for 2 år

Styremedlem, Monica Brandsrud -ferdig med perioden -foreslås gjenvalgt for 2 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styreleder Tor Børre Kvernland har 1 år igjen av sin styreperiode

Styremedlem Erling Tambs har 1 år igjen av sin styreperiode

Styremedlem Harald Minde har 1 år igjen av sin styreperiode

Styremedlem Geir Strand (ny) velges for 2 år

Styremedlem Monica Brandsrud velges for nye 2 år

7.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Trine Mjåland -ferdig med perioden, foreslås gjenvalgt for 1 år

Varamedlem, Astrid Aas -ferdig med perioden, foreslås gjenvalgt for 1 år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem, Trine Mjåland -ferdig med perioden, gjenvalgt for 1 år

Varamedlem, Astrid Aas -ferdig med perioden, gjenvalgt for 1 år

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7.4 Valg av valgkomite

Anthony Culley -ferdig med perioden, styret foreslår gjenvalg for 2 år

Rolf Hæstad - ikke på valg, og har 1 år igjen av sin periode. Hæstad har solgt sin leilighet nylig, slik at det var ønskelig å få frem en annen kandidat som benkeforslag på årsmøtet.

Det fremkom et benkeforslag på Bente Knight som medlem av valgkomite i stedet for Rolf Hæstad.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Anthony Culley gjenvalgt for 2 år

Bente Knight ble valgt for 1 år.

Alle valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitemedlemmer skjedde ved akklamasjon.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Børre Kvernland (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Tor Børre Kvernland (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Tor Børre Kvernland (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Bente Knight (sign.)	20.03.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET HØIVOLD BRYGGE

Mandag 24.11.2025 Kl: 18:00
Møtested: Parkeringskjelleren ved nr 22

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

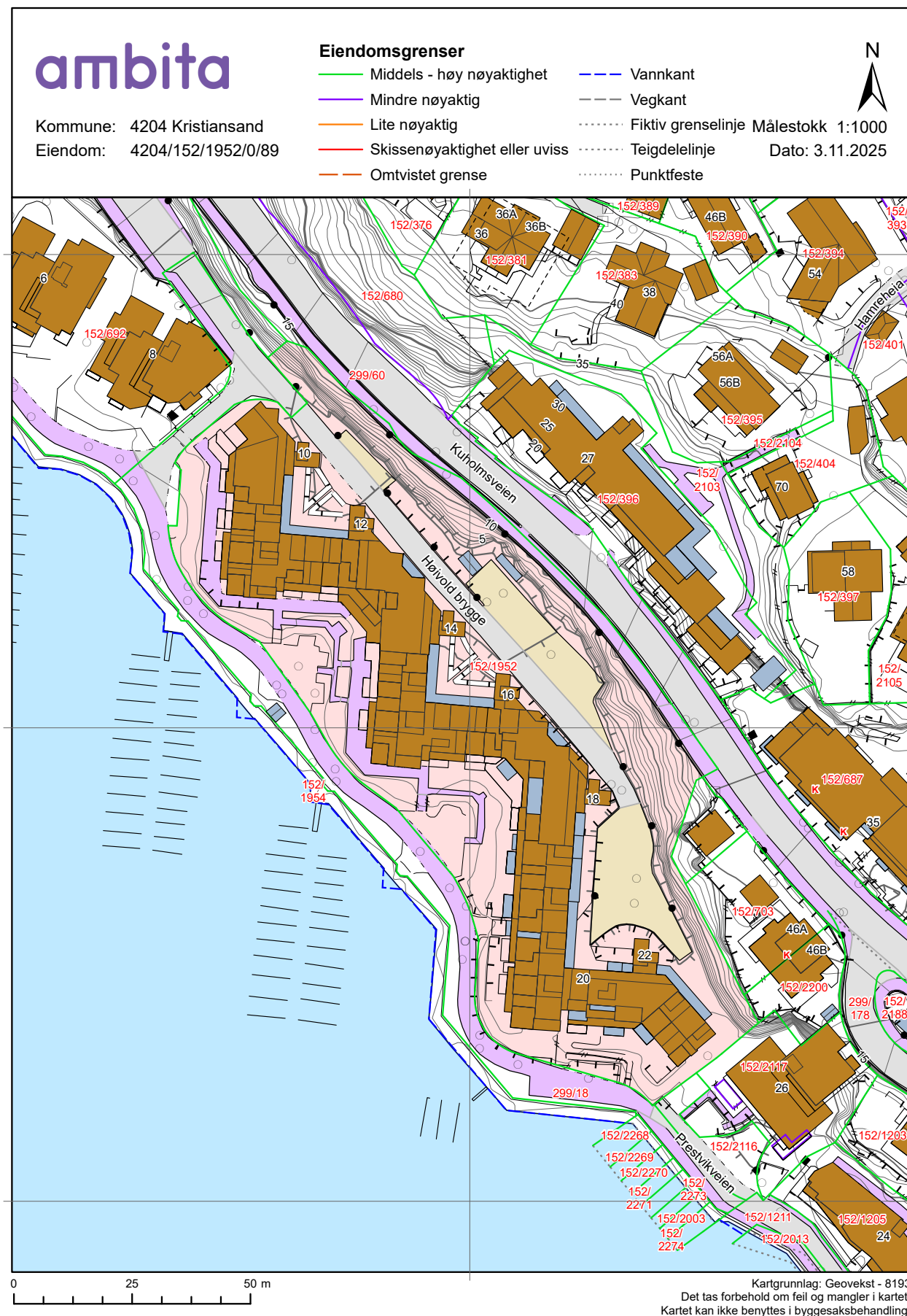
SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunnen.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2603250302 / STine Lian Hansen tlf. 452 99 933
Høivold brygge 10, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, bnr. 1952, snr. 89 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

