

# Hasseldalen 28

Hasseldalen/Sentrum øst



Prisantydning: **kr 6 800 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Del av 2-mannsbolig med 3 soverom, 2 bad og egen brygge. Oppført i 2023.

## OMRÅDE

Hasseldalen/Sentrum øst

## ADRESSE

Hasseldalen 28, 4878

GRIMSTAD

## Prisantydning

kr 6 800 000,-

Omkostninger: kr 183 700,-

Totalpris: kr 6 983 700,-

Kommunale avgifter: kr 10 357,- per år

Eiendomskatt: kr 9 996,-

Fellesutgifter: kr 2 557,-

---

BRA-i: 116 m<sup>2</sup>

BRA Total: 116 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2023

Soverom: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet



## Dajmi Irene Egenæs Birkedal

Eiendomsmegler - Avdelingsleder

913 48 590

dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad

Storgaten 10, 4876 GRIMSTAD

37 25 70 00

sormegleren.no

# HASSELDALEN 28

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 200, bnr. 1987, snr. 17, ideell andel 1/1  
i Grimstad kommune.

### Areal

BRA - i: 116 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Stue, gang/trapperom, bad/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup>

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles

### Solforhold

Nydelig solforhold fra morgenen av til godt utpå ettermiddagen på sommeren. Noe kveldssol ved inngangspartiet.

**Beliggenhet**

På bryggekannten i rolige maritime omgivelser med nærhet til sjø, sentrum og fine turområder.

**Adkomst**

Fra sentrum kan man spasere ut idylliske Biodden før en kommer til Bergshav og Sjøfartsmuset. Leilighetsbygget ligger rett fram med adkomst til venstre i det første bygget til venstre. Med bil fortsett fra sentrum opp Voss bakke ta så til høyre ved kommunehuset/brannstasjonen og følg veien ned til sjøen, ta til venstre i rundkjøringen

**Bebyggelsen**

Leilighetsbygg samt enebolig og næring.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Fladefjell mm

**Skolekrets**

Jappa, GUS, Dahlske vgs, UIA

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

**Type takst**

Arealrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Det kommer et nytt leilighetsbygg på baksiden hvor Hasseldalen 28 skal ha bod og parkering i garasjeanlegg under leilighetene.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

1. etg: Gang, stue, bad/vaskerom, soverom.
2. etg. Stue, kjøkken
3. etg: 2 soverom, bad, mellomgang.

**Standard**

Boligen var nyoppført i 2023 og har liten bruksslitasje.

Gjennomgående god standard med en-stavs eikeparkett på gulv i ganger, stuer, kjøkken og soverom. Malte, slette vegger.

Klassisk kjøkken fra anerkjente Strai, med benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer bestående av kombiskap med kjøle og frys, oppvaskmaskin, koketopp med induksjon. God plass til spisestue på kjøkkenet for hyggelige middager med familie og venner.

Begge stuen har god plass til sittegrupper, utgang til balkonger og har en flott utsikt og nærhet til sjøen.

Begge badene har fliser på gulv og vegger. Deikat innredning med vegghengt wc, servant med skuffer og speil. Dusjnise med stillbare dører i herdet glass. Badet i 1. etg har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Alle soverommene har god plass til store senger og garderober. Hovedsoverommet ligger med fransk balkong ut mot sjøen slik at man kan nyte den fine utsikten fra sengen og lytte til bølgeskvulp.

Boligen er utstyrt med downlights i flere rom som kan dimmes.

Tilstandsrapport foreligger ikke. Arealmåling utført av Andreas Natvig den 19.11.2024

**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin

**TV/Internett/Bredbånd**

Telia

**Parkering**

Biloppstillingsplass ved boligen og elbillader.

Det foreligger avtale med utbygger at denne boligen vil få en garsjeplass og bod i garasjeanlegget i leilighetsbygget som kommer på baksiden.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

SP0002029518

**Diverse**

Boligen er en del av et boligsameie. 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.

**ENERGI****Oppvarming**

Vannbåren varme i entre, stue og bad i 1. etg og bad i 3. etg. For øvrig elektriske ovner. I tillegg balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 10 357

**Kommunale avgifter år**

2024

**Eiendomsskatt**

Kr 9 996

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendommen har en e-skatt på kr. 833,08 pr. mnd

**Formuesverdi primær****Formuesverdi sekundær**

Kr 0

---

**Info formuesverdi**

Formuesverdi ikke fastsatt

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**BOENHETEN****Eierbrøk**

120/1603

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader, TV og internett Telia

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 557

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Hasseldalen Brygge

**Organisasjonsnummer**

914605717

**Om sameiet**

Hasseldalen er et veletablert og rolig sameie med leiligheter og rekkeboliger fordelt på flere blokker.

**Regnskap/budsjett**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning

**Styregodkjennelse**

Eierskiftemelding sendes til forretningsfører og styret . Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse. Innmelding Arendal Boligbyggelag og årsgebyr faktureres direkte fra Arendal Boligbyggelag.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboernes forpliktelser og dugnader. Alle beboerne er pliktig til å følge de vedtekter og husordensregler som til enhver tid gjelder samt delta på dugnader.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

---

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Forbehold om at eldre servitutter eksisterer og er lesbare.

4202/200/1987/17:

06.04.1876 - Dokumentnr: 903532 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 299716 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 299972 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 711166 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Grimstad Kommune

Org.nr: 864 964 702

Bestemmelse om kummer

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 711166 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Grimstad Kommune

Org.nr: 864 964 702

Bestemmelse om kummer

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 711229 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Grimstad Kommune

Org.nr: 864 964 702

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1987

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2023 - Dokumentnr: 439850 - Urådighet

Kan ikke selges separert, men må selges sammen med gnr. 200 bnr. 1987 snr.17

Gjelder denne registerenheten med flere



18.03.2022 - Dokumentnr: 307150 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 120/1603

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 30.03.2023.

Brukstillatelsen gjelder bygg 9 og 10.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak med saksnr. 94/12 av teknisk utvalg av 01.03.2012 (arkivsaknr. 2011/2130), samt tillatelse og dispensasjon gitt 20.08.2020 i vedtak 16/18381-88

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.03.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

Eiendommen har vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Hasseldalen del 2, datert 05.04.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på denne eiendommen

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 6 800 000

#### **Totalpris**

Kr 6 983 700

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 170 000

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 183 700

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at

budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal meglers kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglersforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 115 050,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har meglers krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader,

direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Søren Brynjulf Sørensen

**Oppdragsansvarlig**

Dajmi Irene Egenæs Birkedal  
Eiendomsmegler - Avdelingsleder  
dajmi.birkedal@sormegleren.no  
Tlf: 913 48 590

Sørmeqleren AS, avd. Grimstad, Storgaten 10  
4876 GRIMSTAD  
Tlf: 372 57 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

16.12.2024

---



Pil som markerer boligen



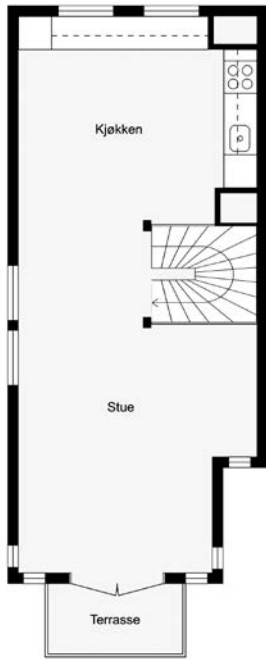
Velkommen inn



Utsikt og bilde av bryggeanleggene



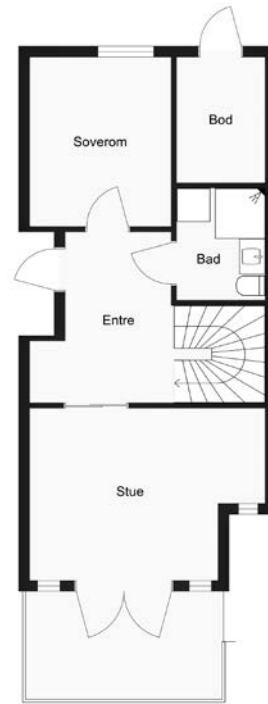
Nyt morgenkaffen i solen på balkongen




  
**SØNNAVIND MEDIA**    **SØRMEGLEREN**

Plantegning(ene) er en forslag og er ikke bindende. Avvik kan forekomme.

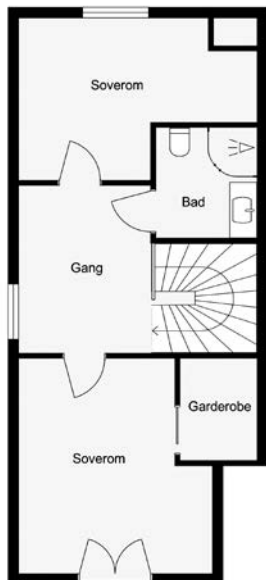
Plantegning 2. etg.




  
**SØNNAVIND MEDIA**    **SØRMEGLEREN**

Plantegning(ene) er en forslag og er ikke bindende. Avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etg.




  
**SØNNAVIND MEDIA**    **SØRMEGLEREN**

Plantegning(ene) er en forslag og er ikke bindende. Avvik kan forekomme.

Plantegning 3. etg.



Dobbeldør til balkongen



Pil som markerer boligen



Velkommen til Hasseldalen 28



Nyt morgenkaffen i solen på balkongen

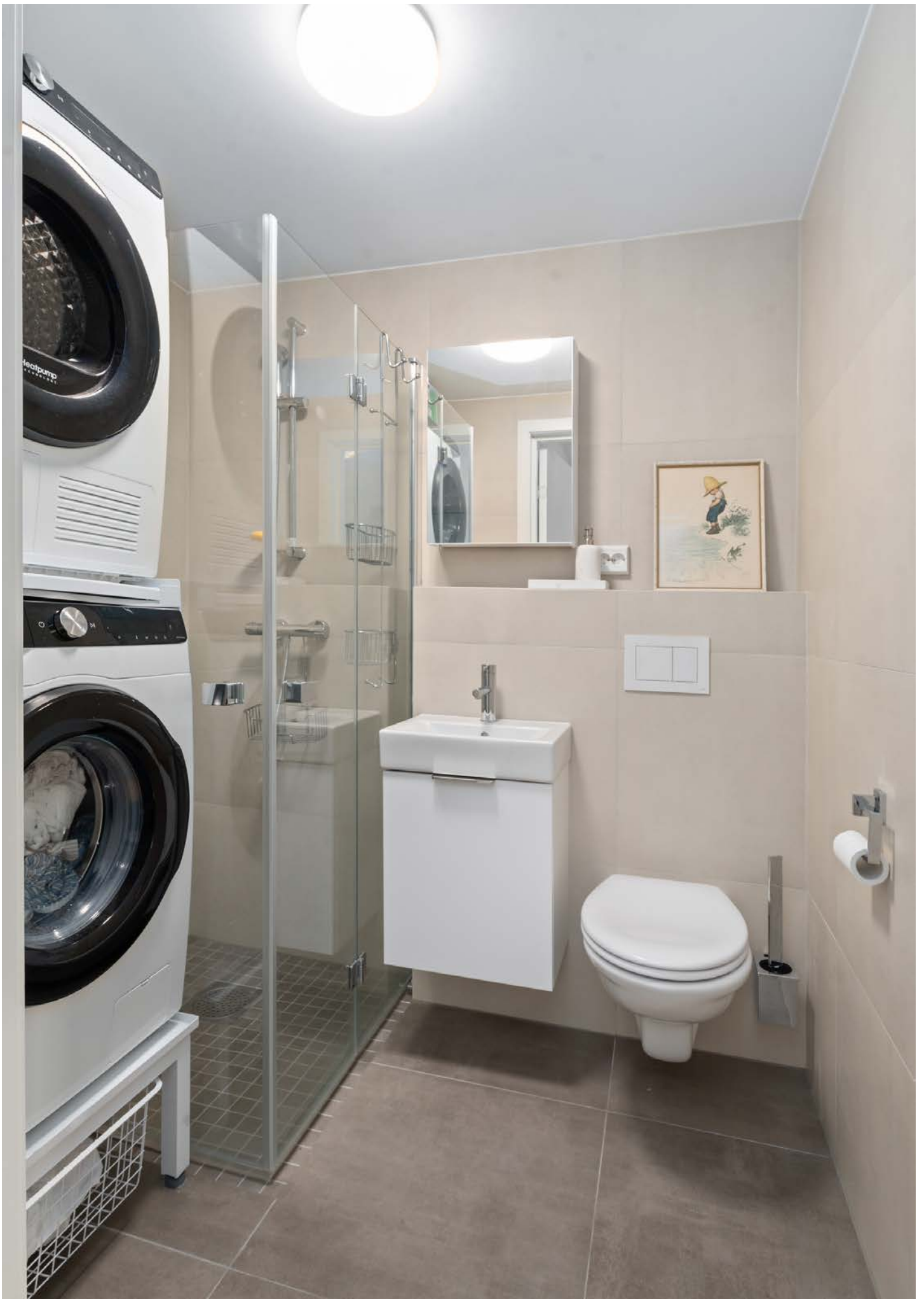




Stue med utgang til balkong



En av stuene



Gjestetoalett og opplegg til vaskemaskin



Plass til spisemøbler på kjøkkenet



Kjøkkenet og stue i åpen løsning



Stue og kjøkkenet med trapp mellom alle etasjene



Vinduer og dører gir god utsikt og lysforhold



Stue med utgang til balkong



Nyt utsikten til sjøen fra dette soverommet



Soverom



Flislagt bad med dusjhjørne, innredning med servant, skap og speil samt vegghengt toalett



Soverom

# Egenerklæring

Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

28 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Hasseldalen 28

Postadresse

Hasseldalen 28

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i huset siden våren 2023.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Sørensen, Søren Brynjulf

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det kommer et bygg bak, hvor Hasseldalen 28 skal ha parkering og bod i garasjeanlegg under leilighetene

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det kommer et bygg bak, hvor Hasseldalen 28 skal ha parkering og bod i garasjeanlegg under leilighetene

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



# Egenerklærings skjema

Name: **Sørensen, Søren Brynjulf**      Date: **2024-11-28**

Identification  
 Sørensen, Søren Brynjulf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

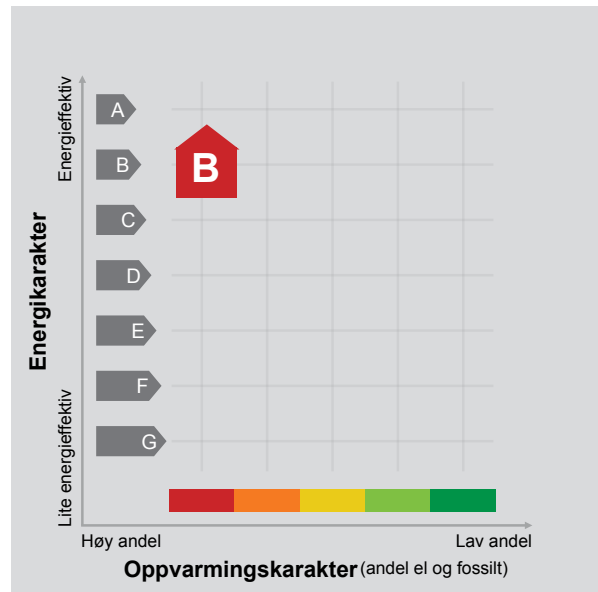
Sørensen, Søren Brynjulf

28/11-2024  
12:46:58

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Hasseldalen 28
Postnummer	4878
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1987
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301027341
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55366
Dato	28.11.2024



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	114
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap                       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin             Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

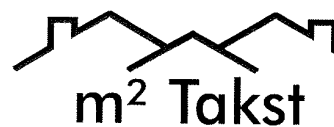
..forts. neste side

Selgers initialer



m<sup>2</sup> Takst AS

Epost: post@m2takst.no



19 NOV 2024

Sørmegleren

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer i Hasseldalen 28

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA-I	BRA-E	Herunder P-rom	S-rom
3 etasje	42 m <sup>2</sup>		39 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2 etasje	42 m <sup>2</sup>		42 m <sup>2</sup>	
1 etasje	32 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

Romløsning:

3 etasje: gang/trapperom, bad og 2 soverom.

S-rom: bod.

2 etasje: stue/kjøkken.

1 etasje: stue, gang/trapperom, bad/vaskerom og soverom.

S-rom: utv bod

Terrasse/åpent areal 3 kvm i 2 etasje og 11 kvm i 1 etasje

Arealoppmålinger er utført etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Bruken/tenkt bruk definerer om rom er nevnt som p-rom eller s-rom. Endring av bruk kan endre fordeling arealer.

Takstmann Andreas Natvig

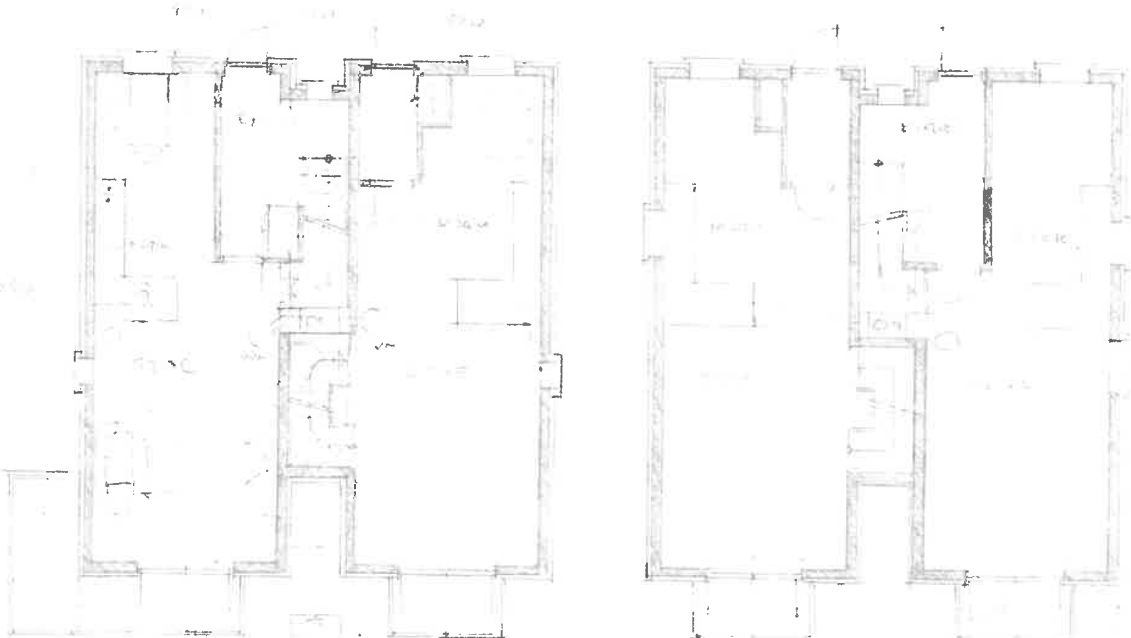
m<sup>2</sup> Takst AS

30 JUNI 2011

Tilrettelegging



PASADENE ØST



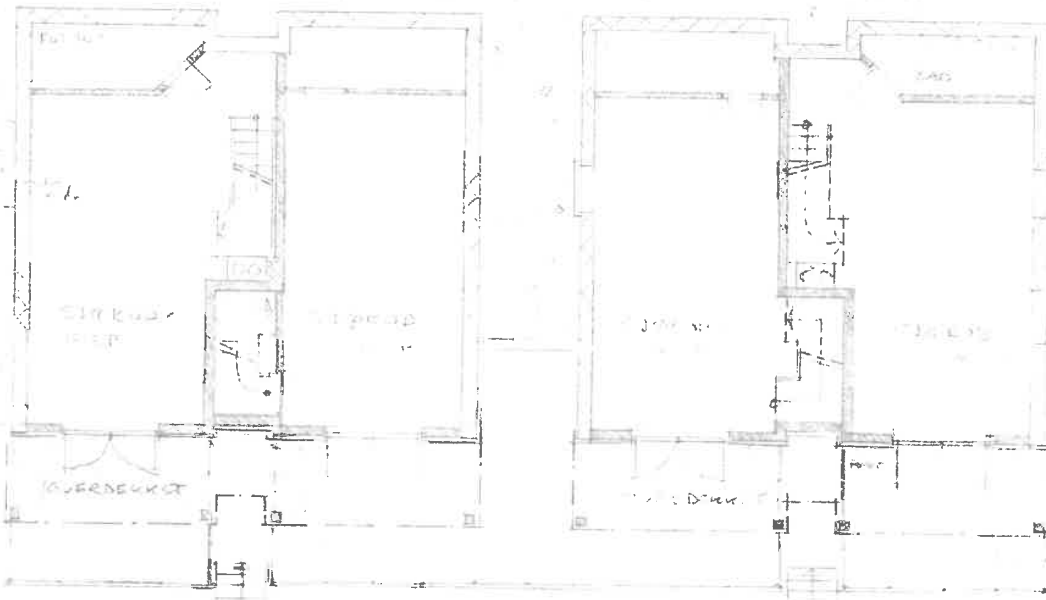
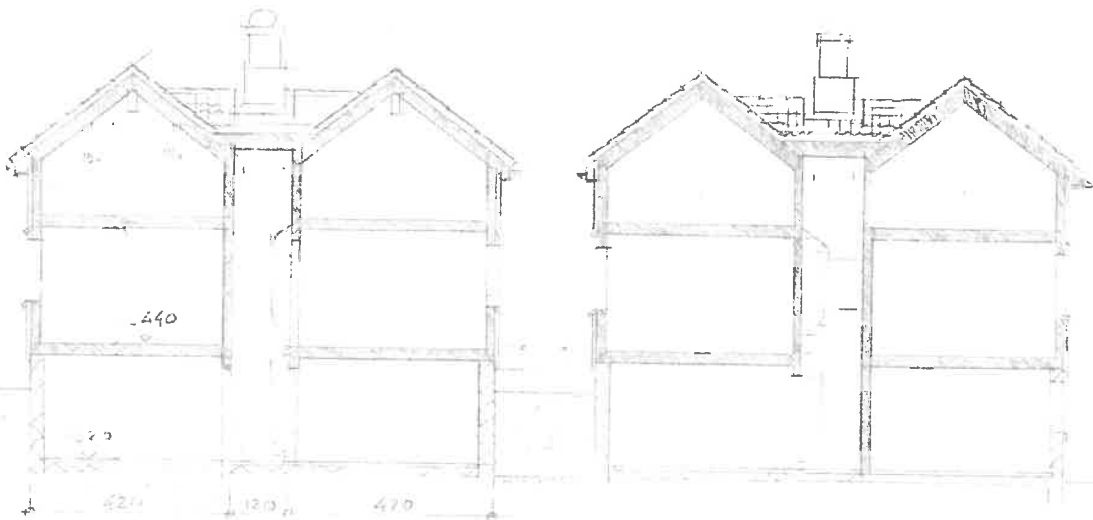
PLAN 1. ETG

OPPROG	HÅSSTADALEN TRYGGE & C	OPDR NR	TEGN NR	REV	A
TEGN	2011 9-10 PLAN + PASADENE	MÅL	1:100	DATO	SIGN P.P.

**TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR**  
THORSTENSEN, BARENSTEIN OG MARRASLE  
SVIARARBEIDER BHAL  
INNEB THYHOLMEVEI 8, 4836 ARENDAL  
TEL: 370 22708 - FAX: 370 27358

30 JUN 2011

Byggetegn



OPDRAG HÅSELDALEN BRYGGE AS  
 TEGN BYG 1 9-10 PLAN + SNITT MÅL 1:100

OPDR NR. TEGN NR. REV.  
 DATO. SIGN. P.P.

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR  
 THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE  
 SVILANDTUNNEN MAVAL  
 MEDNE FYKKANDVI B. 4000 ARNDAL  
 TLF. 370 2298 - FAX. 370 2736

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utført: 14.11.24 Side 1 av 2

Sameiet Hasseldalen Brygge	Vår ref.: 153/60	Fødselsdato eier:
Hasseldalen 28	Type: Tilknyttet Sameie	
4878 GRIMSTAD	Eiere: Søren Brynjulf Sørensen	
Organisasjonsnr: 914 605 717	Seksjonsnr: 17	

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. måned:	2 557	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 070
Tilleggsytelser:	TV og Internett Telia	487

**3: Fellesgjeld**

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

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

**5: Restanse felleskostnader pr. 14.11.2024**

Utestående saldo:	7 754,30		
Felleskostnader:	7 509,30	Restanse:	7 916
Gebyr:	245	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	161,70

**6: Ligning - 2023**

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	363
Annen formue:	8 722	Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 17		Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2014  
Gårds/bruksnr: 200/1987 - seksjon:17  
Bygningstype: Uspesifisert  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002029518
--------------	--------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	17.11.2014	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 120
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Har Zaptec til måleravlesning av el-bil



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utført: 14.11.24 Side 2 av 2

Sameiet Hasseldalen Brygge

**Vår ref.:** 153/60**Fødselsdato eier:**

Hasseldalen 28

**Type:** Tilknyttet Sameie

4878 GRIMSTAD

**Eiere:** Søren Brynjulf Sørensen**Organisasjonsnr:** 914 605 717**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

# VEDTEKTER for

Sameiet hasseldalen brygge  
(org. Nr 914 605 717)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ved sameiermøtet 19/02- 2019

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Hasseldalen Brygge. Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen gnr. 200 bnr. 180, Hasseldalen, i Grimstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17/11- 2014

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen som har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

På seksjoneringstidspunktet er det ubebygde deler av eiendommen som ikke er utbygd ihht regulering. Utbygger Hasseldalen Brygge AS, orgnr. 997021576, har utbyggingsrett til den ubebygde del av eiendommen og ingen sameier eller styret kan motsette seg videre utbygging. Sameiere og sameiestyret skal medvirke med signatur ved videre byggesaker og påfølgende reseksjonering.

### 2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke 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.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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. 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet

### **3-2 Korttidsutleie av bolig i sameiet**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### **3-3 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

### **3-4 Dyrehold**

Det er forbudt med dyrehold i Sameiet.

Brukeren av seksjonen kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Vedlikehold.**

### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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) innsiden av vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig melding til styret.

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

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong eller terrassedører samt ytterdører til boligene.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonslovens § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **4-3 Erstatningsansvar ved mangelfullt vedlikehold (Sameier).**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

#### **4-4 Erstatningsansvar ved mangelfullt vedlikehold (Sameiet)**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet

#### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

Fellesutgifter/kostnader som skal fordeles i sameiet, fordeles ihht ferdig utbygde seksjoner som det minst er gitt midlertidig brukstillatelse for. Utbygger skal besørge anmodning om midlertidig brukstillatelse snarest mulig når enheter ferdigstilles.

##### **5-1 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk

Kostnader til kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik del på hver tilknyttet seksjon-

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale Akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning

##### **5-2 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring skal tegnes av den enkelte seksjonseier.

##### **5-3 Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett<sup>1</sup> i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer

til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. lov om eierseksjoner (2017 nr. 65) § 29 fjerde ledd

#### **5-4 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt

#### **6-3 Fravikelse**

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

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

### **7. Styret og dets vedtak.**

### **7-1 Styret – sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og opp til 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges

Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når minst 3 av styremedlemmene eller varamennene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør møtelederens stemme utslaget. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

### **7-4 Representasjon og fullmakt.**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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.

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

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet**

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8-2

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer, styreleder og valgkomité
- Behandle vederlag til styret
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at føres protokoll fra årsmøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt.**

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier

Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme

Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap



### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt ved angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet ved vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp og bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning
- e) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- g) Tiltal som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- h) Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern.**

### **9-1 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter punkt 6-2 eller 6-3 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**10 forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene

Grimstad 26/02- 2020

# Ordensregler for Sameiet Hasseldalen Brygge

---

## § 1. Ro og Orden

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet. Det skal ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesområde skal unngås.

Arbeid som medfører støy må ikke forekomme på søndager eller helligdager, etter kl. 2100 på hverdager eller kl. 1900 på lørdager.

Banking av tepper osv. Må ikke foretas fra altan eller vindu.

## § 2. Grilling

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en hensynsfull måte, slik at naboer ikke sjeneres.

## §3. Tørrking/lufting av tøy:

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager skal ikke tøy mv. Henges ut slik at det sees fra vei/hav

## § 4. Antenner

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner

## § 5. Avfallssortering

Husholdningsavfall skal håndteres etter kommunale forskrifter

## § 6. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget skal være ryddig. Biler skal oppbevares på tildelt p-plass. Henger/båt/Kajakker/ mm. skal ikke oppbevares på p-plassen med mindre eier ikke har bil/besitter mer enn en p-plass og ikke alle/begge blir benyttet til biloppstilling.

Det tilkommer styret å tildele sanksjoner hvis orden ikke opprettholdes.

Tilkobling av strøm på fellesanlegg for elbil må søkes om til styret. Elbiler tilkoblet fellesanlegget skal ha strømmåler, med avlesning årlig.

Foreligger ikke strømmåler påligger en månedlig kostnad på 400 kr per mnd.

## § 7. Parkering

Kjøretøy skal plasseres på oppmerkede p-plasser.

Biler tilhørende beboere skal oppbevares på tildelt p-plass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende.

## § 8. Båtanlegg

Båter tilkoblet strøm skal utstyres med strømmåler, avleses en gang per år, ved avslutning av sesongen.

Foreligger ikke strømmåler påløper døgnstax på 20 kr per døgn.

Grimstad, 19.2.2019



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613619294  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 864964702  
Navn GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Drgnr 997021576  
Navn HASSELDALEN BRYGGE AS

Bruksenhe  
Adresse Postboks 8, 4891 GRIMSTAD

### Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4202	200	1987

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4202	200	1987	0	1	68 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	2	71 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	3	67 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	4	82 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	5	68 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	6	71 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	7	68 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	8	83 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	9	68 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	10	71 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	11	68 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	12	82 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	13	143 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	14	126 / 1603	Boligseksjon	Nei	Nei
4202	200	1987	0	15	112 / 1603	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1987	0	16	120 / 1603	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1987	0	17	120 / 1603	Boligseksjon	Ja	Nei
4202	200	1987	0	18	115 / 1603	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 307150 Tinglyst: 18.03.2022  
STATENS KARTVERK



Rettkopi bekreftes



Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

09.03.2022 13:52



Rettkopi

GRIMSTAD KOMMUNE

16/3-2022, Tom Berge

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Grimstad kommune	Arendalsveien 23, Postboks 123, 4891 Grimstad	Tom Berge

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Hasseldalen Brygge AS, V/Ståle Rysstad	997 021 576	stale@sr-holding.as
Adresse	Postnummer	Poststed
Hasseldalen 2	4878	Grimstad
		Telefonnummer
		+47 922 64 951

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4202	Grimstad kommune	200	1987	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997 021 576	Hasseldalen Brygge AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	68	13	B	143	25			37			49	
2	B	71	14	B	126	26			38			50	
3	B	67	15	B	112	B	27		39			51	
4	B	82	16	B	120	B	28		40			52	
5	B	68	17	B	120	B	29		41			53	
6	B	71	18	B	115	B	30		42			54	
7	B	68	19				31		43			55	
8	B	83	20				32		44			56	
9	B	68	21				33		45			57	
10	B	71	22				34		46			58	
11	B	68	23				35		47			59	
12	B	82	24				36		48			60	
Sum tellere:			1603	Nevner =			1603						

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad 22/02-2022	 for Hasseldalen Brygge AS, V/Atle Bergshaven

GRISTAD KOMMUNE



**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

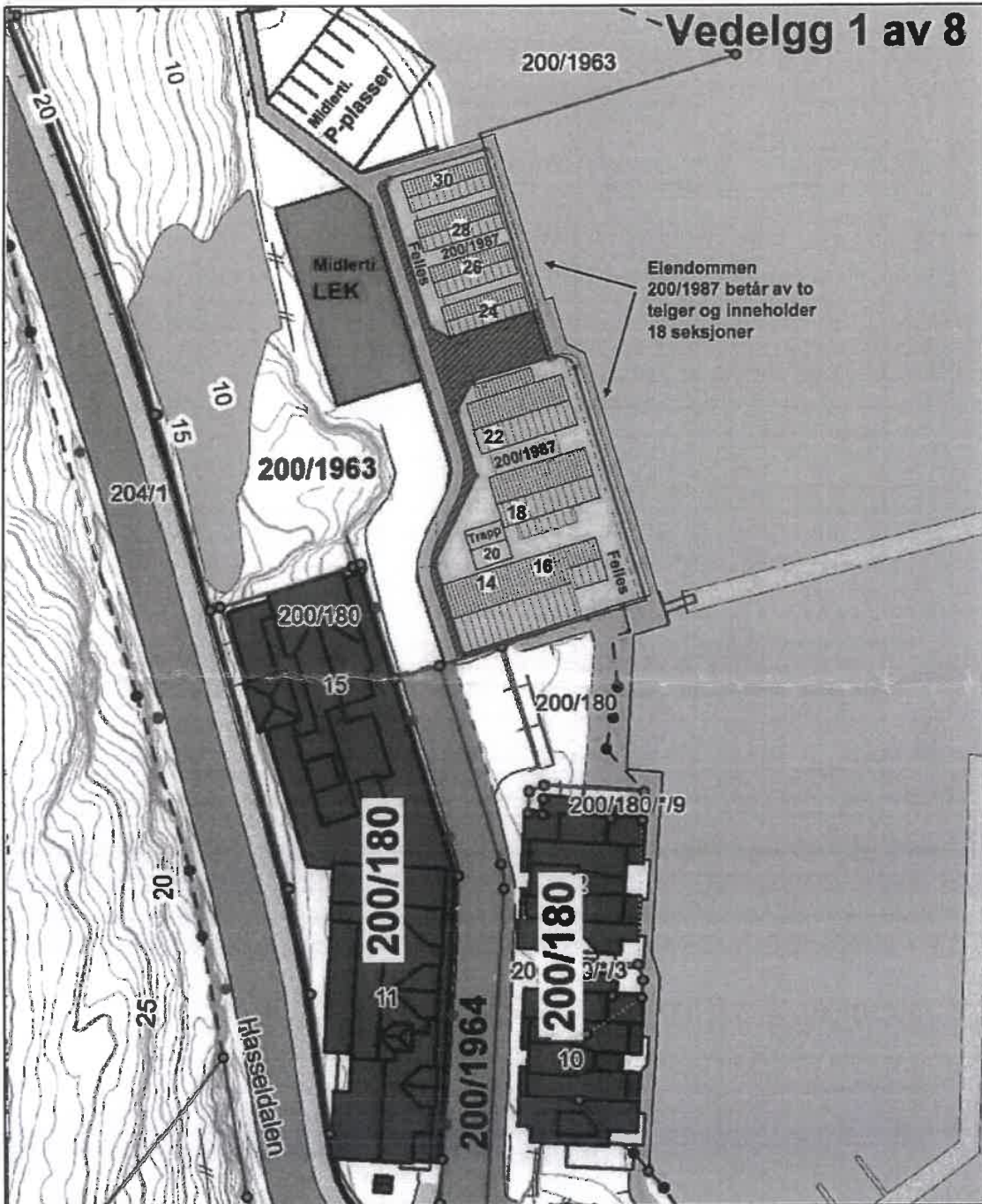
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
61				85				109				133			157			
62				86				110				134			158			
63				87				111				135			159			
64				88				112				136			160			
65				89				113				137			161			
66				90				114				138			162			
67				91				115				139			163			
68				92				116				140			164			
69				93				117				141			165			
70				94				118				142			166			
71				95				119				143			167			
72				96				120				144			168			
73				97				121				145			169			
74				98				122				146			170			
75				99				123				147			171			
76				100				124				148			172			
77				101				125				149			173			
78				102				126				150			174			
79				103				127				151			175			
80				104				128				152			176			
81				105				129				153			177			
82				106				130				154			178			
83				107				131				155			179			
84				108				132				156			180			
Sum tellere:					Nevner =													

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |  
 Eiendomsforvaltning Sør AS | org.nr. 980 225 216  
 Østerveien 22, 4631 Kristiansand  
 mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad 22.10.2022	 for Hasseldalen Brygge AS, V/Atle Bergshaven

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift  
 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



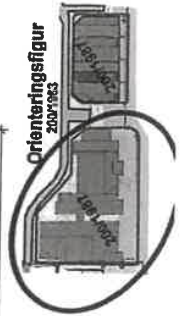
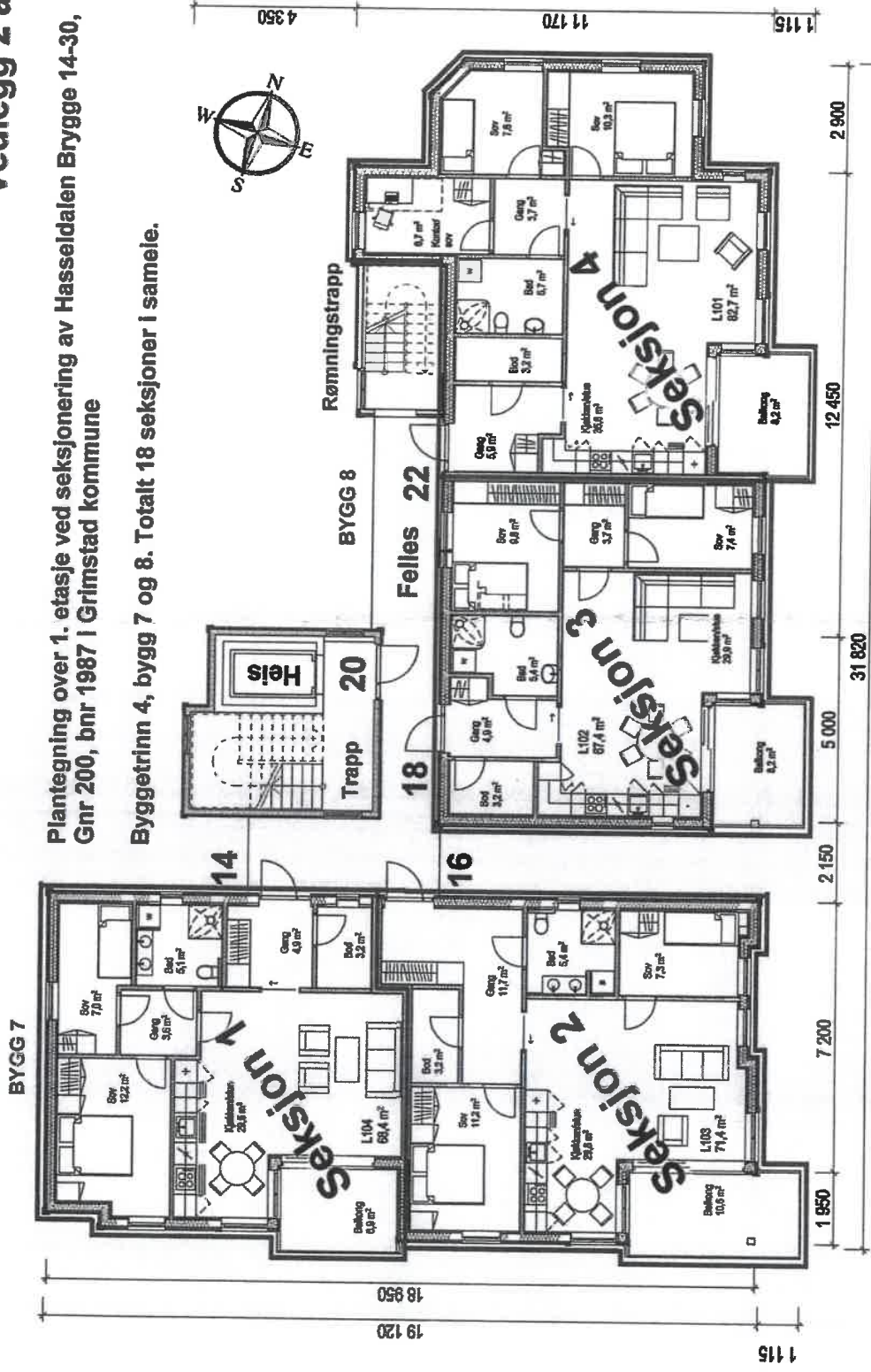
 <b>GRIMSTAD KOMMUNE</b>	<b>Situasjonskart ved seksjonering av leilighsbygg ved Hasseldalen,                  Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune                  18 seksjoner i sameie.</b>		
	Dato: 11.11.2021 Sign:		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

# Vedlegg 2 av 8

Plantegning over 1. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30,  
Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune

Byggetrinn 4, bygg 7 og 8. Totalt 18 seksjoner i sameie.



**eno**  
ARKITEKTER

ENØ Arkitektur AS  
Brønnøysgt gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kåstland  
38 12 07 10 | post@eno-ark.no

DAID	12.08.2020
Prosjekt	Utsnitt
Figurtype	1:100
Byggetrinn	A20-01
Plan	Tegninger tilpasset seksjonering

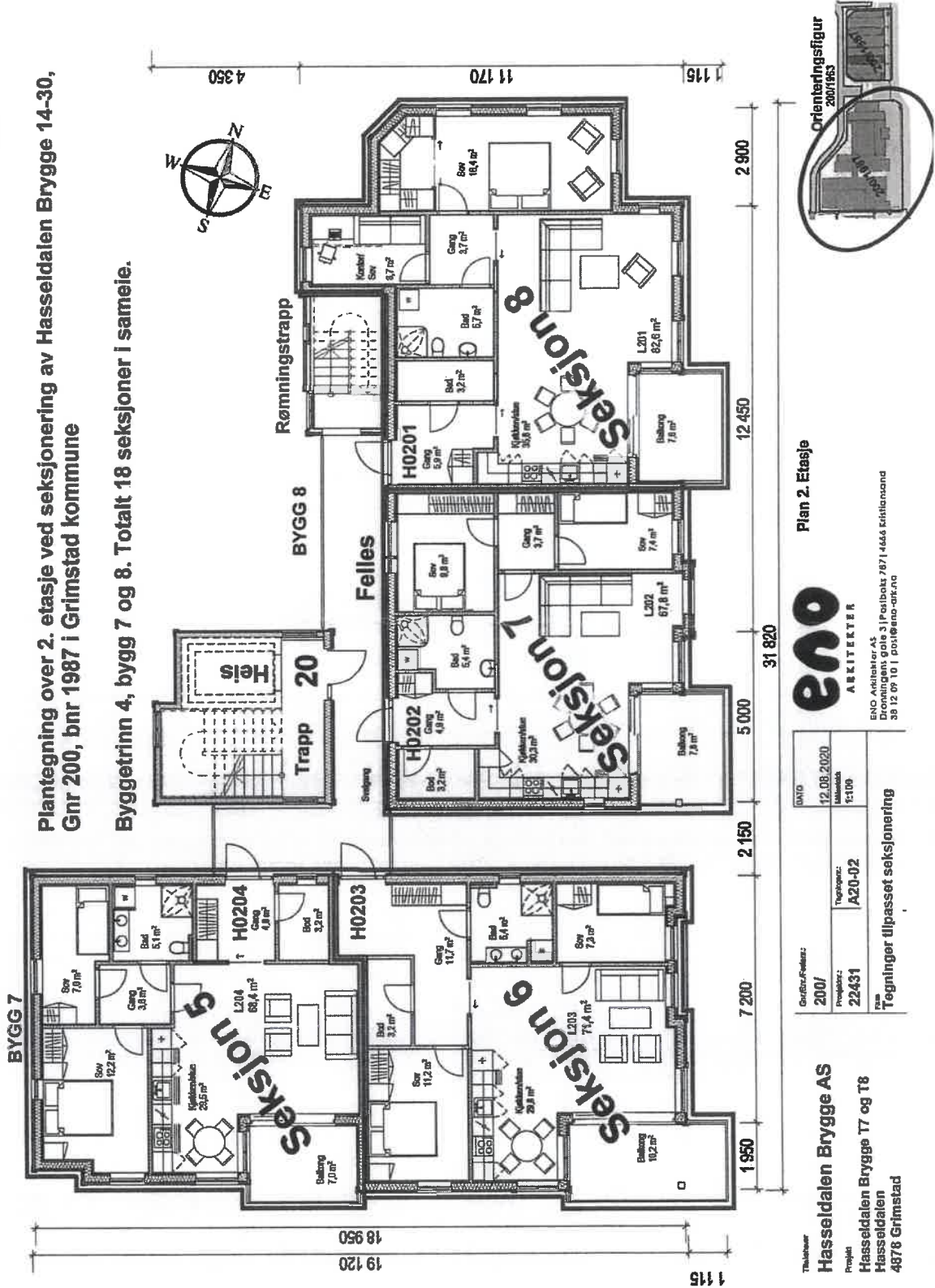
Hasseldalen Brygge AS  
Prosjekt  
Hasseldalen Brygge 77 og T8  
Hasseldalen  
4878 Grimstad

Plan 1. Etasje

Vedlegg 3 av 8

Plantegning over 2. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30,  
Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune

Byggetrinn 4, bygg 7 og 8. Totalt 18 seksjoner i sameie.



**ENO**  
ARKITEKTER

ENO Arkitekter AS  
31 Postboks 7871 4646 Kristiansand  
39 12 09 10 | post@eno-ark.no

Geografisk Følelse:	200/
Prosjekt:	22431
Tegning:	A20-02
Tegninger tilpasset seksjonering	

Tilbyr: Hasseldalen Brygge AS  
Prosjekt: Hasseldalen Brygge T7 og T8  
Hasseldalen  
4876 Grimstad

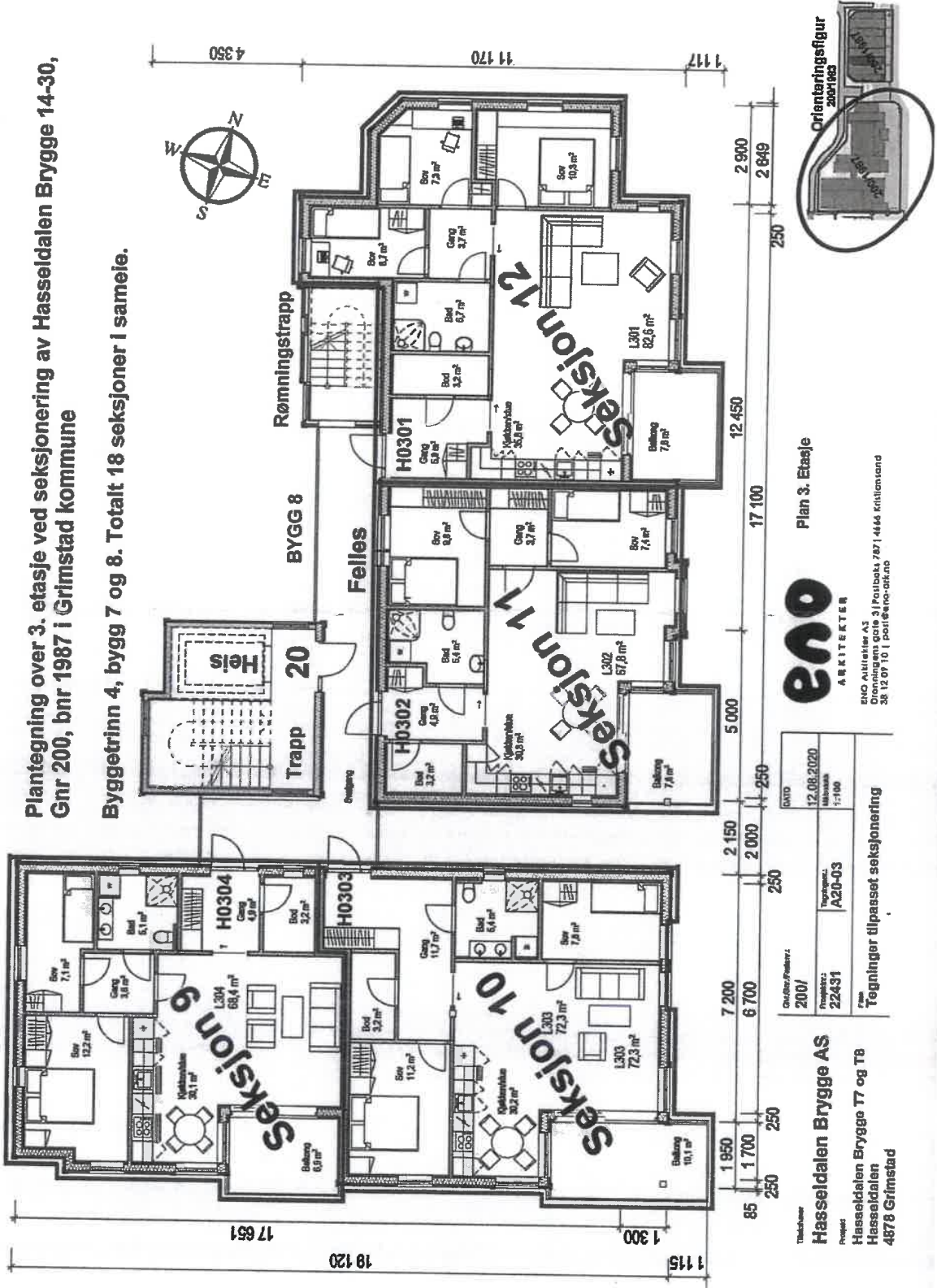
DATO: 12.09.2020  
Utskrevet: 11:00

Plan 2. Etasje

**Vedlegg 4 av 8**

Plantegning over 3. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30, Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune

Byggetrinn 4, bygg 7 og 8. Totalt 18 seksjoner i sameie.



Plan 3. Etasje

ENO Arkitektur AS  
Kontor: Gnr 14, Postboks 7871 4646 Kristiansand  
SR 12 07 10 | post@eno-arkitekt.no

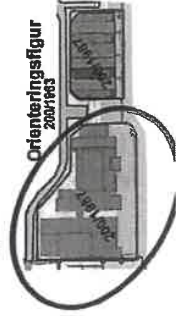
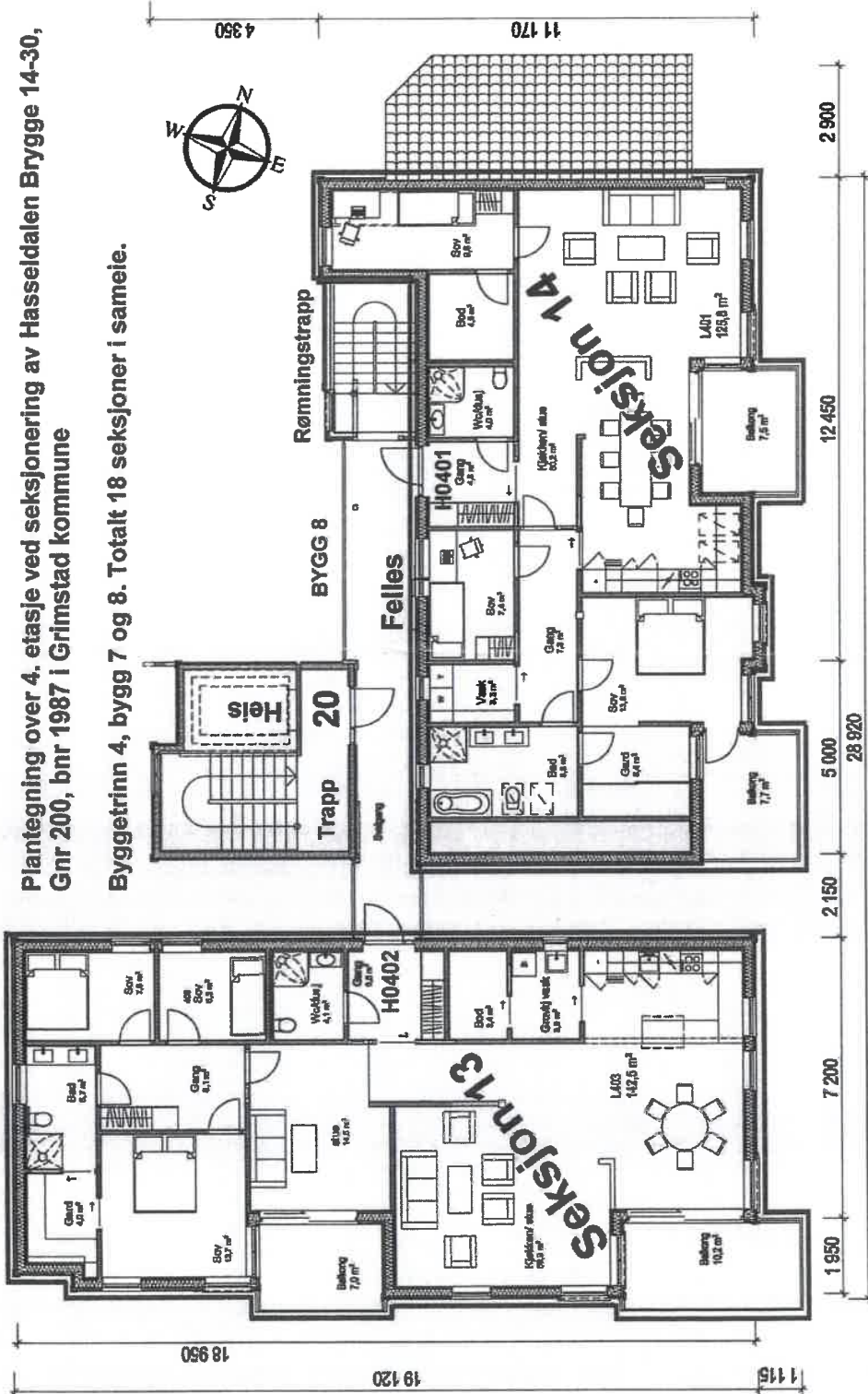
DAVID	12.08.2020
12.08.2020	Utskrevet
1:100	
Opparbeidelse:	22431
Prosjekt:	ACD-03
Oppdrags/Prosjekt:	200/
Dato:	Tegninger tilpasset seksjonering

Tilbyrder:  
**Hasseldalen Brygge AS**  
Prosjekt:  
Hasseldalen Brygge T7 og T8  
Hasseldalen  
4878 Grimstad

**Vedlegg 5 av 8**

Plantegning over 4. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30,  
 Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune

Byggetrinn 4, bygg 7 og 8. Totalt 18 seksjoner i sameie.



**eno**  
 ARKITEKTER  
 ENO Arkitekter AS  
 Drammensgt gate 3 | Postboks 787 | 4644 Kristiansand  
 58 12 87 18 | post@eno-ark.no

Geografisk plassering	200/	DATO	12.08.2020
Prosjekt nr.	22431	Utarbeidet av	M. M. M.
Prosjekt navn	A20-04	Manuskript	11:00

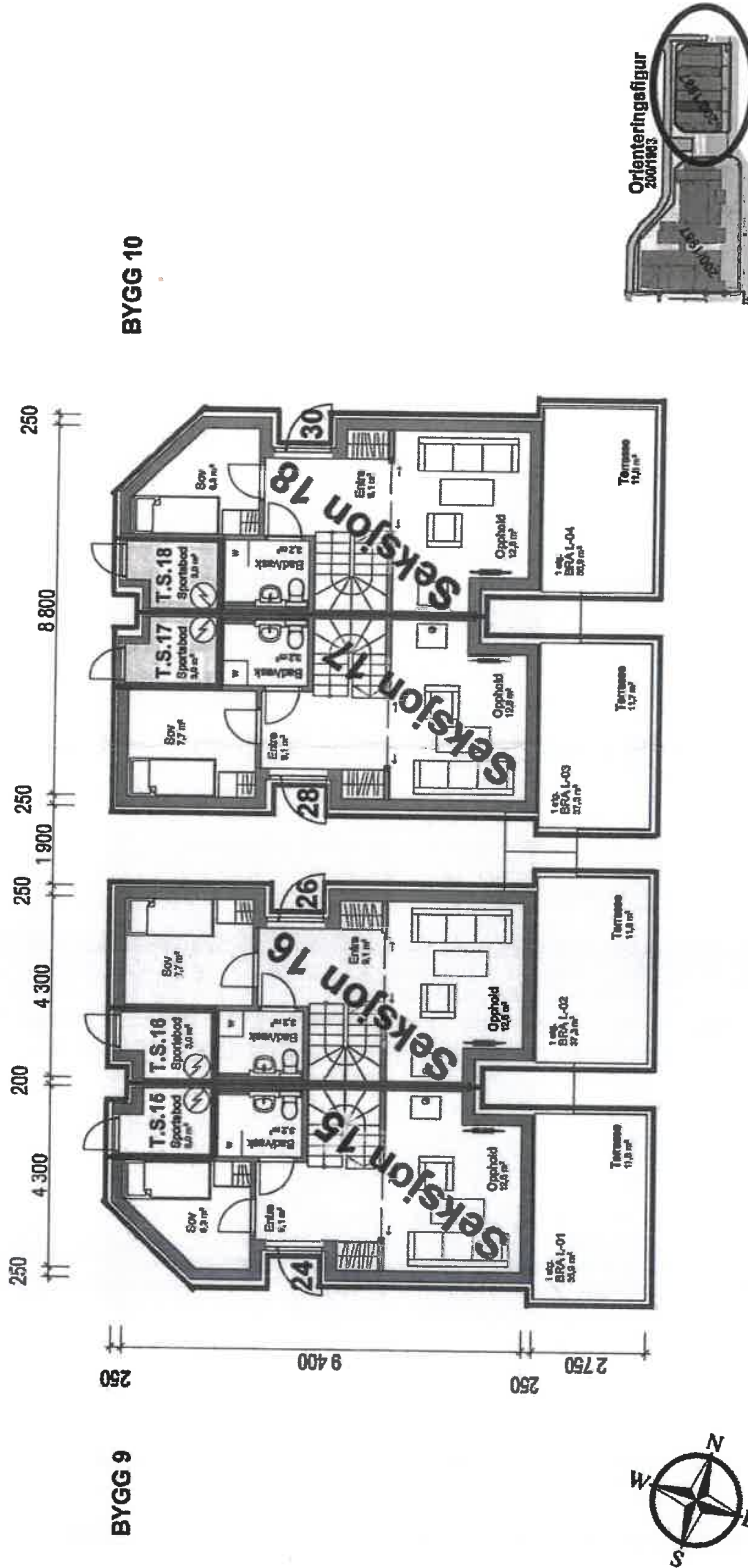
**Hasseldalen Brygge AS**  
 Prosjekt  
 Hasseldalen Brygge T7 og T8  
 Hasseldalen, 4878 Grimstad

Plan 4. Etasje  
 Tegnninger tilpasset seksjonering

Vedlegg 6 av 8

Plantegning over 1. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30,  
Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune  
18 seksjoner i sameie.

Byggetrinn 5, bygg 9 og 10.



<b>Titelbladet</b> <b>Hasseldalen Brygge AS</b> Prosjekt Hasseldalen Brygge T9 og T10 Hasseldalen, 4878 Grimstad		Godkjenning 200/ 22507 Tegningstypenavn Tegninger tilpasset seksjonering		Dato 02.02.2022 Type tegning Plan 1. Etasje	
--	--	--	--	--	--

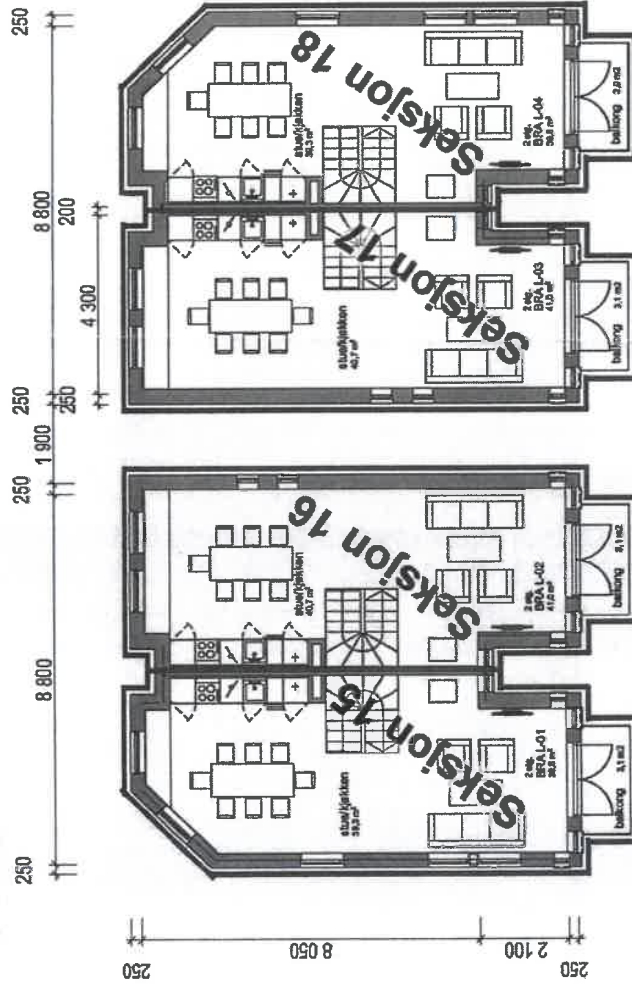


ENO Arkitektur AS  
Dronningens gate 3 | Postboks 787 | 4666 Kistliensend  
38 12 09 10 | post@eno-ark.no

**Vedlegg 7 av 8**

Plantegning over 2. etasje ved seksjonering av Hasseldalen Brygge 14-30, Gnr 200, bnr 1987 i Grimstad kommune  
 18 seksjoner i sameie.

Byggetrinn 5, bygg 9 og 10.



BYGG 10



Tittel: <b>Hasseldalen Brygge AS</b> Prosjekt: <b>Hasseldalen Brygge T9 og T10 Hasseldalen, 4876 Grimstad</b>	Godkjenning: <b>200/</b> Prosjekt: <b>22507</b>	Dato: <b>30.09.2021</b> Tegningstype: <b>Målestokk</b>	Type tegning: <b>Plan 2. Etasje</b>
	For: <b>Tegninger tilpasset seksjonering</b>		



ENO Arkitekt AS  
 Drammensgt gate 3 | Postboks 787 | 4665 Kristiansand  
 38 12 09 10 | post@eno-ark.no





## Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	904 458	768 708	907 068	1 370 892
Inntekter a-konto strykm	0	10 031	0	0
Andre driftsinntekter	424 910	435 516	395 280	582 840
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 329 368</b>	<b>1 214 255</b>	<b>1 302 348</b>	<b>1 953 732</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Ljnnskostnader	22 820	34 230	34 230	34 230
Revisjonshonorar	7 604	9 000	9 500	14 000
ijrskontigent boligbyggelag	15 000	12 000	12 000	17 400
Forretningsfjrererhonorar bbl	67 273	57 783	59 229	94 618
Kommunale avgifter	20 889	23 905	25 000	30 000
Kabel-tv	231 461	217 208	215 520	351 480
Forsikring	144 562	109 686	120 655	176 036
Vedlikehold	104 864	114 178	218 760	323 968
Elektrisk energi	207 675	316 737	246 000	296 000
Andre driftskostnader	110 199	148 376	189 954	226 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>932 347</b>	<b>1 043 104</b>	<b>1 130 848</b>	<b>1 563 732</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>397 021</b>	<b>171 152</b>	<b>171 500</b>	<b>390 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	57	1 193	500	10 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	15 530	24 169	172 000	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>-15 473</b>	<b>-22 976</b>	<b>-171 500</b>	<b>10 000</b>
<b>ijrsresultat</b>	<b>381 548</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	148 176	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Underhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Marie Ebbesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Brochmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frode Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Erik Englund  
Styremedlem



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 405 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

## INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

### Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

**Forhåndsavklaring:** Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

**Etterhåndsavklaring:** Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

**Bestilling av avklaring:** Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 054 768 405 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Annonsefrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

## Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

**Målere:** Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

## Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

## Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

## Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**.

Hvis forsikrings-selskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag  
Malmbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50  
E-post: post@arendal.bb.lno

Bankforbindelse: Nordea  
Org.nr.: NO 954 768 405 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 7.882,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 7.882,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.385,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.385,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024

Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen

Arendal Boligbyggelag



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hasseldalen Brygge torsdag 20.04.2023 kl. 17:00 - Vertshuset, Grimstad.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Frode Johnsen.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

15 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2022

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering. Det kom dog et ønske om legge inn litt fakta om sameiet som antall seksjoner, org.nr og polisenummer, samt litt tekst om hva som er gjort av vedlikehold og hva som er prioritert det neste året.

### **3. Årsregnskap og revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital. Enstemmig vedtatt, men det kunne godt vært en note tilhørende kortsiktig gjeld i hvert fall når dette består av avsatt midler for sameiet.

### **4. Budsjett**

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Det kom forslag på salen om at styret skulle få totalt kr 80.000,- til fordeling internt, og ett på totalt kr 56.000,- til fordeling. Det ble stemt over dette og flertallet gav styret en sum på kr 80.000,- til fordeling internt.

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges: Leif Ingmar Bremnes og Kari Øiestad Schjelderup. Begge disse ble enstemmig valgt inn.

#### **6.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år foreslås: Jan Arild Vassbotn og Anders Gammelsrød. Begge enstemmig valgt.

#### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Vedtak:**

Til valgkomité foreslås: Kjersti Øverland Johnsen, så finner styret en kandidat til. Dette ble enstemmig valgt og vedtatt.

Det gjøres oppmerksom på at parkeringsreglementet må overholdes. Ikke parker på gjesteplassen unødvendig. Se ordensreglene. Husk å sortere søppel, det er fortsatt mye søppel som ikke blir sortert. Restavfall koster sameiet mye penger, så her kan alle bli flinkere.

## Protokoll for Sameiet Hasseldalen Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)  
Frode Johnsen (sign.)

25.04.2023  
26.04.2023



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hasseldalen Brygge onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 -  
Kommunesalen i Grimstad rådhus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Jan Arild Vassbotn.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

24 seksjonseiere møtte og 7 fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering. Det oppfordres til styret å skrive litt mer i årsberetningen om driften som har vært gjennom året. Enstemmig vedtatt.

### **3. Årsregnskap 2023**

Se eget vedlegg.

#### **Vedtak:**

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

### **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

#### **Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Det ble ved årsmøtet i fjor vedtatt at styret honoreres kroner 80.000,- til fordeling internt.

Det er kommet inn forslag fra Erik Stedt om å øke honoraret til kroner 100 000,-

Det kom også benkeforslag på å beholde kr 80.000,- og å gå ned til kr 30.000,- til fordeling internt.

#### **Vedtak:**

Forslaget på å beholde samme sum som i fjor med kroner 80 000,- til fordeling internt fikk flest stemmer (18) og ble dermed vedtatt.

### **6. Valg til styret**

#### **6.1 Valg av styreleder for to år**

##### **Vedtak:**

Som styreleder for et år velges Thor Svendsen. Enstemmig valgt.

#### **6.2 Valg av styremedlemmer for to år**

##### **Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges Leif Erik Englund og Fredrik Andre Østereng. Begge enstemmig valgt.

#### **6.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

##### **Vedtak:**

Som varamedlem for to år gjenvelges både Anders Gammelsrød og Jan Arild Vassbotn. Enstemmig valgt.

Når det gjelder valgkomite så ble det også her gjenvalg av Gina Ruud og Kjersti Øverland Johnsen. Enstemmig valgt.

## **7. Styret informerer om luft-til-vann-varmepumpe**

Styret informerer om arbeid og alternativer knyttet til luft-til-vann-varmepumpe

### **Vedtak:**

Saken ble orientert og tatt til etterretning. Styret vil jobbe videre med denne saken.

## **8. Inngang Bygg 11**

Det må nå startes arbeidet med å utbedre inngangsparti bygg 11, har vært oppe til utbedring siden 2020. Det går ikke greit med en ny vinter med åpne dører og ikke muligheten til å få lukket døren automatisk ! Det kommer masse snø inn i gangen å dette må nå fikses ! Klart dette arbeidet kan gjøres samtidig med utbedring av vann inntrenging øvre garasje port !

Leif Erik Englund

### **Vedtak:**

Døren må beskyttes mot vær og vind, like så rist med avrenning ! 2 muligheter, det er mulig å trekke døren inn. Like så er det mulig å få tak og vegger til beskyttelse av inngangen ! Rist er mulig å ta når det graves for porten øvre garasje! Styret får fullmakt til å finne en løsning på dette, samt å gjennomføre prosjektet. Enstemmig vedtatt.

## **9. Levegg med dør svalgang Hassledalen 15 - innmeldt sak av Kai Andreassen**

I vinter når det snødde mye, med vind i fra nord, ble svalegangene i bygg 15 stengt av mye snø. Jeg skuffet hele svalegangen tom for snø kl. 2300 om kvelden. Morgenen etter var det snø helt opp til toppen av døren hos Bjørg Salvesen. Hun var dermed innesperret i leiligheten sin. Dette gjentok seg flere ganger i vinter.

### **Vedtak:**

Det bør vurderes å sette opp en vegg mellom heishuset og bygg 15, med en dør som er tett. Da stopper all vinden i svalegangen. Dette gjelder for alle etasjene, selv om 1 etg. er verst.

Styret får fullmakt til å utrede saken til et senere årsmøte. Forhåpentligvis så finner styret en løsning på dette innen neste vinter, enten permanent, eller midlertidig. Styret kommer tilbake til denne saken. Enstemmig vedtatt.

## **10. Saker av prinsipiell karakter - innmeldt av Sissel Jensen Nefzaou**

- Kan vi få en orientering om resultatet av befaringen av garasjeanlegget? I min bod er det på nytt masse kondens.

- Kan vi få en orientering om hva som skjer i forhold til bua på handicaplassen, og hvordan saken tenkes løst?.

- Jeg etterlyser fortløpende referat og økonomirapport fra styremøter i Sameiet. Jeg kan ikke se å ha mottatt et eneste saksnummer. Jeg har selv vært sekretær i styret til Sameiet i fire år og har sendt ut saksliste før møtene og referat og nyhetsbrev fra våre månedlege styremøter på e-post til alle. Orienteringene på Facebook om utførte oppgaver er velkomne, men de erstatter ikke formelle møtereferat.

- Det er kommet opp en rekke plakater på veggene for å minne folk om å kjøre forsiktig. Jeg ser absolutt viktigheten av å kjøre forsiktig, men disse plakatene vil jeg kalle visuell forsøpling, for de er unødvendig stygge. Jeg har besøkt en rekke sameier i Grimstad og Kristiansand, og jeg har aldri sett noe lignende.

### **Vedtak:**

Sakene ble gjennomgått.

- Garasjeanlegget: Her ble taksrapporten gjennomgått.
- Orientering om denne "bua" ble gitt.
- det ble henstilt til styret med mer informasjon til beboerne
- Det ble ett forslag om at styret tar en gjennomgang av disse plakatene på nytt, samt evt se på fartsdumper? Styret tar en vurdering på helheten i sameiet på nytt. Enstemmig vedtatt.

## **11. Brannsikkerhet garasje - innmeldt sak av Jens Røren Strand**

Hei

Siden styret er opptatt av brannsikkerhet tenker jeg det er riktig med en gjennomgang av dette også i garasjeanlegget.

Forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

### **Vedtak:**

Styret sjekker vedtektene og ordensreglene mot dette forslaget over, så innarbeider de en del av disse punktene inn i ordensreglene. Enstemmig vedtatt.

## **12. Vaktmestertjeneste - innmeldt sak av Erik Stedt**

Så vidt vites har sameiet ingen fast vaktmestertjeneste.

Styret, ved spesielt Leif Erik Englund, har tatt seg av problemer og feil fortløpende, enten ved selv å ordne opp eller ved å innhente ekspertise.

Kan det være lurt at styret innhenter en reserveløsning dersom det skulle bli nødvendig? Styret har hittil gjort en innsats over all forventning, men en kan ikke forlange at det fortsetter slik.

### **Vedtak:**

Styret innhenter en reserveløsning til vaktmestertjenester. Enstemmig vedtatt.

## **13. Styremøter / info - innmeldt sak av Fredrik Andre Østereng**

Det er i dag lite info om styrets arbeid og den økonomiske driften av sameie til beboere/andelseiere. Dette bør bli bedre og mer formalisert da det er en vesentlig størrelse på sameie.

Styret må bruke portalen til ABBL aktivt. Det planlegges styremøter annenhver måned som legges inn i årshjul, beboere vet da når det er møte og kan fremme saker til styret innen 1 uke før hvert møte, innen 1 uke etter styremøtene legges referat ut på portalen. Likeledes bør regnskaper løpende offentliggjøres på samme portal samt budsjett så det er mulig å følge økonomien i sameie. På denne måten er det mulig for beboere og følge driften.

**Vedtak:**

Dette ble diskutert og styret så forbedringspotensialer på dette. Styret tar med seg dette på den videre drift og vurderer om de vil gjøre noen endringer. Enstemmig vedtatt.

**14. El bil lading / system - innmeldt sak av Fredrik Andre Østereng**

Sameie benytter i dag egeneid infrastruktur fra Oneco og ABBL administrerer denne løsningen. Jeg ønsker at styret vurderer andre løsninger som alternativ til nytt byggetrinn hvor man leier infrastruktur inkludert serviceavtale som Aneo Mobility. Jeg tror sameie kan spare store beløp årlig ved å bytte løsning, også på eksisterende anlegg.

**Vedtak:**

Styret gjennomgår alternativer for ladeanlegg og legger frem kostnad for sameiere;

- 1) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved dagens løsning
- 2) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved Aneo Mobility
- 3) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved andre alternative løsninger.

En slik utregning bør basere seg på 3 eller 5 års drift.

Dette ble Enstemmig vedtatt. Styret sjekker ut dette.

**15. Inngangsparti uten tak over - innmeldt sak av Erik Stedt**

Jeg har registrert at min leilighet 0304 er den eneste leiligheten i sameiets blokker uten regnskydd over inngangsdøren.

**Vedtak:**

Styret utreder kostnadene med å etablere regnskydd utenfor/over inngangsdøren til leilighet 0304.

Dersom styret finner det økonomisk forsvarlig, iverksettes et slikt tiltak ev. at også beboer bidrar økonomisk.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## Protokoll for Sameiet Hasseldalen Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)  
Jan Arild Vassbotn (sign.)

09.05.2024  
09.05.2024

# Sameiet Hasseldalen Brygge

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00  
Sted: Kommunesalen i Grimstad rådhus

Hilsen styret i  
Sameiet Hasseldalen Brygge.



## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

## FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Hasseldalen Brygge onsdag 08.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder



## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Det ble ved årsmøtet i fjor vedtatt at styret honoreres kroner 80.000,- til fordeling internt.

Det er kommet inn forslag fra Erik Stedt om å øke honoraret til kroner 100 000,-

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres kroner 100 000,- til fordeling internt.

## 6. Valg til styret

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

Styreleder, Thor Svendsen  
Styremedlem, Leif Erik Englund  
Styremedlem, Sidsel Brochmann  
Styremedlem, Leif Ingmar Bremnes  
Styremedlem, Kari Schjelderup  
Varamedlem, Jan Arild Vassbotn  
Varamedlem, Anders Gammelsrød

Thor Svendsen, Leif Erik Englund, Sidsel Brochmann og varamedlemmene er på valg.

### 6.1 Valg av styreleder for to år

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås:

### 6.2 Valg av styremedlemmer for to år

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås:  
Som styremedlem for to år foreslås:

### 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås:  
Som varamedlem for ett år foreslås:

## 7. Styret informerer om luft-til-vann-varmepumpe

Styret informerer om arbeid og alternativer knyttet til luft-til-vann-varmepumpe

**Forslag til vedtak:** Til orientering

## 8. Inngang Bygg 11

Det må nå startes arbeidet med å utbedre inngangsparti bygg 11, har vært oppe til utbedring siden 2020. Det går ikke greit med en ny vinter med åpne dører og ikke muligheten til å få lukket døren automatisk ! Det kommer masse snø inn i gangen å dette må nå fikses ! Klart dette arbeidet kan gjøres samtidig med utbedring av vann inntrenging øvre garasje port !

Leif Erik Englund

**Forslag til vedtak:** Døren må beskyttes mot vær og vind, like så rist med avrenning ! 2 muligheter, det er mulig å trekke døren inn. Like så er det mulig å få tak og vegger til beskyttelse av inngangen ! Rist er mulig å ta når det graves for porten øvre garasje!

## **9. Levegg med dør svalgang Hassledalen 15 - innmeldt sak av Kai Andreassen**

I vinter når det snødde mye, med vind i fra nord, ble svalgangene i bygg 15 stengt av mye snø. Jeg skuffet hele svalgangen tom for snø kl. 2300 om kvelden. Morgenen etter var det snø helt opp til toppen av døren hos Bjørg Salvesen. Hun var dermed innesperret i leiligheten sin. Dette gjentok seg flere ganger i vinter.

**Forslag til vedtak:** Det bør vurderes å sette opp en vegg mellom heishuset og bygg 15, med en dør som er tett. Da stopper all vinden i svalgangen. Dette gjelder for alle etasjene, selv om 1 etg. er verst.

Håper dette lar seg gjøre slik at beboerne kan komme seg ut.

## **10. Saker av prinsipiell karakter - innmeldt av Sissel Jensen Nefzaou**

- Kan vi få en orientering om resultatet av befaringen av garasjelegget? I min bod er det på nytt masse kondens.

- Kan vi få en orientering om hva som skjer i forhold til bua på handicaplassen, og hvordan saken tenkes løst?.

- Jeg etterlyser fortløpende referat og økonomirapport fra styremøter i Sameiet. Jeg kan ikke se å ha mottatt et eneste saksnummer. Jeg har selv vært sekretær i styret til Sameiet i fire år og har sendt ut sakliste før møtene og referat og nyhetsbrev fra våre månedlege styremøter på e-post til alle. Orienteringene på Facebook om utførte oppgaver er velkomne, men de erstatter ikke formelle møtereferat.

- Det er kommet opp en rekke plakater på veggene for å minne folk om å kjøre forsiktig. Jeg ser absolutt viktigheten av å kjøre forsiktig, men disse plakatene vil jeg kalle visuell forsøpling, for de er unødvendig stygge. Jeg har besøkt en rekke sameier i Grimstad og Kristiansand, og jeg har aldri sett noe lignende.

**Forslag til vedtak:** Jeg ønsker å få tatt ned så mange som mulig av disse plakatene!

## **11. Brannsikkerhet garasje - innmeldt sak av Jens Røren Strand**

Hei

Siden styret er opptatt av brannsikkerhet tenker jeg det er riktig med en gjennomgang av dette også i garasjeanlegget.

**Forslag til vedtak:** Forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

## **12. Vaktmestertjeneste - innmeldt sak av Erik Stedt**

Så vidt vites har sameiet ingen fast vaktmestertjeneste.

Styret, ved spesielt Leif Erik Englund, har tatt seg av problemer og feil fortløpende, enten ved selv å ordne opp eller ved å innhente ekspertise.

Kan det være lurt at styret innhenter en reserveløsning dersom det skulle bli nødvendig? Styret har hittil gjort en innsats over all forventning, men en kan ikke forlange at det fortsetter slik.

**Forslag til vedtak:** Styret innhenter en reserveløsning til vaktmestertjenester.

## **13. Styremøter / info - innmeldt sak av Fredrik Andre Østereng**

Det er i dag lite info om styrets arbeid og den økonomiske driften av sameie til beboere/andelseiere. Dette bør bli bedre og mer formalisert da det er en vesentlig størrelse på sameie.

**Forslag til vedtak:** Styret må bruke portalen til ABBL aktivt. Det planlegges styremøter annenhver måned som legges inn i årshjul, beboere vet da når det er møte og kan fremme saker til styret innen 1 uke før hvert møte, innen 1 uke etter styremøtene legges referat ut på portalen. Likeledes bør regnskaper løpende offentliggjøres på samme portal samt budsjett så det er mulig å følge økonomien i sameie. På denne måten er det mulig for beboere og følge driften.

#### **14. El bil lading / system - innmeldt sak av Fredrik Andre Østereng**

Sameie benytter i dag egeid infrastruktur fra Oneco og ABBL administrerer denne løsningen. Jeg ønsker at styret vurderer andre løsninger som alternativ til nytt byggetrinn hvor man leier infrastruktur inkludert serviceavtale som Aneo Mobility. Jeg tror sameie kan spare store beløp årlig ved å bytte løsning, også på eksisterende anlegg.

**Forslag til vedtak:** Styret gjennomgår alternativer for ladeanlegg og legger frem kostnad for sameiere;

- 1) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved dagens løsning
- 2) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved Aneo Mobility
- 3) Totalkostnad (for sameie og beboer) ved andre alternative løsninger.

En slik utregning bør basere seg på 3 eller 5 års drift.

#### **15. Inngangsparti uten tak over - innmeldt sak av Erik Stedt**

Jeg har registrert at min leilighet 0304 er den eneste leiligheten i sameiets blokker uten regnskydd over inngangsdøren.

**Forslag til vedtak:** Styret utreder kostnadene med å etablere regnskydd utenfor/over inngangsdøren til leilighet 0304.

Dersom styret finner det økonomisk forsvarlig, iverksettes et slikt tiltak ev. at også beboer bidrar økonomisk.

# Årsmelding for Sameiet Hasseldalen Brygge for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Thor Svendsen, Hasseldalen 20  
Styremedlem, Leif Erik Englund, Hasseldalen 11  
Styremedlem, Sidsel Brochmann, Hasseldalen 10  
Styremedlem, Leif Ingmar Bremnes, Hasseldalen 12  
Styremedlem, Kari Schjelderup, Hasseldalen 15  
Varamedlem, Jan Arild Vassbotn, Hasseldalen 20  
Varamedlem, Anders Gammelsrød, Hasseldalen 15

Forretningsførser: Arendal Boligbyggelag.  
Revisjon: PWC

### Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 423 707,- i 2022 til kr 19 654,- i 2023  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 334 920,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) Av den kortsiktige gjelden er kr. 601 257,- avsatt til fremtidig vedlikehold.

Styret i Sameiet Hasseldalen Brygge

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		1 306 448	1 095 572	1 370 892
Inntekter a-konto		97 597	108 358	96 000
Innbetalt tv og internett		321 570	294 750	351 480
Andre innbetalinger	1	136 342	103 337	135 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 861 957</b>	<b>1 602 017</b>	<b>1 953 732</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	102 690	22 820	34 230
Revisjonshonorar		9 875	9 125	14 000
ijrskontigent boligbyggelag		17 400	15 000	17 400
Forretningsfjrrerhonorar bbl		94 620	82 263	94 618
Kommunale avgifter		31 174	23 789	30 000
Tv og internett utgifter		313 576	282 741	351 480
Forsikring		226 101	173 474	176 036
Vedlikehold	3	494 857	120 888	323 968
Elektrisk energi		382 555	280 649	296 000
Andre driftskostnader	4	192 902	161 598	226 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 865 751</b>	<b>1 172 348</b>	<b>1 563 732</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 793</b>	<b>429 669</b>	<b>390 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		23 447	10 236	10 000
Rentekostnad		0	16 198	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-23 447</b>	<b>5 963</b>	<b>-10 000</b>
<b>ijrresultat</b>		<b>19 654</b>	<b>423 707</b>	<b>400 000</b>
<b>Overfjrrt opptjent egenkapital</b>		<b>19 654</b>	<b>423 707</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>19 654</b>	<b>423 707</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		57 349	39 074
Andre fordringer		355 159	304 163
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		870 092	718 415
Sum omløpsmidler		1 282 600	1 061 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 282 600</b>	<b>1 061 652</b>



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	334 920	315 266
Sum egenkapital		334 920	315 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 426	0
Leverandørgjeld		262 344	258 894
Annen kortsiktig gjeld		670 909	487 492
Sum kortsiktig gjeld		947 680	746 386
Sum gjeld		947 680	746 386
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 282 600</b>	<b>1 061 652</b>

Sameiet Hasseldalen Brygge

Grimstad, 26.03.2024

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Erik Englund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Schjelderup  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Ingmar Bremnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Brochmann  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

## Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	16 418	15 665
3608 Annen innbetaling	28 007	56 580
3612 Innbetalt vedr bryggeanlegget	23 023	0
3621 Innbetalt a-konto EI-Bil	68 895	31 092
Sum	136 342	103 337

## Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5111 Periodisert Lønn	34 230	0
5120 Ekstrahjelp	10 000	0
5300 Styrehonorar	50 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	2 820
Sum	102 690	22 820

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	46 193	9 067
6602 Vedlikehold Elektro	163 921	753
6603 Vedlikehold Rør	54 620	0
6604 Vedlikehold Utvendig	80 876	28 030
6605 Vedlikehold Heis	109 807	67 374
6606 Vedlikehold Garasjer	16 418	15 665
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	23 023	0
Sum	494 857	120 888

#### Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanit�rartikler	67 530	58 178
6390 Pelias, Container	1 146	0
6619 Andre driftskostnader	8 230	5 263
6620 Snrjydding	18 136	12 888
6621 Alarmkostnader	10 422	0
6894 Avsetning fremtidig vedlikehold	80 000	80 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	300
7720 i rsm�te	3 700	1 360
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 738	3 415
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	0	195
Sum	192 902	161 598

#### Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	315 266	-108 440
i rets resultat	19 654	423 707
Sum egenkapital 31.12	334 920	315 266

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hasseldalen Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hasseldalen Brygge**

Styreleder	Thor Svendsen (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Sidsel Brochmann (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Leif Erik Englund (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Kari Schjelderup (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Leif Ingmar Bremnes (sign.)	27.04.2024



Til årsmøtet i Sameiet Hasseldalen Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hasseldalen Brygge som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Arendal, 26. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-26 16:02



**This document package contains:**

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



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

## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
3600 Fellesutgifter	1 306 448	1 095 572	1 370 892	1 338 672
Inntekter felleskostnader	1 306 448	1 095 572	1 370 892	1 338 672
3601 Leieinntekter p-plasser	16 418	15 665	74 400	69 600
3608 Annen innbetaling	28 007	56 580	0	0
3612 Innbetalt vedr bryggeanlegget	23 023	0	30 960	49 140
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	97 597	108 358	96 000	96 000
3616 Innbetalt for tv avgift	321 570	294 750	351 480	325 728
3621 Innbetalt a-konto EI-Bil	68 895	31 092	30 000	30 000
Andre driftsinntekter	555 509	506 445	582 840	570 468
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 861 957</b>	<b>1 602 017</b>	<b>1 953 732</b>	<b>1 909 140</b>
<b>Driftskostnader</b>				
5111 Periodisert lynn	34 230	0	0	0
5120 Ekstrahjelp	10 000	0	0	0
5300 Styrehonorar	50 000	20 000	30 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	2 820	4 230	11 280
Lynnskostnader	102 690	22 820	34 230	91 280
6700 Revisjon	9 875	9 125	14 000	12 000
Revisjonshonorar	9 875	9 125	14 000	12 000
7400 i rskontingent ABBL	17 400	15 000	17 400	22 040
i rskontigent boligbyggelag	17 400	15 000	17 400	22 040
6710 Forretningsfjrrerhonorar	94 620	82 263	94 618	101 295
Forretningsfjrrerhonorar bbl	94 620	82 263	94 618	101 295
7756 Felleskonto for kommunale avgifter	31 174	23 789	30 000	33 000
Kommunale avgifter	31 174	23 789	30 000	33 000
6950 Kabel-tv	313 576	282 741	351 480	325 728
Kabel-tv	313 576	282 741	351 480	325 728
7500 Forsikringspremier	226 101	173 474	176 036	242 350
Forsikring	226 101	173 474	176 036	242 350
6601 Vedlikehold Bygg	46 193	9 067	58 608	62 707
6602 Vedlikehold Elektro	163 921	753	20 000	50 000
6603 Vedlikehold Rnr	54 620	0	10 000	10 000
6604 Vedlikehold Utvendig	80 876	28 030	50 000	50 000
6605 Vedlikehold Heis	109 807	67 374	80 000	80 000
6606 Vedlikehold Garasjer	16 418	15 665	74 400	69 600
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	23 023	0	30 960	49 140
Vedlikehold	494 857	120 888	323 968	371 447
6200 Elektrisk energi fellesomr <sup>3</sup> dene	0	0	200 000	200 000
6210 Fellesstrm	382 555	280 649	96 000	96 000
Elektrisk energi	382 555	280 649	296 000	296 000
6360 Renhold, sanitrtartikler	67 530	58 178	67 000	72 000
6390 Pelias, Container	1 146	0	0	0
6619 Andre driftskostnader	8 230	5 263	25 000	25 000
6620 Snrydding	18 136	12 888	25 000	25 000
6621 Alarmkostnader	10 422	0	21 000	21 000
6894 Avsetning fremtidig vedlikehold	80 000	80 000	80 000	80 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	300	1 000	1 000
7720 i rsmrte	3 700	1 360	2 000	5 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 738	3 415	5 000	5 000
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	0	195	0	0
Andre driftskostnader	192 902	161 598	226 000	234 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 865 751</b>	<b>1 172 348</b>	<b>1 563 732</b>	<b>1 729 140</b>



## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsresultat	-3 793	429 669	390 000	180 000
Finansinntekt- og kostnad				
8050 Renteinntekter	23 407	10 170	10 000	20 000
8052 Forsinkelsesrenter	41	66	0	0
Renteinntekter	23 447	10 236	10 000	20 000
8175 Rentekostnad bankl <sup>3</sup> n	0	16 198	0	0
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	0	16 198	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	23 447	-5 963	10 000	20 000
j <sup>3</sup> rsresultat	19 654	423 707	400 000	200 000
8800 j <sup>3</sup> rsresultat	19 654	423 707	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	19 654	423 707	0	0
Sum disponert	19 654	423 707	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Erik Englund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Schjelderup  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Ingmar Bremnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Brochmann  
Styremedlem

## Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Hasseldalen Brygge.

**Tidspunkt: Torsdag 20.04.2023 kl. 17:00**

**Sted: Grimstad Vertshus**

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i  
Sameiet Hasseldalen Brygge

Regler for fullmakter:

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

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

## **FULLMAKT**

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Hasseldalen Brygge torsdag 20.04.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2022**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## **4. Budsjett**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 12.000,-  
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.000,-

## **6. Valg til styret**

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

Styreleder, Thor Svendsen  
Styremedlem, Torill Marie Ebbesen  
Styremedlem, Thor Underhaug  
Styremedlem, Leif Erik Englund  
Styremedlem, Sidsel Brochmann  
Styremedlem, Frode Johnsen  
Styremedlem, Kai Andreassen  
Varamedlem, Leif Ingmar Bremnes  
Varamedlem, Fredrik Borchgrevink

Thor Underhaug, Torill Marie Ebbesen, Leif Bremnes og Fredrik Borchgrevink er på valg.

### **6.1 Valg av styremedlemmer for to år**

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås:  
Som styremedlem for to år foreslås:

### **6.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås:  
Som varamedlem for ett år foreslås:

### **6.3 Valg av valgkomité til neste års møte**

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité foreslås:

# Årsmelding for Sameiet Hasseldalen Brygge for året 2022

## Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Thor Svendsen, Hasseldalen 20  
Styremedlem, Frode Johnsen, HASSELDALEN 11  
Styremedlem, Torill Marie Ebbesen, Hasseldalen 11  
Styremedlem, Thor Underhaug, Darresgate 12  
Styremedlem, Leif Erik Englund, Hasseldalen 11  
Styremedlem, Sidsel Brochmann, Hasseldalen 10  
Styremedlem, Kai Andreassen, Hasseldalen 10  
Varamedlem, Leif Ingmar Bremnes, Hasseldalen 12  
Varamedlem, Fredrik Borchgrevink, Hasseldalen 10

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.  
Revisjon: PWC

### Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 148 176,- i 2021 til kr 423 707,- i 2022.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 315 266,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) Av den kortsiktige gjelden er kr. 447.987,62 avsatt til fremtidig vedlikehold.

Styret i Sameiet Hasseldalen Brygge

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		1 095 572	768 708	907 068
Inntekter a-konto		108 358	137 047	96 000
Innbetalt tv og internett		294 750	217 680	215 520
Andre innbetalinger	1	103 337	90 820	83 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 602 017</b>	<b>1 214 255</b>	<b>1 302 348</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	22 820	34 230	34 230
Revisjonshonorar		9 125	9 000	9 500
Ørskontigent boligbyggelag		15 000	12 000	12 000
Forretningsfjernerhonorar bbl		82 263	57 783	59 229
Kommunale avgifter		23 789	23 905	25 000
Tv og internett utgifter		282 741	217 208	215 520
Forsikring		173 474	109 686	120 655
Vedlikehold	3	120 888	114 178	218 760
Elektrisk energi		280 649	316 737	246 000
Andre driftskostnader	4	161 598	148 376	189 954
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 172 348</b>	<b>1 043 104</b>	<b>1 130 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429 669</b>	<b>171 152</b>	<b>171 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		10 236	1 193	500
Rentekostnad		16 198	24 169	25 000
Avdrag		0	0	147 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>5 963</b>	<b>22 976</b>	<b>171 500</b>
<b>Ørresultat</b>		<b>423 707</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>
<b>Overført opptjent egenkapital</b>		<b>423 707</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>423 707</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 074	40 990
Andre fordringer		304 163	150 710
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		718 415	754 521
Sum omløpsmidler		1 061 652	946 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 061 652</b>	<b>946 221</b>



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	315 266	-108 440
Sum egenkapital		315 266	-108 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	6	0	575 076
Sum langsiktig gjeld		0	575 076
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld		258 894	191 874
Sum kortsiktig gjeld		487 492	287 712
Sum gjeld		746 386	479 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		746 386	1 054 661
		1 061 652	946 221

Sameiet Hasseldalen Brygge

Arendal, 20.03.2023

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Underhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Erik Englund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Brochmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Marie Ebbesen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

## Note 1 - Andre innbetalinger

	2022	2021
3601 Leieinntekter p-plasser	15 665	2 653
3608 Annen innbetaling	56 580	81 370
3612 Innbetalt vedr bryggeanlegget	0	6 797
3621 Innbetalt a-konto E-l-Bil	31 092	0
Sum	103 337	90 820

## Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5300 Styrehonorar	20 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	4 230
Sum	22 820	34 230

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Forsikringsskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	9 067	17 692
6602 Vedlikehold Elektro	753	13 855
6603 Vedlikehold Rør	0	5 650
6604 Vedlikehold Utvendig	28 030	7 406
6605 Vedlikehold Heis	67 374	50 124
6606 Vedlikehold Garasjer	15 665	2 654
6607 Vedlikehold bryggeanlegg	0	6 797
Sum	120 888	114 178

#### Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitj rartikler	58 178	50 597
6619 Andre driftskostnader	5 263	1 957
6620 Snjrydding	12 888	10 632
6894 Avsetning fremtidig vedlikehold	80 000	80 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	300	0
7720 j rsmjnte	1 360	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 415	4 931
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	195	260
Sum	161 598	148 376

#### Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	-108 440	-256 616
j rets resultat	423 707	148 176
Sum egenkapital 31.12	315 266	-108 440

## Note 6 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Form <sup>3</sup> l:	Utvendig maling
L <sup>3</sup> nenummer:	63118133139
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2020
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	22.11.2022
Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:	750 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	575 076
Avdrag i perioden:	575 076
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	0

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hasseldalen Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hasseldalen Brygge**

Styreleder	Thor Svendsen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Leif Erik Englund (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Sidsel Brochmann (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Frode Johnsen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Torill Marie Ebbesen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Thor Underhaug (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Kai Andreassen (sign.)	20.03.2023



Til generalforsamlingen i Sameiet Hasseldalen Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hasseldalen Brygge som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 20. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Lars Ole Lindal**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-03-21 18:41



**This document package contains:**

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



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



## Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	904 458	768 708	907 068	1 370 892
Inntekter a-konto strykm	0	10 031	0	0
Andre driftsinntekter	424 910	435 516	395 280	582 840
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 329 368</b>	<b>1 214 255</b>	<b>1 302 348</b>	<b>1 953 732</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Ljnnskostnader	22 820	34 230	34 230	34 230
Revisjonshonorar	7 604	9 000	9 500	14 000
ijrskontigent boligbyggelag	15 000	12 000	12 000	17 400
Forretningsfjrererhonorar bbl	67 273	57 783	59 229	94 618
Kommunale avgifter	20 889	23 905	25 000	30 000
Kabel-tv	231 461	217 208	215 520	351 480
Forsikring	144 562	109 686	120 655	176 036
Vedlikehold	104 864	114 178	218 760	323 968
Elektrisk energi	207 675	316 737	246 000	296 000
Andre driftskostnader	110 199	148 376	189 954	226 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>932 347</b>	<b>1 043 104</b>	<b>1 130 848</b>	<b>1 563 732</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>397 021</b>	<b>171 152</b>	<b>171 500</b>	<b>390 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	57	1 193	500	10 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	15 530	24 169	172 000	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>-15 473</b>	<b>-22 976</b>	<b>-171 500</b>	<b>10 000</b>
<b>ijrsresultat</b>	<b>381 548</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	148 176	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>148 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Thor Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Underhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Marie Ebbesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Brochmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frode Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Andreassen  
Styremedlem

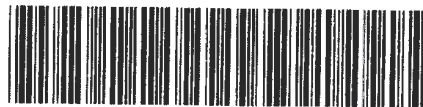
\_\_\_\_\_  
Leif Erik Englund  
Styremedlem



Dok nr:AEN-4446, Versjon 2.0

Agder Energi Nett AS  
Postboks 634  
4809 Arendal  
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

Doknr: 299716 Tinglyst: 16.04.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

**24 KV KABEL: TSLF 3X1X240 AL KABEL NR: 2277 LENGDE= 185 M**

**MELLOM HASSELDALEN BRYGGE AS**

**EIER AV HASSELDALEN 27 G.NR. 200 B.NR.180, HASSELDALEN 25 G.NR. 200**

**B.NR.243, OG G.NR. 200 B.NR.253, I HASSELDALEN GRIMSTAD KOMMUNE,**

**OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:**

**AEN gis rett til å legge 24 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt i kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.**

**1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

**1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.**

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

**1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.**

**1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere kablet enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.**

**2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

**2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kablet går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AENs forannevnte rettigheter.**

- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.
- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.
- 2.5 Særlige merknader: AEN tar hensyn til at det skal opparbeides badestand ved landtak slik at kabelen legges så dypt at dette ikke blir noen konflikt.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning

på kr 0,-

Dato: Grimstad 5/4-2013

Dato: 5/4-2013

Agder Energi Nett AS

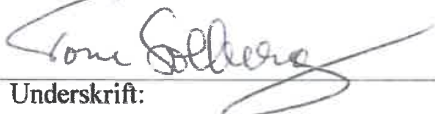
Hjemmelshaver gnr/bnr:  
200/180, 200/243 og 200/253

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

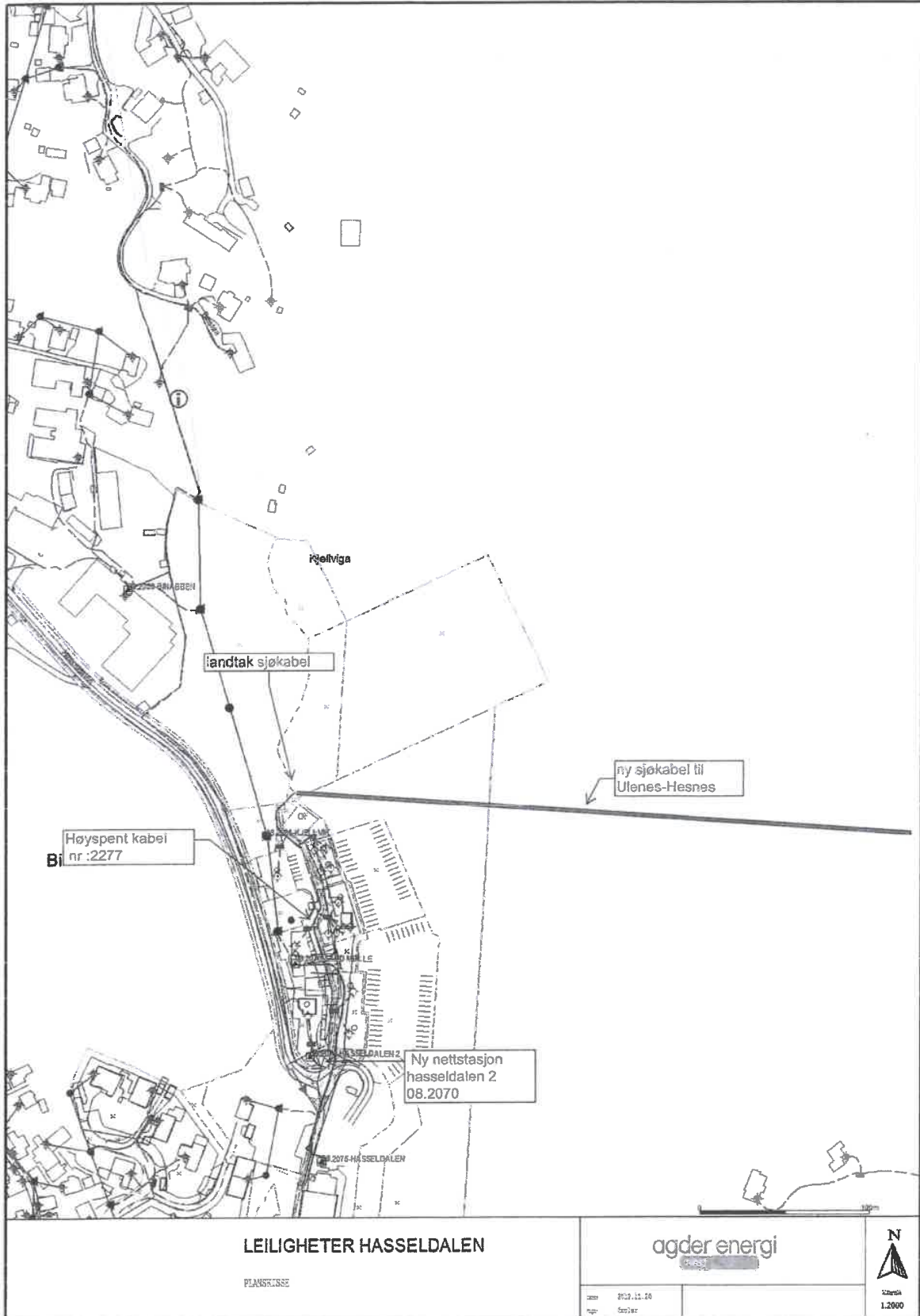
Org.nr. NO 997 021 576 MVA

Tom Solberg

Styreleder:  
Atle Bergshaven

  
Underskrift:

  
Underskrift:



Org. nr Grimstad Kommune:  
864 964 702.

## Avtale og overenkomst

Anlegget: VVA i Hasseldalen Brygge AS

Undertegnede, eier av eiendommen gnr 200, bnr 180 i Grimstad, gir herved Grimstad kommune rett til å foreta graving over eiendommen for legging av vann- og avløpsledninger og plassering av kummer for ovennevnte anlegg. Omfanget er vist på kart datert 30.juni 2011.

Angående arbeidets utførelse, båndleggelse m.m. vises det til «Regler for erverv av rettigheter i forbindelse med vann- og avløpsledninger» vedtatt av teknisk styre 11.06.1980.

Dersom det skulle oppstå uenighet mellom partene angående istandsetting eller lignende, oversendes saken til kommunens takstnemd for endelig avgjørelse.

For Hasseldalen Brygge AS, org nr 997 021 576

Grimstad, 28/4 2016



  
Atle BergshavenDoknr: 711166 Tinglyst: 30.06.2017  
STATENS KARTVERK

1) gjelder  
alle sesjoner  
1-14.  
Fellesareal  
C19



For Sameiet Hasseldalen Brygge, org nr 914 605 717

Grimstad, 28/4 2016

  
Vigdis Omdal  
KAI ANDREASSEN  
FREDRIK ANDRE ØSTERENRett kopi bekreftes  


Til Statens Kartverk  
Kartverket Tinglysning  
Postboks 600 Sentrum  
3507 Hønefoss

26.juni 2017

Deres ref: 11420138, sak/dok: 174/10256-1

**Tinglysning av dokumenter**

Det vises til tidligere korrespondanse vedr ovennevnte.

Følgende to dokumenter bes tinglyst

- Overenskomst
- Avtale vedr rettighet til adkomst med kjøretøy

Med referanse til brev fra Kartverket datert 18.mai 2017, vil det for øvrig opplyses om følgende:

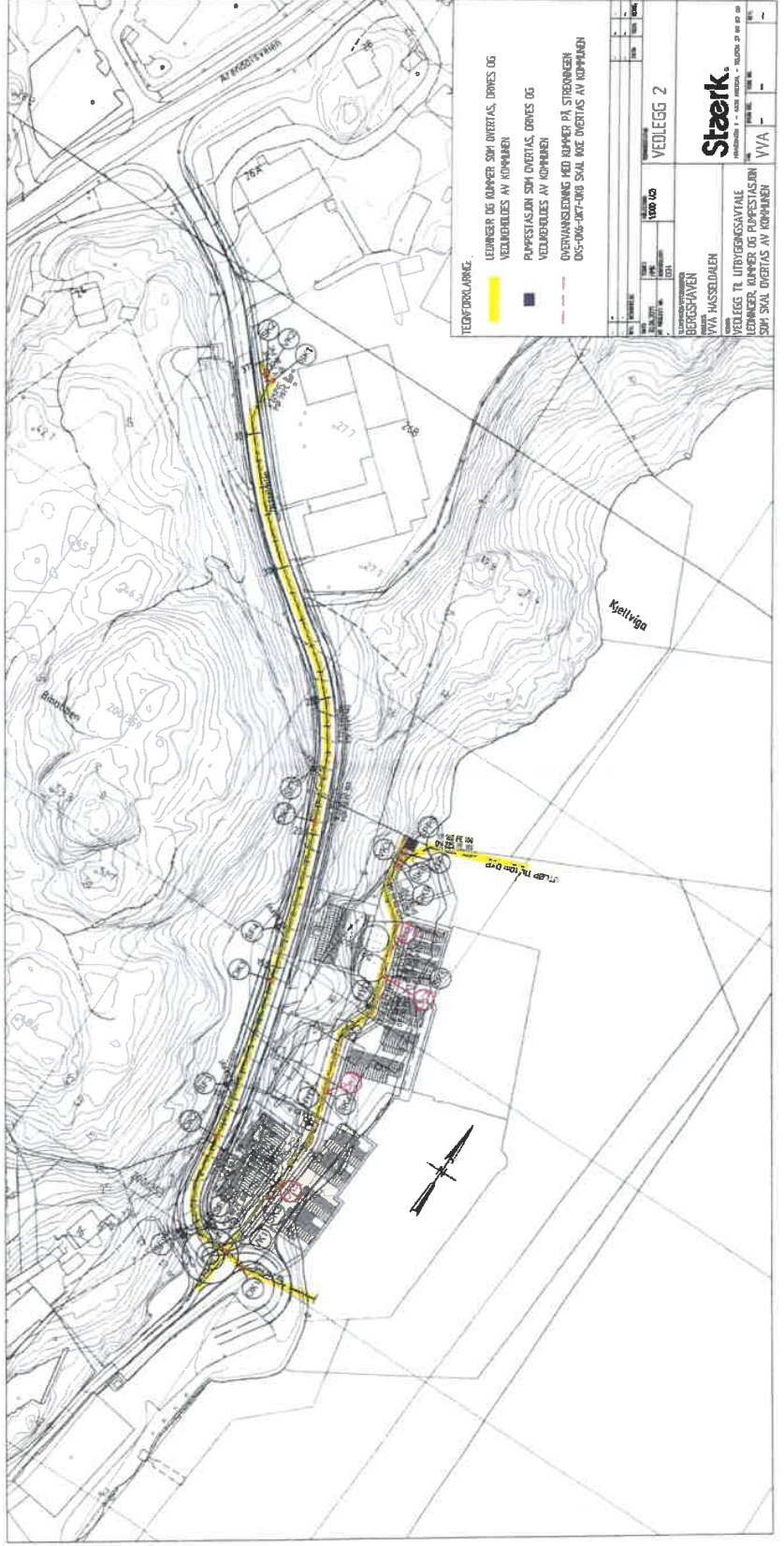
- De to ovennevnte dokumentene skal hefte på seksjonsnumrene 1-14 i gnr. 200 bnr 180.
- Organisasjonsnummer til Grimstad kommune er 864 964 702
- Vedtekter til Sameiet Hasseldalen Brygge følger vedlagt
- Kart datert 30.06.2011 vedlegges
- Utbyggeravtale datert 30.06.2011 og Protokoll datert 23.12.2015 vedlegges.
- Samtykke fra urådighetshaver DnB Eiendom AS vedlegges.

Med hilsen for Hasseldalen Brygge AS

  
Tore Møster

Tlf 3725 6312









Org.nr Grimstad Kommune:  
864 964 702



Doknr: 711229 Tinglyst: 30.06.2017,  
STATENS KARTVERK

gjelder alle sesjoner, 1-14.  
Fellesareal

ckj



### Avtale vedr rettighet til adkomst med kjøretøy

Det vises til utbyggingsavtale for Hasseldalen datert 30.06.2011 vedr eiendommen g.nr 200, b.nr 180 og videre til Protokoll for overtakelsesforretning datert 23.12.2015.

Utbygger, Hasseldalen Brygge AS, gir med dette Grimstad Kommune tillatelse til adkomst med kjøretøy over privat vei for området mellom rundkjøringen og pumpestasjonen som beskrevet i ovennevnte utbyggingsavtale.

Denne avtale tinglyses som forutsatt i ovennevnte protokoll.

For Hasseldalen Brygge AS, org nr 997 021 576

Grimstad, 28/4 2016

Atle Bergshaven

For Sameiet Hasseldalen Brygge, org nr 914 605 717

Grimstad, 28/4 2016

Vigdis Omdal

KAI ANDREASSEN

FREDRIK ANDRE ØSTEREN



Rettkonferansen

Til Statens Kartverk  
Kartverket Tinglysning  
Postboks 600 Sentrum  
3507 Hønefoss

26.juni 2017

Deres ref: 11420138, sak/dok: 174/10256-1

**Tinglysing av dokumenter**

Det vises til tidligere korrespondanse vedr ovennevnte.

Følgende to dokumenter bes tinglyst

- Overenskomst
- Avtale vedr rettighet til adkomst med kjøretøy

Med referanse til brev fra Kartverket datert 18.mai 2017, vil det for øvrig opplyses om følgende:

- De to ovennevnte dokumentene skal hefte på seksjonsnumrene 1-14 i gnr. 200 bnr 180.
- Organisasjonsnummer til Grimstad kommune er 864 964 702
- Vedtekter til Sameiet Hasseldalen Brygge følger vedlagt
- Kart datert 30.06.2011 vedlegges
- Utbyggeravtale datert 30.06.2011 og Protokoll datert 23.12.2015 vedlegges.
- Samtykke fra urådighetshaver DnB Eiendom AS vedlegges.

Med hilsen for Hasseldalen Brygge AS

  
Tore Møster

Tlf 3725 6312

Rett kopi Dekretes  






## UTBYGGINGSAVTALE FOR HASSELDALEN

30.06.11

Mellom Hasseldalen Brygge AS foretaksnr. 997 021 576, heretter kalt utbygger, og Grimstad kommune, er det inngått følgende avtale om opparbeidelse av Hasseldalen del 2.

### 1. GEOGRAFISK AVGRENSNING OG HJEMMEL TIL UTBYGGINGSOMRÅDET.

#### 1.1

Utbyggingsavtalen omfatter de arealer som på vedlagte kart datert 30.06.11 er omrammet med rødt.

Utbyggeren må erverve eller sikre gjennom avtaler, all privat grunn som inngår i avtaleområdet. Også utenforliggende grunn som er nødvendig for fremføring av ledninger og lignende må utbyggeren inngå avtaler om.

Der kommunen skal overta ledninger og grunnen i h.h.t. avtalen ikke skal være kommunal, må kommunens skjema og regler for gravetillatelse benyttes. Disse avtaler overleveres kommunen.

Avtalene skal kunne godkjennes av kommunalsjef, teknisk sektor.

#### 1.2

Det er utarbeidet reguleringsplan for Hasseldalen del 2 Planen er vedtatt i kommunestyret 31.05.10 og siste revisjon i h.h.t. vedtak 09.06.10.

Fordeling av refusjon gjøres i h.h.t. avtaler med grunneiere hvor slike avtaler finnes. Der det ikke foreligger avtaler, kan det kreves inn refusjon i h.h.t. bygningslovens bestemmelser.

Utbygger er kjent med plan og bygningslovens kapittel 18. Dersom reglene i disse paragrafer ikke følges, faller refusjonskravet bort.

#### 1.3

Dersom utbygger ikke oppnår avtale med impliserte grunneiere for fremføring av eksterne tekniske anlegg, vil Grimstad kommune søke ervervet nødvendig grunn og tillatelse for gjennomføring av en rasjonell utbygging. Slike avtaler vil så midlertidig bli overdratt til utbyggeren.

Kostnadene som påføres Grimstad kommune skal betales av utbyggeren.

Utbyggeren må i god tid før utbyggingen starter sørge for at alle grensemerker m.m. sikres for senere skjønn.

### 2. OPPARBEIDELSE

#### 2.1

Utbyggeren er ansvarlig for at området prosjekteres og opparbeides i samsvar med vedtatt regulerings-/ bebyggelsesplan med bestemmelser og etter godkjente planer for tekniske anlegg. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i h.h.t. Grimstad kommunes VEINORM og norm for VANN og AVLØPSANLEGG datert oktober 1986.

Det presiseres at planer for tekniske anlegg ikke er godkjent av Grimstad kommune på det tidspunkt foreliggende avtale er ferdigforhandlet (pr. 30.06.11).

Detaljer som avklares mellom kommunen og utbyggeren under prosjektering og utførelse av de tekniske anlegg må avklares skriftlig.

Dersom en av partene ikke er enig i det som fremkommer i byggemøtereferatene, må dette fremsettes skriftlig.

Kommunen kan pålegge utbyggeren mindre endringer under opparbeidelsen dersom dette er nødvendig for en fremtidig rasjonell drift og vedlikehold av de tekniske anlegg. Eventuelle pålegg skal være begrunnet og gis skriftlig.

## 2.2

Fremføring av strøm, telefon og eventuelle kabelanlegg m.m. skal utføres med jordkabler etter nærmere anvisning fra det stedlige kraftverk og televerk.

Utbygger skal vederlagsfritt legge et ekstra trekkenør i kabelgrøfta, min. dim. Ø40mm, som disponeres fritt av kommunen.

Veilys skal monteres etter plan som er godkjent av kommunalsjef, teknisk sektor, eller den han bemyndiger.

Veilys overdras vederlagsfritt til kommunalt vedlikehold.

Utbygger må selv bekoste drift av veibelysning frem til formell kommunal overtakelse av feltet.

## 2.3

Det skal monteres trafikkskilt og gate/veinavnskilt i boligfeltet.

Utbygger utarbeider skiltplan som sendes teknisk etat for godkjenning. Utbygger bekoster innkjøp og oppsetting av trafikkskilt og veinavnskilt.

## 2.4

Sikring av stup må utføres på en forsvarlig måte.

Utbyggeren utarbeider plan for sikring av stup i de områder som Grimstad kommune skal overta. Planen skal godkjennes av kommunalsjef, teknisk sektor, eller den han bemyndiger.

## 2.5

Utbyggeren skal utarbeide plan for opparbeidelse og utstyr på lekeplassene i boligfeltet.

Planen skal godkjennes av kommunalsjef, teknisk sektor, eller den han bemyndiger.

## 2.6

Utbyggeren skal opparbeide lekeplassene og utstyre dem i følge godkjent plan.

Opparbeidelsen av lekeplassene forutsettes å finne sted i takt med utbyggingen av boligfeltet, slik at lekeplassene står klare når de første beboerne flytter inn i feltet.

## 2.7

Kumanvisere skal monteres etter nærmere avtale med teknisk sektor. Alle kostnader dekkes av utbyggeren.

## 2.8

Utbygger skal utarbeide plan for flomveier i boligområdet.

### 2.9

Utbyggeren skal stille en selvskyldner bankgaranti på 15 % av de samlede utbyggingskostnadene inntil kommunen har overtatt feltet. Samlet sum for disse anleggene er kostnadsberegnet til Kr 5,0 mill. (inkl. mva).

Det utarbeides en detaljert fremdriftsplan for ferdigstillelse av hele feltet, med angivelse av kommunal medvirkning, kontroll og godkjenning. Dersom anleggene ikke er avsluttet og overlevert innen et år fra det fastsatte tidspunkt, kan kommunen tre inn å avslutte arbeidene for utbyggers regning.

I garantitiden skal utbyggeren stille en selvskyldner bankgaranti overfor Grimstad kommune på 2 % av de totale utbyggingskostnadene. Garantitiden gjelder ett år fra kommunal overtakelse av feltet. Utbygger er ansvarlig for innkalling til garantibefaring. Garantitiden gjelder til garantibefaring er avholdt.

### 2.10

Asfaltering utføres med ett lag 5 cm. (125 kg/m<sup>2</sup>) som legges så snart veiene er ferdige og før det settes trafikk på veien. Eventuelle skader før overtakelse er utbyggers ansvar.

## 3. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

### 3.1

Overtakelseskart datert 30.06.2011 er vedlagt denne avtale, og viser hvilke arealer/anlegg kommunen skal eie og hva kommunen skal vedlikeholde. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres noe i samsvar med endringer i reguleringsplan, bebyggelsesplan og planer for tekniske anlegg. Områdene overtas ikke før de tekniske anlegg er opparbeidet i h.h.t. denne avtale.

Arealer og anlegg som kommunen skal overta til drift og vedlikehold overdras vederlagsfritt.

### 3.2

Alle vann- og spillvansledninger trykkprøves etter NS EN 1610. Før feltet overtas til kommunalt vedlikehold skal spillvansledningene og overvansledningene TV-kontrolleres, og vannledninger skal klores og pluggkjøres. Dersom kommunalsjef, teknisk sektor, finner grunn til det, kan også vannledningen i feltet bli krevd TV- kontrollert. Kostnadene dekkes av utbyggeren.

All innmåling og høydeangivelse av ledninger med stikk, samt kummer og sluk foretas av utbyggeren som leverer dette inntegnet på kart når anlegget er utført.

Alle punkt skal koordinatbestemmes.

Grimstad kommunes retningslinjer for innmåling og kartlegging av VA-ledninger skal følges. Alle kostnader dekkes av utbyggeren. Ledningskartet skal ved skriftlig melding være godkjent av kommunalsjef, teknisk sektor, eller den han bemyndiger.

### 3.3

Vedlikehold av anleggene må besørges av utbyggeren i anleggstiden og inntil kommunen overtar disse.

### 3.4

Kommunen overtar ikke ansvar for overvann som måtte renne inn på tomtene, eller for økt overvannsavrenning til arealer utenfor feltet som kan bli krevet erstatning for.

### 3.5

Når anleggene er ferdig opparbeidet og alle utbyggers plikter i h.h.t. utbyggingsavtalen er utført og godkjent av Grimstad kommune, overtar kommunen den avtalte del av anleggene til eiendom, drift og vedlikehold. Begge parter bør tilstrebe at overtakelsen av de tekniske anlegg skjer snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal avholdes en formell overtakelsesforretning.

### 3.6

Etter overtakelse av anleggene til kommunal drift og vedlikehold, kan andre eiendommer utenfor reguleringsplanen tilkople anleggene uten å måtte betale refusjon til utbygger.

## 4. SAMARBEID, BYGGELEDELSE

### 4.1

Utbyggeren har ansvaret for byggeledelsen.

Teknisk sjef må holdes orientert om arbeidet, og skal blant annet i god tid kalles inn til alle byggemøter, trykkprøvings- og TV-kontroller, asfalteringsarbeider m.m.

### 4.2

Hver av partene oppgir kontaktperson for prosjektet.

### 4.3

Tiplass for overskuddsmasser i og utenfor feltet skal avtales med kommunalsjef, teknisk sektor.

Tiplasser skal etter avslutning planeres ut og jordkles etter nærmere avtale.

### 4.4

Framdriften for eventuelle anlegg som også skal betjene andre utbyggingsfelt i området må koordineres med fremdriftsplan for disse, slik at ønsket utbyggingstakt kan holdes.

## 5. ANDRE BESTEMMELSER

### 5.1

Kommunen skal godkjenne festebrev/skjøteformular.

### 5.2

Alle tomtekjøpere skal forelegges denne avtale.

### 5.3

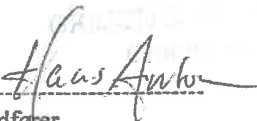
Twister under anleggsperioden løses ved oppnevning av felles oppmann som avgjør tvister med krav inntil 2G med bindende virkning. Twister med krav over 2G løses ved Aust - Agder tingrett. Voldgiftsrett kommer til anvendelse dersom begge parter er enige om dette. Ved anvendelse av voldgiftsrett, velger hver av partene en person og sorenskriveren i Aust - Agder velger den tredje som også blir formann.



Nærværende kontrakt er opprettet og undertegnet  
i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Grimstad den 17.10.11

For Grimstad kommune

  
-----  
OrdførerGrimstad den 14.11.11

Hasseldalen Brygge AS

  
-----**Kontaktpersoner:**

Daniel E. Aanonsen  
Avd. ingeniør VA  
Grimstad kommune  
Tlf. 37 25 04 31

**Prosjektleder:****Tlf.****Vedlegg: 2**

1. Kart med avgrensning av avtaleområdet datert 30.06.2011
2. VA kart datert 30.06.2011

## Protokoll fra overtakelsesforetning

<b>Anlegg:</b>	Hasseldalen
<b>Kommune:</b>	Grimstad
<b>Utbygger:</b>	Hasseldalen Brygge AS
<b>Utførende:</b>	TT Anlegg
<b>Dato befaring:</b>	22.12.2015

**Deltakere:**

Ståle Rysstad – Hasseldalen Brygge  
 Lars Marius Ytterstad – Grimstad kommune - Avd. ing. Samferdsel  
 Daniel E. Aanonsen - Grimstad kommune - Avd. ing. VA  
 Geir Knudsen – Grimstad kommune - Fagansvarlig VA

**Mangler / anmerkninger og frister for utførelse:**

1. Skjørt/ terreng rundt pumpestasjonen må kontrolleres av Leif Johansen – Grimstad kommune. Ved eventuelt mangler på dette og pumpestasjonen, vil det bli satt en frist for utbedringer. <i>* Mangler</i>	31.01.16
2. Underskrevet og tinglyst avtale/overenskomst for rettigheter for drift og vedlikehold av VA anlegg på privat grunn.	31.01.2016
3. Underskrevet og tinglyst avtale for rettighet om kjøre adkomst til pumpestasjon.	31.01.2016
<i>* Mangler:</i>	
<i>- Løs kabel - sikres / fjernes</i>	
<i>- Hangelås til stige</i>	

**Godkjenning:**

Kommunen overtar veier, ledninger og areal ihht. Utbyggingsavtalen.  
 Virkningene av overtakelse er beskrevet i utbyggingsavtale for anlegget.

**For: Grimstad kommune**

Dato / Sign.:

*23/12-2015 Daniel Aanonsen*

For: .....Dato / Sign.:



Dok.nr: AEN-4447, Versjon 2.0

Agder Energi Nett AS  
Postboks 634  
4809 Arendal  
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansnr:

## AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOM

MELLOM HASSELDALEN BRYGGE AS , EIER AV GR.NR. 200 BR.NR. 253  
I HASSELDALEN GRIMSTAD KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE

1. Oppsetting av transformatoriosk nr. 08.2070 Hasseldalen 2 med grunnmål ca. 2,5x2,5 m plassert på naboeiendommen, gr.nr 200 br.nr. 253 på henvist plass i vedlagt kart.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

### RETTEINNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adkomst til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE NETT AS en engangserstatning på kr 0,-

*Grimstad* den 5/4-2013      *Grimstad* den 5/4-2013

Agder Energi Nett AS

Hjemmelshaver gnr/bnr:  
200/253

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Org.nr. NO 997 021 576 MVA

Tom Solberg

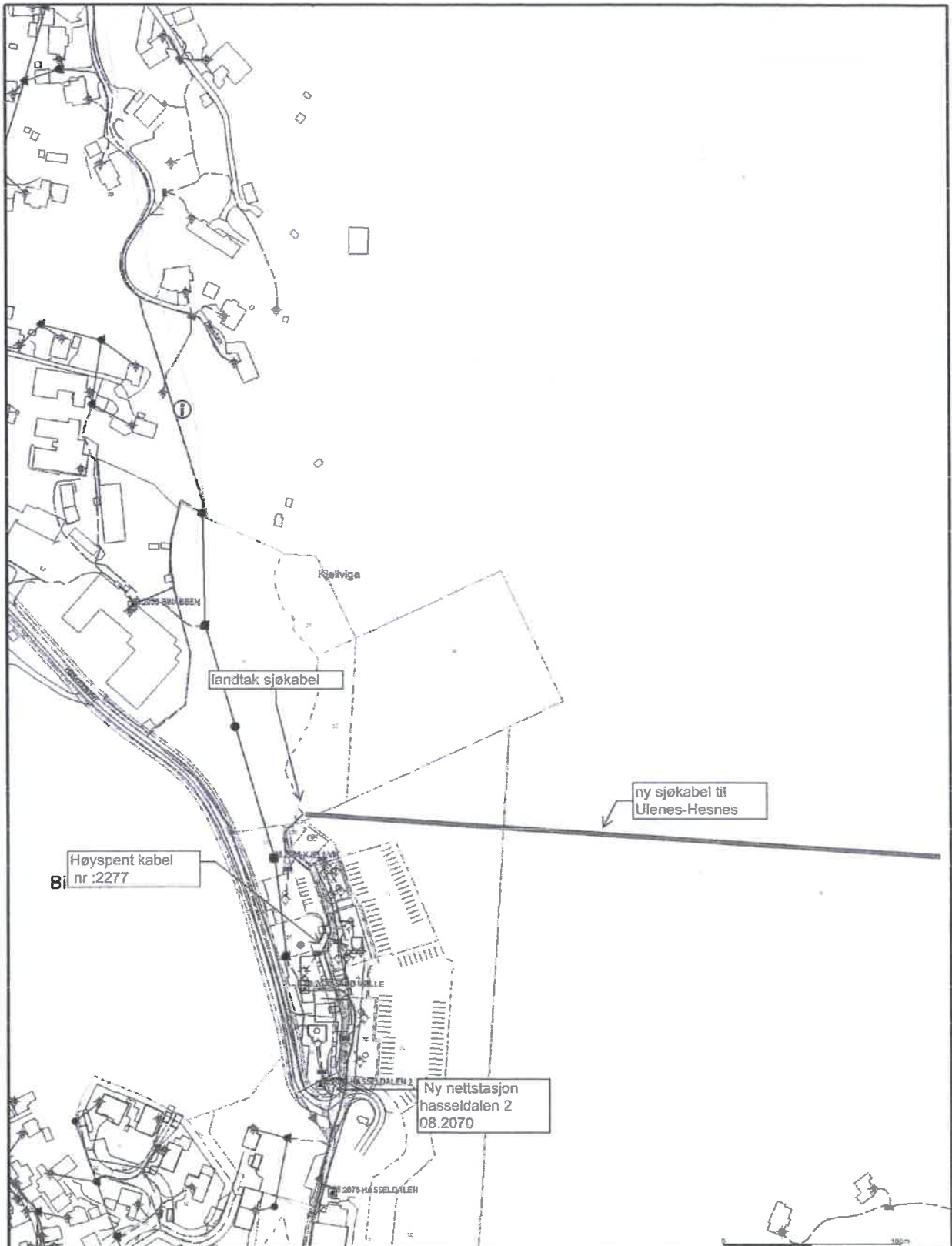
Styreleder:  
Atle Bergshaven

Underskrift:



Underskrift:

Doknr: 299972 Tinglyst: 16.04.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



LEILIGHETER HASSELDALEN

PLANSPISSE

agder energi

Rev: 2012.11.02  
r.p. for'ax



Skala  
1:2500

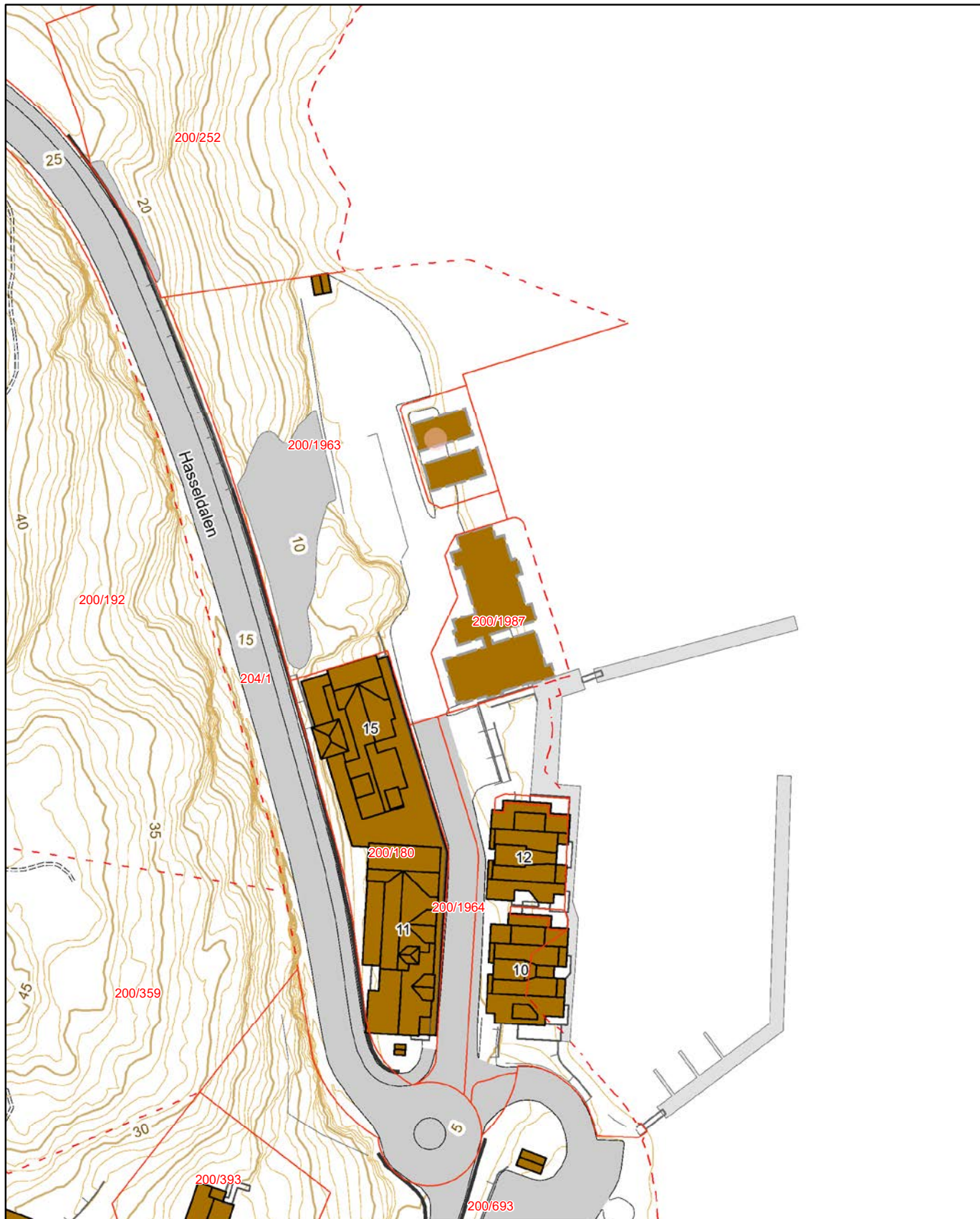
# Oversiktskart

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14



# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14

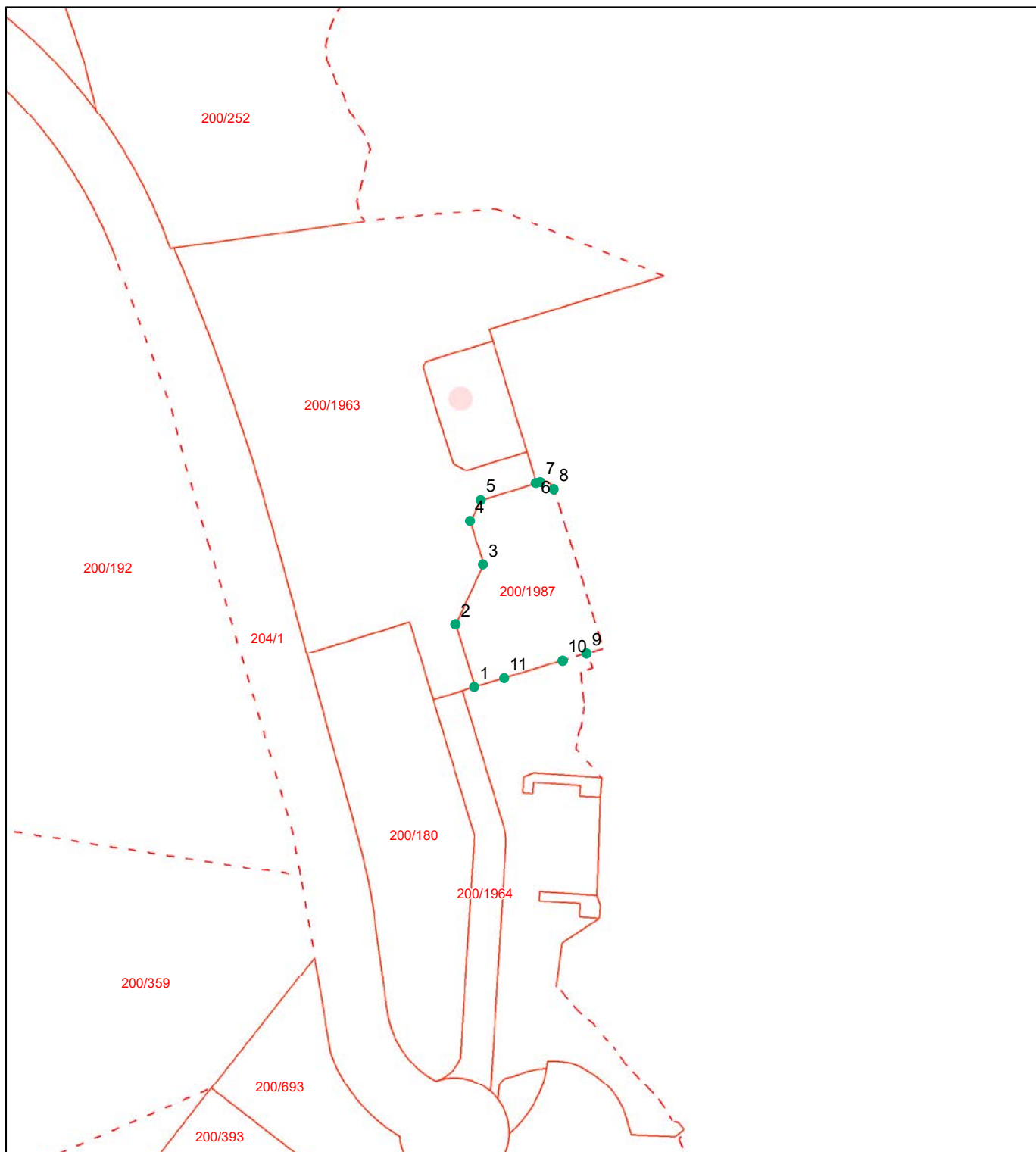


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.11.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
661.5		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6467021.48279	476685.191645	Ikke spesifisert	12.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6467033.0212	476681.743627	Ikke spesifisert	12.09	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6467043.96097	476686.838495	Ikke spesifisert	8.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6467051.92157	476684.402212	Ikke spesifisert	4.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6467055.75088	476686.424926	Ikke spesifisert	10.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6467058.82769	476696.503157	Ikke spesifisert	0.83	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6467059.06879	476697.293429	Ikke spesifisert	3.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	5	2.007
8	6467057.74753	476699.777046	Ikke spesifisert	33.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	5	0
9	6467027.70627	476705.792883	Ikke spesifisert	4.59	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	20	0
10	6467026.38204	476701.411141	Ikke spesifisert	11.23	Murthjørne		GPS Fasemåling RTK	5	0
11	6467023.11725	476690.688225	Ikke spesifisert	5.74	Murthjørne		GPS Fasemåling RTK	5	0

# Matrikkelkart



Grimstad  
kommune

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14

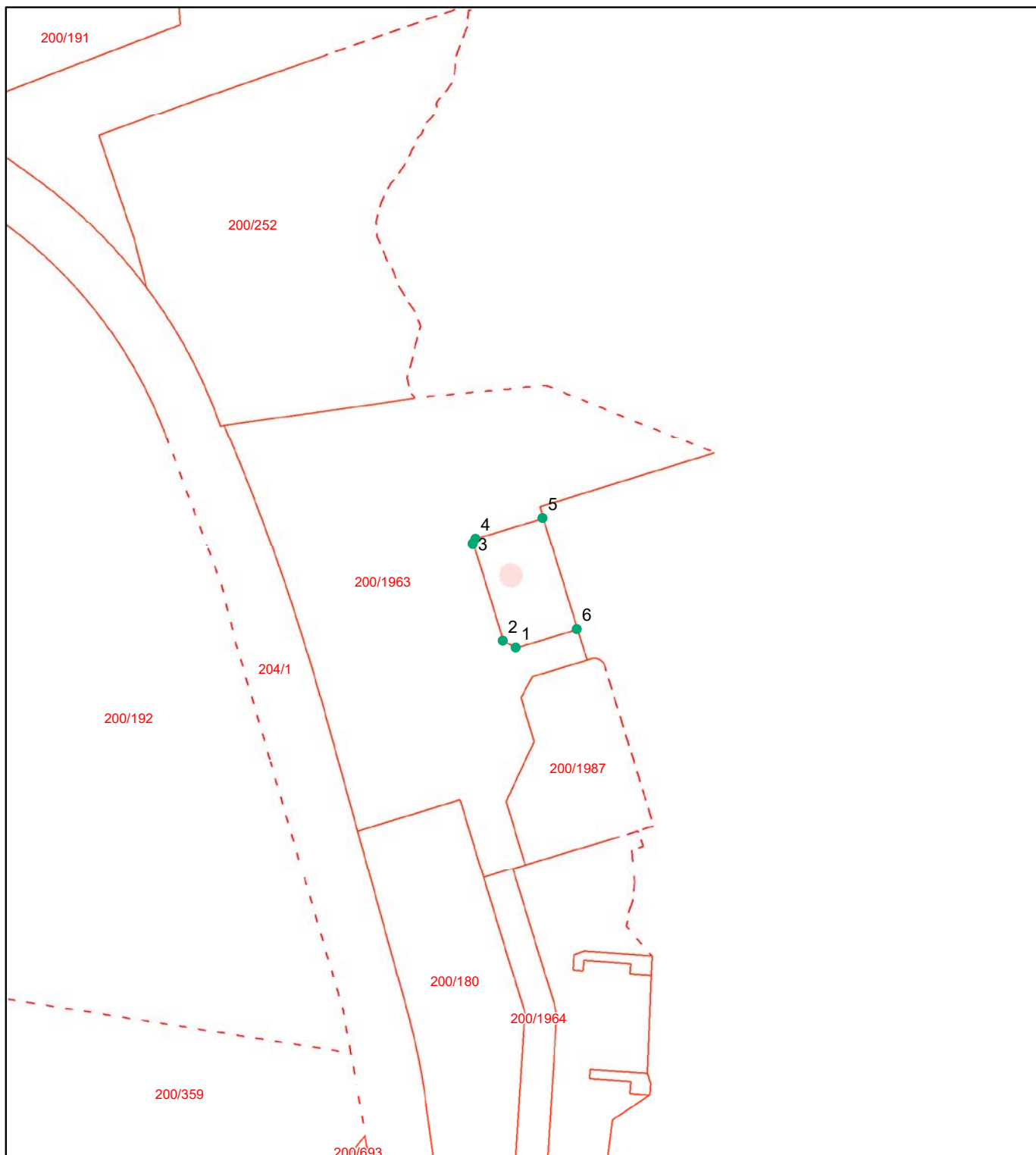


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 14.11.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
286.5		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6467061.14885	476683.576501	Ikke spesifisert	2.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6467062.41846	476681.187711	Ikke spesifisert	18.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6467080.22221	476675.735744	Ikke spesifisert	1.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6467081.10638	476676.207878	Ikke spesifisert	12.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6467084.88411	476688.518608	Ikke spesifisert	21.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6467064.56306	476694.737071	Ikke spesifisert	11.69	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Kommuneplan

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Planident:

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)

Formål: Boligbebyggelse nåværende, Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

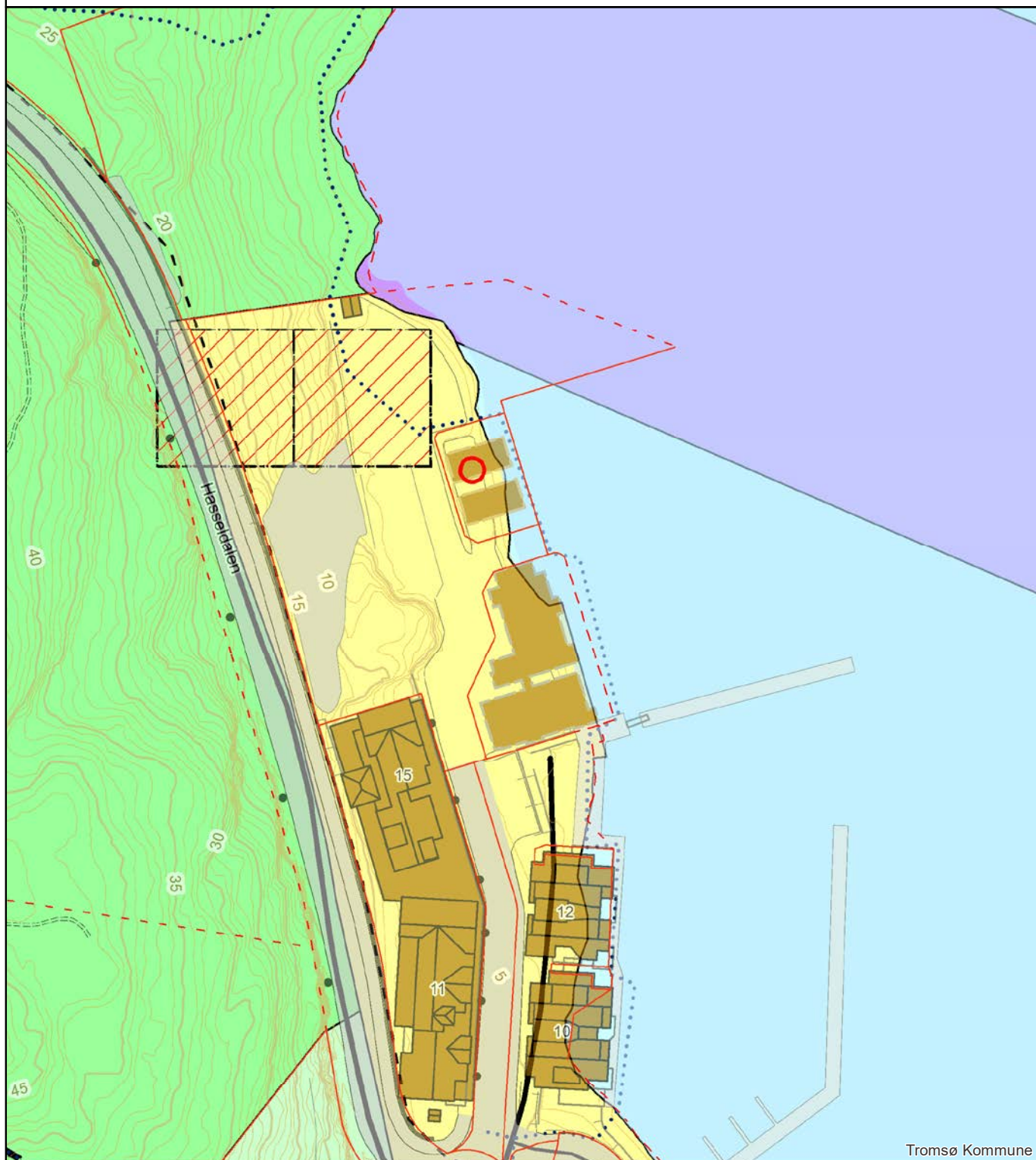
1:1,000

Dato:

2024-11-14



Hensynssone:



## Tegnforklaring -

# Kommuneplan

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- - Strandlinje sjø
- - Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- - Markagrense
- - Kvikkleire
- - Losmasseflate
- - Område for planbestemmelse

### KpHensynssoneOmrade

#### presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

### KpArealformalOmrade

#### KAO\_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turismål nåværende
- Fritids - og turismål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framtidig
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framtidig
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr ferdsel framtidig
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framtidig

# Reguleringsplan

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Planident: 135

Ikrafttredelsesdato: 5.4.2011

Plannavn: Hasseldalen Del 2



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2024-11-14








































Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

	OmrDerByplanenErGjeldende
	Regulert høydelinje
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense
	1211 - Byggegrense
	1213 - Planlagt bebyggelse
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1225 - Regulert parkeringsfelt
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	640 - Frisiktsone
	991 - Formålsrekkefølge
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	FRIOMRÅDER
	Turveg
	Badeområde
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig / Kontor
	Annet kombinert formål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Kommunedelplan

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



Grimstad  
kommune

N

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-11-14



REGULERINGSPLAN FOR:  
**HASSELDALLEN, del 1 og del 2**



**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Plankartets dato**

Del 1 – alt. A:	30.10.06	revidert 13.12.07/31.07.08/25.03.09/13.10.09/07.04.10
Del 1 – alt. B:	25.03.09	sist revidert 13.10.09/04.03.10 (utgår)
Del 2:	13.12.07	sist revidert 31.07.08/25.03.09/13.10.09/07.04.10

**Bestemmelsenes dato:**

30.10.06                    sist revidert 13.12.07/31.07.08/06.08.08/25.03.09/13.10.09/07.04.10/09.06.10

**Saksbehandling**

Behandling	Dato	Sak	Sign.
Melding om planarbeid	08.06.2006		RM
Planforslaget sendt Grimstad kommune	01.11.2007		RM
Behandlet 1. gang i Teknisk utvalg	13.02.2008	073/08	IH
Utlagt til offentlig ettersyn	12.08.08 – 20.09.08		IH
Behandlet 1. gang (ny) i Teknisk utvalg	30.06.09	138.09	IH
Utlagt til offentlig ettersyn (ny)	07.11.09 – 12.12.09		
Behandlet 2. gang i Teknisk utvalg	18.05.10		IH
Vedtatt av Grimstad kommunestyre	31.05.10	60/10	IH

**1        GENERELT**

1.1       Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2       Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

*Byggeområder - § 25 1. ledd nr. 1:*

<i>boliger - del 1</i>	<i>Fs1 – Fs5</i>
<i>lager – del 1</i>	<i>L1</i>
<i>boliger - del 2</i>	<i>bygning 2 – 11 (bygn. 4 utgår)</i>
<i>kontorer – del 2</i>	<i>bygning 1</i>

*Trafikkområder - § 25 1. ledd nr. 3:*

<i>kjørevei</i>	<i>Tk1 – Tk2</i>
<i>fortau</i>	<i>-</i>
<i>annen veigrunn</i>	<i>-</i>
<i>trafikkområde i sjø</i>	<i>Ts1</i>

*Friområder - § 25 1. ledd nr. 4:*

<i>friområde</i>	<i>F1 – F6</i>
<i>turvei</i>	<i>Ft1 – Ft2</i>
<i>friområde i sjø</i>	<i>Fv1</i>
<i>badeområde</i>	<i>-</i>

*Spesialområder - § 25 1. ledd nr. 6:*

<i>privat vei/parkering</i>	<i>Sp1 – Sp3</i>
<i>privat småbåtanlegg (sjø)</i>	<i>Sp4 – Sp6 (sp7 utgår)</i>
<i>frisiktsone ved vei</i>	-
<i>kommunalteknisk anlegg</i>	<i>Sp8</i>
<i>bevaring - fredet område</i>	-

*Fellesområder - § 25 1. ledd nr. 7*

<i>felles avkjørsel</i>	<i>Fk1 – Fk4</i>
<i>felles p-kjeller - del 2</i>	<i>Fp1 – Fp3</i>
<i>felles grøntanlegg</i>	<i>Fg2 – Fg3 (Fg1 utgår)</i>
<i>annet fellesområde</i>	<i>Fa1 – Fa2</i>

*Kombinertområder - § 25 2. ledd*

<i>bolig/kontor</i>	<i>B/K1 – B/K4</i>
<i>friområde i sjø/spesialområde – skipsopplag</i>	<i>K1 (del 1 – alt. A)</i>
<i>trafikkområde i sjø/spesialområde – skipsopplag</i>	<i>K2 (del 1 – alt. A)</i>

**2 FELLESBESTEMMELSER****2.1** Situasjonsplan

Detaljert situasjonsplan i målestokk skal vedlegges søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal være målsatt og vise bebyggelse og utomhusanlegg. Kommunen kan dessuten kreve annen dokumentasjon som snitt, terrengmodell, sol-/skyggediagram, perspektivtegninger, fasadeoppriss mv.

**2.2** Parkering

Kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 skal legges til grunn for beregning av parkeringsdekningen innenfor området. Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak må det redegjøres for hvordan vedtektenes krav kan oppfylles.

**2.3** Utomhusområder

Utomhusområder og tilgjengelige friområder og fellesområder for opphold og lek skal tilfredsstillende kommunens krav til størrelse og kvalitet. Innenfor fellesområdene i B/K1 (Hasseldalen Brygge) skal det opparbeides fellesareal til opphold og lek. Som del av byggemelding for opparbeidelse av området skal det utarbeides utomhusplan for utearealene i målestokk 1:200. Planen må vise/redegjøre for hvordan kommunens krav til lekearealer skal oppfylles.

**2.4** Tillatt utnyttelse

Tillatt utnyttelse er angitt i % -BYA og T-BRA på plankartet. Verdiene gjelder for utnyttelse av den enkelte tomt dersom ikke annet er fastsatt. Bebyggelsen må plasseres innenfor de inntegnede byggegrenser og høyden ikke overstige den maks. mønehøyde som er angitt på plankartet. Maks mønehøyde gjelder øverste del av takkonstruksjon. Der byggegrenser ikke er inntegnet kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrænse.

Parkeringsplasser i det fri med tilhørende manøverareal og parkering under bakkenivå skal ikke medregnes i % BYA eller T-BRA. P-kjellere kan ikke omdisponeres til opphold for beboelse eller arbeid.

Ny bebyggelse innenfor områdene Fs1, Fs2 og Fs3 skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht. høyder og estetisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing. Garasjer med grunnflate mindre enn 50 m<sup>2</sup> kan plasseres inn til 1,0 meter fra nabogrense/ formålsgrænse.



2.5 Bruksareal delvis under terreng

Gulvareal som ligger delvis under terreng medregnes i bruksarealet med 50 %. Innenfor område Hasseldalen Brygge (del 2) kan p-kjellerne ha et bruksareal på til sammen inn til 3.200 m<sup>2</sup> (T-BRA = 3.200 m<sup>2</sup>).

2.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming.

2.7 Post og renovasjon

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak må det redegjøres for fellesløsninger for post og renovasjon.

2.8 Tiltak i sjøen

Ved tiltak i sjøbunnen må bunnen undersøkes for mulig forurensing. Plan for fjerning og/eller sikring av eventuell forurensede sedimenter og egen plan for kontroll og nødvendig oppfølging i gjennomføringsfasen skal godkjennes av forurensingsmyndighetene.

Utfylling i sjøen er ikke tillatt. Bygninger og anlegg utenfor nåværende strandlinje (jfr. plankart) må fundamenteres ved peling.

Alle tiltak i sjøen skal avklares med Norsk Sjøfartsmuseum.

2.9 Skisseprosjekt

Skisseprosjekt med tilhørende illustrasjoner som følger med som vedlegg til reguleringsplanen, skal legges til grunn for videre planlegging og gjennomføring av området "Hasseldalen Brygge" (del 2).

2.10 Universell utforming

Minst 30 % av boligene med tilhørende felles uteområder skal tilrettelegges med universell utforming.

2.11 Springflo

Beboelsesrom må ikke plasseres lavere enn k. + 2,5.

2.12 Radongass

Måling/registrering av eventuell forekomst av radongass må utføres i forbindelse med utbygging. I søknaden om rammetillatelse må det redegjøres for nødvendige avbøtende tiltak.

2.13 Byggegrunn

Geotekniske undersøkelser av fjellskråningene mht. fare for utglidning/utrasing må utføres i forbindelse utbygging. I søknaden om rammetillatelse må det redegjøres for nødvendige avbøtende tiltak.

2.14 Overvann

Løsninger for bortledning av overvann skal godkjennes av Grimstad kommune.

### **3 BYGGEOMRÅDER**

#### **3.1 Områdene Fs1 – Fs5 (del 1)**

Områdene nyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Områdene kan disponeres innenfor de rammevilkår som planen fastsetter. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser legges for øvrig til grunn for nye tiltak.

Innenfor områdene Fs1 – Fs3 er det tillatt med kun en boenhet innenfor hver tomt i samsvar med dagens situasjon (30.06.09). Mindre til-/påbygginger av eksisterende boligbebyggelse er tillatt (innenfor den tillatte utnyttelsesgraden som angitt på plankartet).

#### **3.2 Område L1**

Område L1 nyttes til lager i samsvar med særskilt godkjenning av Riksantikvaren. Bruk som er i strid med gjeldende fredningsbestemmelser er ikke tillatt, jfr. punkt 6.5.

#### **3.3 Tomter 1 – 11 (del 2)**

Tomt 1 kan bebygges med kontorer og/eller boliger og tomtene 2 – 11 (tomt 4 tatt ut ved revisjon 25.03.09) med boliger med tilhørende anlegg innenfor de rammebestemmelser som planen fastsetter. Skisseprosjekt som følger som vedlegg til reguleringsplanen skal legges til grunn ved utbygging av området.

Bebyggelsen kan plasseres ut til formålsgrense der byggegrensler ikke er vist på plankartet. I byggeperioden kan inntil 4 meter av tilstøtende arealer nyttes til byggegrop og rigg. Etter utbygging skal terrenget tilbakeføres. Fellesområder skal opparbeides og tilrettelegges for felles bruk.

Bebyggelsen må tilpasses kommunens krav til parkering og uteoppholdsarealer. Antall boliger skal ikke overstige 50 enheter.

#### **3.4 Bygg 11 kan bare gjennomføres dersom skipsopplaget bortfaller som følge av endringer i kommuneplanens arealdel. Jfr. rekkefølgebestemmelser i punkt 9.9.**

### **4 TRAFIKKOMRÅDER**

#### **4.1 Kjørevei Tk1 utvides med fortau langs østsiden og veitrasèen justeres mot vest på deler av strekningen som vist på plankartet. Kjørevei Tk2 er inntegnet på plankartet med sin nåværende standard (bredde, høyder mv.).**

#### **4.2 Nye avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med gjeldende krav i Grimstad kommune.**

#### **4.3 Område avsatt til annen veigrunn nyttes grøft, snøopplag mv.**

#### **4.5 Trafikkområde i sjø benyttes til ordinær båttrafikk.**

### **5 FRIOMRÅDER**

#### **5.1 Friområder F1 – F6**

Friområdene nyttes til rekreasjon og lek. Tilrettelegging og tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet er tillatt. Markert stitrasé gjennom område F3 opparbeides i 0,3 – 0,5 meters bredde og skal tilpasses til eksisterende terreng og vegetasjon.

5.2 Turvei Ft1 – Ft2

Områdene Ft1 og Ft2 avsatt til offentlig "turvei" skal sikre allmennheten gangrettigheter på/langs de private veiene gjennom området.

5.3 Friområde i sjø Fv1

Friområde i sjø nyttes til bading og rekreasjon.

5.4 Friområde – badeområde

Badeområde kan opparbeides og nyttes til strand.

**6 SPESIALOMRÅDER**

6.1 Privat vei/parkering Sp1 – Sp3

Områdene nyttes til atkomst til og parkering for bebyggelsen innenfor planområdet.

Vei gjennom området fra Hasseldalen til Boddan kan stenges fysisk for gjennomkjøring, men nyttes som gangveiforbindelse. All motorisert gjennomgangsførsel er forbudt.

6.2 Privat småbåtanlegg Sp4 – Sp6

Områdene nyttes til båtplasser for bebyggelsen innenfor planområdet. Parkeringsdekning for båtplassene er knyttet opp mot boligenes parkering. Eventuelt framleie av båtplasser er tillatt dersom 1 parkeringsplass pr. båtplass følger med.

6.3 Frisikt

Frisikt i kryss og avkjørsler er vist på planen. Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante området eller på annen måte nytte området slik at fri sikt over 0,5 meter over veinivå hindres.

6.4 Kommunalteknisk anlegg Sp8

Området nyttes til offentlig eller privat kloakkpumpestasjon. Det må ved utforming/konstruksjon av stasjonen sikres at det ikke oppstår fare for lukt eller etablering av overløp som kan ha negativ virkning for badeplassen i område F6.

6.5 Bevaring - fredet område

Innenfor området som er avsatt til bevaring - fredet område gjelder vernebestemmelsene vedtatt av Riksantikvaren 09.09.88.

6.6 Privat park

Ingerdammen og arealene rundt dammen er avsatt til annet spesialområde - privat park. Området skal bevares i tråd med fredningsbestemmelsene.

## 7 FELLESOMRÅDER

### 7.1 Felles avkjørsel/parkering

Avkjørsel Fk1 er felles for bebyggelsen i område Fs1. Fk2 er felles for bebyggelsen i område Fs2 og Fk3 felles for bebyggelsen i område Fs3.

Felles avkjørsel Fk4 med tilhørende parkeringsplasser og p-kjellerne på tomtene 1 – 3 er felles for bebyggelsen i område B/K1 (Hasseldalen Brygge). Parkeringskjeller som etableres under offentlig veigrunn må ha overdekning på minst 0,6 meter.

### 7.2 Felles grøntanlegg Fg2– Fg3

Fellesområdene Fg2 – Fg3 innenfor område B/K1 (Hasseldalen Brygge) er felles for kontorer og boliger på tomtene 1 – 11. Områdene skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for opphold og lek. Utomhusplanen for områdene skal vise og redegjøre for lekeplass i tråd med kommunens generelle krav til lekearealer i boligstrøk.

### 7.3 Annet fellesområde Fa1 – Fa2

Områdene Fa1 – Fa2 er felles for bebyggelsen i område B/K1 (Hasseldalen Brygge) og nyttes til postkassestativ, beholdere for renovasjonsinnsamling, infotavle mv. Områdene kan bebygges med bod/halvtekke og utstyres med bord/benker mv.

## 8 KOMBINERTOMRÅDER

8.1 Områdene B/K2 – B/K5 kan disponeres til kontorer og/eller boliger. Bebyggelsen innenfor område B/K2 skal tilpasses terrenget og landskapet og plasseres og utformes slik at den ikke vil være til sjenanse for Ingerdammen som kulturminne og biotop. Bebyggelse i område B/K2 skal avtrappes mot sjøen.

8.2 Detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 skal legges til grunn for videre utbygging av områdene. I detaljreguleringen for område B/K3 tilrettelegges for turvei/strandpromenade.

8.3 Områdene kan bygges ut innenfor de rammebetingelser som er fastsatt i reguleringsplanen. Nærmere krav til utforming, materialbruk, arkitektur mv. fastsettes i detaljreguleringen.

8.4 Særskilte bestemmelser til del 1 – alternativ A:

8.4a Kombinertområde K1 (alternativ A) nyttes til friområde i tilknytning til badeplassen i Kjellviga inn til området eventuelt tas i bruk til spesialområde - skipsopplag. Områdene kan sikres mot båttrafikk med badebøyer eller andre midlertidige innretninger/tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet.

8.4b Kombinertområde K2 nyttes til trafikkområde sjø inn til området eventuelt tas i bruk til spesialområde - skipsopplag.

8.4c Før områdene K1 og K2 kan omdisponeres til skipsopplag må tillatelse til tiltak være gitt av kommunen. Søknad om tillatelse skal behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser og skal sendes til berørte offentlige instanser til uttalelse.

Tilstøtende naboer og andre berørte skal varsles etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94. Tillatelsen må angi opplagets omfang og varighet. Skip i opplag kan ha landfeste til eksisterende pullerter i friområde F3 (avmerket på kartet).

8.4d Det må utarbeides en risiko- og sikkerhetsanalyse for evt. skipsopplag, som redegjør for konsekvensene for omkringliggende bebyggelse og bruken av friområdet F3, med forslag til mulige avbøtende tiltak.

- 8.4e Det er kun tillatt å utføre vedlikeholdsarbeid på skip i opplag på virkedager mellom kl. 08.00 og 16.00. Arbeid som medfører støv, støv eller andre ulemper for omgivelsene er ikke tillatt.

## 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Atkomst og parkering flg. bestemmelsenes krav skal være etablert når tilhørende bebyggelse tas i bruk. Evt. oppdeling av området i flere byggetrinn skal godkjennes av kommunen.
- 9.2 Før igangsettingstillatelse gis skal oppholdsarealer for lek godkjennes av barnas representant. Arealene skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 9.3 Ved utfylling eller andre tiltak i sjøen som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter, skal eventuelle forurensete masser være fjernet eller sikret/tildekket etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Plan for kontroll og oppfølging i og etter utbyggingsfasen skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før tiltak settes i verk.
- Områdene i sjøen skal være undersøkt og arealbruken avklart med Norsk Sjøfartsmuseum før tiltak kan iverksettes. Jfr. punkt 2.8.
- 9.4 Fortau langs kommunal vei Hasseldalen må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- 9.5 Offentlig turvei Ft1 og sti fra fellesavkjørsel Fk4 til Kjellviga badeplass skal være opparbeidet før første boligenhet i område B/K1 (Hasseldalen Brygge) tas i bruk.
- 9.6 Radongassmålinger iht. kravene i punkt 2.12 må være gjennomført og rapport foreligge før søknad om rammetillatelse behandles av kommunen.
- 9.7 Geotekniske undersøkelser iht. kravet i punkt 2.13 må være gjennomført og rapport foreligge før søknad om rammetillatelse behandles av kommunen.
- 9.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse iht. punkt 8.4c må foreligge før det gis tillatelse til skipsopplag.
- 9.9 Bygg 11 kan ikke gjennomføres før det er avklart gjennom kommuneplan at adgang til skipsopplag bortfaller og et evt. faktisk skipsopplag er avsluttet.
- 9.10 Framtidig nytt kryss mellom kommunal vei Hasseldalen og riksvei 420 må være prosjektert og gjennomført før det bygges mer enn 50 boliger i området.
- 9.11 Snuplass i enden av kommunal vei Hasseldalen må være etablert før kan gis brukstillatelse til første nye boenhet.
- 9.12 Godkjente løsninger for bortledning av overvann må være etablert før det kan gis brukstillatelse til første nye boenhet.
- 9.13 Konsekvensene av ny bebyggelse i områdene B/K2 og B/K4 for biologisk rødlisteart i Ingerdammen må utredes i forbindelse med bebyggelsesplan (detaljregulering). Det må gjennomføres tiltak som sikrer artens leveområde.
- 9.14 Kjørevei og brygger med offentlig tilgjengelighet via regulert turvei, gjennomføres i takt med utbygging av området.
- 9.15 a) Før det gis byggetillatelse til konsentrert bebyggelse må det dokumenteres at slukkevannskapiteten er 50 l/s fordelt på 2 uttak.  
b) Det må etableres tilstrekkelig antall brannkummer/-hydranter slik at alle deler av bygningen dekkes. Brannkum/-hydrant bør plasseres innenfor en radius av 50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.

**Dato: 30.10.06**

**Revidert 13.12.07/31.07.08/06.08.08/25.03.09/13.10.09/04.03.10/07.04.10/09.06.10**

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

— · — ·	Hensynssonegrense	— — —	Kollektivtrase N	· · ·	Gang-/sykkelveg (tunnel) F
— ■ — ■	Kommunedelplangrense	— · — ·	Kollektivtrase (bru) N	· · ·	Gang-/sykkelveg F
<b>Hensynssoneområde</b>					
↘	Kp Sikringssone	— ● —	Taubane F	· · ·	Gang-/sykkelveg (tunnel) N
↙	Kp Faresone	— ● —	Taubane N	· · · ·	Gang- sykkelveg (bru) F
↘	Kp Støysone	++++	Sporveg (tunnel) F	· · ·	Gang- sykkelveg N
↙	Kp Infrastruktursone	++++	Sporveg F	· · · ·	Gang- sykkelveg (bru) N
↘	Kp Angitt hensynssone	††††	Sporveg (tunnel) N	----	Adkomstveg (tunnel) F
↙	Kp Båndleggingssone	††††	Sporveg (bru) F	— — — —	Adkomstveg F
↘	Kp Gjennomføringssone	††††	Sporveg N	----	Adkomstveg (tunnel) N
—	Kp Detaljeringssone	††††	Sporveg (bru) N	----	Adkomstveg (bru) F
		††††	Bane (tunnel) F	— — — —	Adkomstveg N
		††††	Bane F	----	Adkomstveg (bru) N
		††††	Bane (tunnel) N	— — — —	Samleveg (tunnel) F
		††††	Bane (bru) F	— — — —	Samleveg F
		††††	Bane N	— — — —	Samleveg (tunnel) N
		††††	Bane (bru) N	— — — —	Samleveg (bru) F
		††††	Skitrekk F	— — — —	Samleveg N
		††††	Skitrekk N	— — — —	Samleveg (bru) N
		††††	Turvegrase F	— — — —	Hovedveg (tunnel) F
		††††	Turvegrase (tunnel) N	— — — —	Hovedveg F
		††††	Turvegrase (bru) F	— — — —	Hovedveg (tunnel) N
		††††	Turvegrase N	— — — —	Hovedveg (bru) F
		††††	Turvegrase (bru) N	— — — —	Hovedveg N
		††††	Turvegrase (tunnel) F	— — — —	Hovedveg (bru) N
		††††	Gangveg (tunnel) F	— — — —	Fjernveg (tunnel) F
		††††	Gangveg F	— — — —	Fjernveg F
		††††	Gangveg (tunnel) N	— — — —	Fjernveg (tunnel) N
		††††	Gangveg (bru) F	— — — —	Fjernveg (bru) F
		††††	Gangveg N	— — — —	Fjernveg N
		††††	Gangveg (bru) N	— — — —	Fjernveg (bru) N
		††††	Sykkelveg (tunnel) F	— — — —	Vegnett (tunnel) F
		††††	Sykkelveg F	— — — —	Vegnett F
		††††	Sykkelveg (tunnel) N	— — — —	Vegnett (tunnel) N
		††††	Sykkelveg (bru) F	— — — —	Vegnett (bru) F
		††††	Sykkelveg N	— — — —	Vegnett N
		††††	Sykkelveg (bru) N	— — — —	Vegnett (bru) N
		††††			
<b>Samferdsel punkt</b>					
⊗	Kollektivknutepunkt (tunnel) F	⊗	Bane (tunnel) N	⊗	Samleveg (tunnel) F
⊙	Kollektivknutepunkt F	⊙	Bane (bru) F	⊙	Samleveg F
⊗	Kollektivknutepunkt (tunnel) N	⊙	Bane N	⊙	Samleveg (tunnel) N
⊙	Kollektivknutepunkt (bru) F	⊙	Bane (bru) N	⊙	Samleveg (bru) F
⊙	Kollektivknutepunkt N	⊙	Skitrekk F	⊙	Samleveg N
⊙	Kollektivknutepunkt (bru) N	⊙	Skitrekk N	⊙	Samleveg (bru) N
⊙	Vegkryss (tunnel) F	⊙	Turvegrase F	⊙	Hovedveg (tunnel) F
⊙	Vegkryss F	⊙	Turvegrase (tunnel) N	⊙	Hovedveg F
⊙	Vegkryss (tunnel) N	⊙	Turvegrase (bru) F	⊙	Hovedveg (tunnel) N
⊙	Vegkryss (bru) F	⊙	Turvegrase N	⊙	Hovedveg (bru) F
⊙	Vegkryss N	⊙	Turvegrase (bru) N	⊙	Hovedveg N
⊙	Vegkryss (bru) N	⊙	Turvegrase (tunnel) F	⊙	Hovedveg (bru) N
		⊙	Gangveg (tunnel) F	⊙	Fjernveg (tunnel) F
		⊙	Gangveg F	⊙	Fjernveg F
		⊙	Gangveg (tunnel) N	⊙	Fjernveg (tunnel) N
		⊙	Gangveg (bru) F	⊙	Fjernveg (bru) F
		⊙	Gangveg N	⊙	Fjernveg N
		⊙	Gangveg (bru) N	⊙	Fjernveg (bru) N
		⊙	Sykkelveg (tunnel) F	⊙	Vegnett (tunnel) F
		⊙	Sykkelveg F	⊙	Vegnett F
		⊙	Sykkelveg (tunnel) N	⊙	Vegnett (tunnel) N
		⊙	Sykkelveg (bru) F	⊙	Vegnett (bru) F
		⊙	Sykkelveg N	⊙	Vegnett N
		⊙	Sykkelveg (bru) N	⊙	Vegnett (bru) N
		⊙			
<b>Samferdsel linjer</b>					
· · · ·	Motorferdsel i utmark F	· · · ·	Motorferdsel i utmark N	· · · ·	Motorferdsel i utmark F
· · · ·	Småbåtled F	· · · ·	Småbåtled N	· · · ·	Småbåtled F
· · · ·	Skipsled F	· · · ·	Skipsled N	· · · ·	Skipsled F
· · · ·	Kollektivtrase (tunnel) F	· · · ·	Kollektivtrase F	· · · ·	Kollektivtrase (tunnel) N
· · · ·	Kollektivtrase (bru) F	· · · ·	Kollektivtrase (bru) F	· · · ·	Kollektivtrase (tunnel) F
· · · ·	Kollektivtrase (tunnel) N	· · · ·	Kollektivtrase (bru) N	· · · ·	Kollektivtrase (bru) F

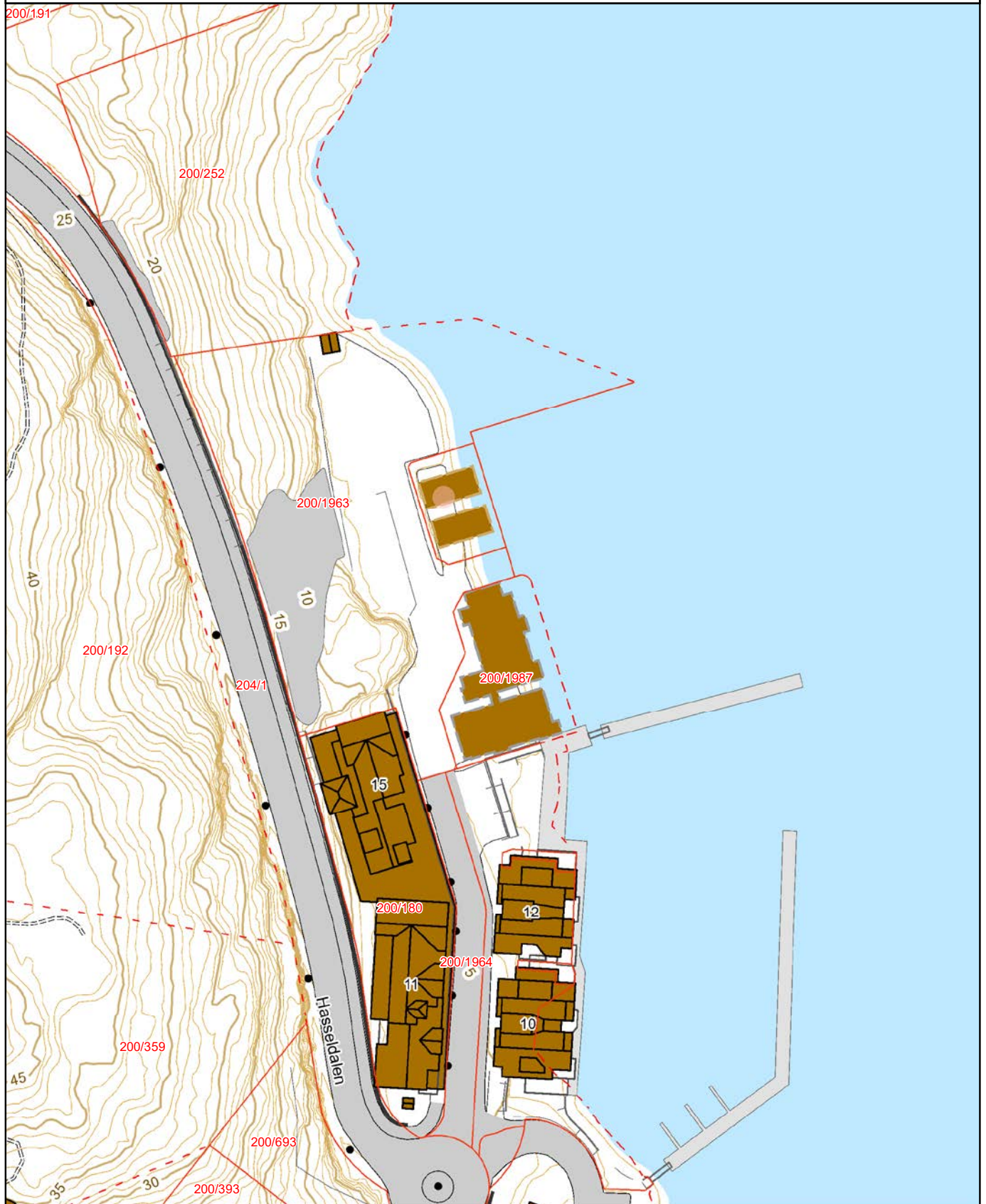
# Grunnkart

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14





## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

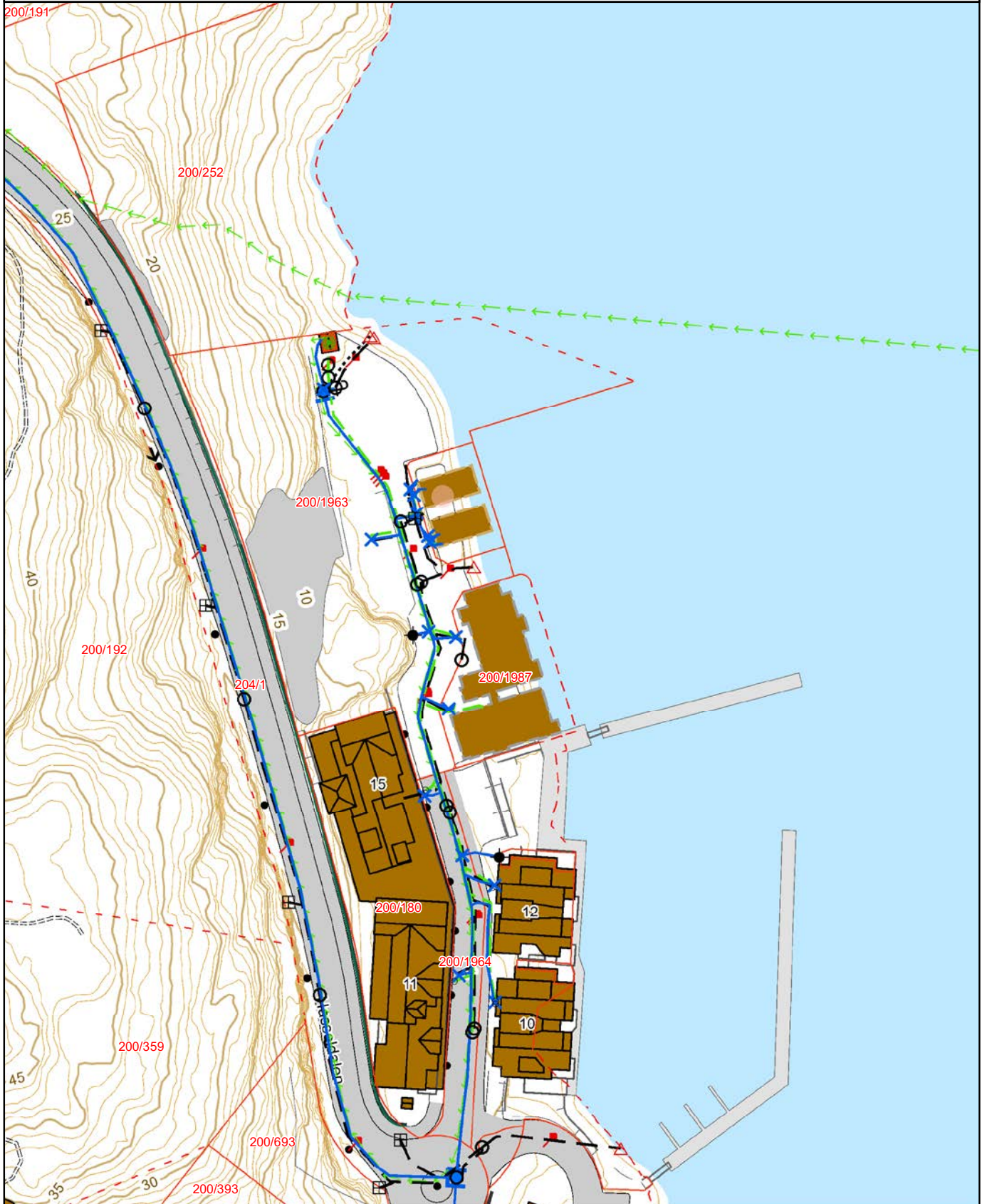
# Ledningskart

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14







# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

## Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

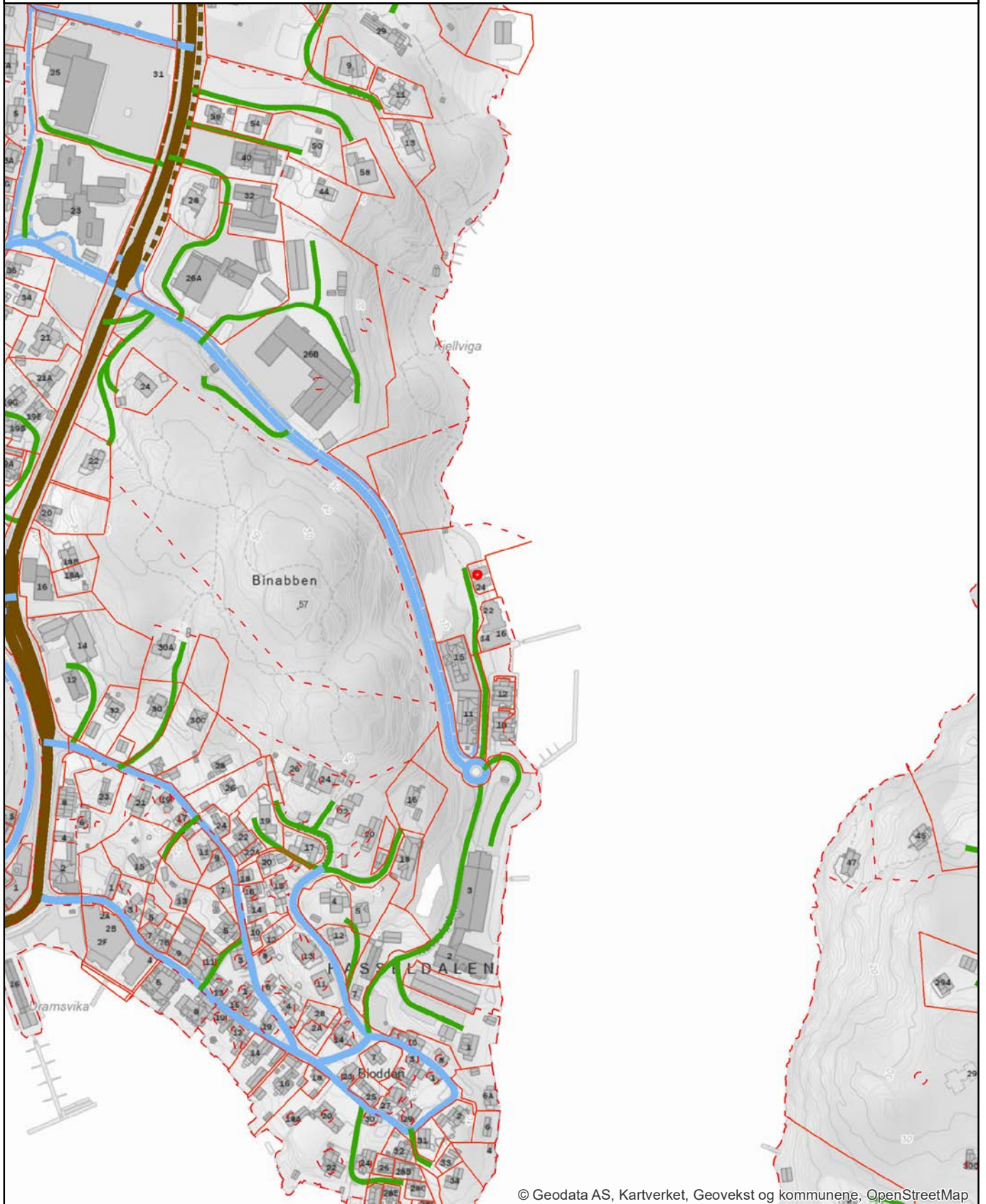
# Veikart

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD  
Gnr/Bnr: 200/1987/0/17



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 948 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-11-14



## Tegnforklaring - Veikart

### VNR\_VEGKATEGORI, VNR\_VEGSTATUS

-  Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Europaveg, T - Veger med midlertidig status
-  Europaveg, V - Eksisterende veg
-  Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Fylkesveg, V - Eksisterende veg
-  Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Kommunal veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Privat veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, W - Midlertidig veg
-  Skogsbilveg, V - Eksisterende veg

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Gnr/Bnr: 200/1987/0/17

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

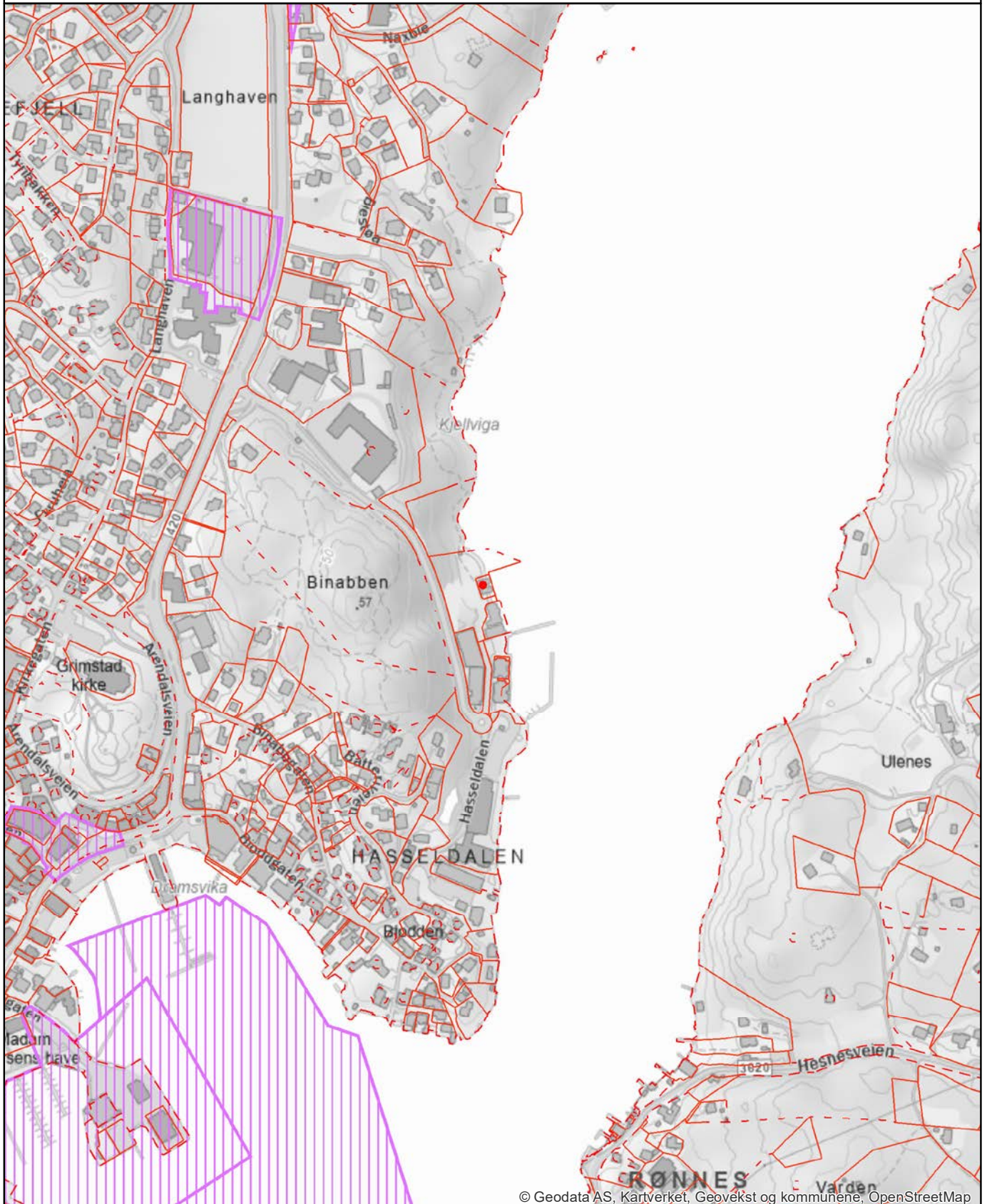
Dato: 2024-11-14



Grimstad  
kommune



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/1987/0

Bruksnavn		Beregnet areal	947.9
Etablert dato	02.03.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	08.04.2022	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående             | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	08.04.2022	08.04.2022	21/13072	
SE - Seksjonering	09.03.2022	09.03.2022	SAK 22/2114	
OP - Oppmålingsforretning	17.02.2022	17.02.2022	21/13072	

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		661.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		286.5	

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hasseldalen	14		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	16		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	18		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	20		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	22		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	24		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	26		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	28		4878 GRIMSTAD
Hasseldalen	30		4878 GRIMSTAD

**Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/1987/0/17**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	18.03.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.05.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SØREN BRYNJULF SØRENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	09.03.2022	09.03.2022	SAK 22/2114	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301027341	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	MB - Midlertidig brukstillatelse

**Bygning 301027341: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	119.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	119.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.08.2021	08.03.2022



IG - Igangsettingstillatelse	09.02.2022	08.03.2022
SB - Splitt bygning	08.03.2022	08.03.2022
EB - Endre bygningsdata	08.03.2022	08.03.2022
EB - Endre bygningsdata	08.03.2022	08.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.03.2022	09.03.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	30.03.2023	14.07.2023
EB - Endre bygningsdata	22.08.2023	22.08.2023
EB - Endre bygningsdata	22.08.2023	22.08.2023

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	119.0	5	2	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	0	41.0	0.0	41.0	0.0
H01	1	37.0	0.0	37.0	0.0
H02	0	41.0	0.0	41.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hasseldalen	28		4878 GRIMSTAD



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 14.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	1987	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	783,40 kr
<b>Sum</b>	<b>783,40 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	58 stk	1 445,58 kr	1/58	0 %	1 445,58 kr	1 445,55 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	4440 liter	24,09 kr	1/58	0 %	1 843,94 kr	1 843,95 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 289,52 kr</b>	<b>3 289,50 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 14.11.2024

## Opplysninger til eiendomsmeidler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 1987 Seksjonsnr.: 17

Adresse: Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Referanse: 21240211

#### April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
A konto vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 50,99
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.04.2024	30.04.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 68,65
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 589,03

#### Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
A konto vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 50,99
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.03.2024	31.03.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 68,65
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 589,03

#### Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
A konto vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 50,99
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.02.2024	29.02.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 68,65
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 589,03

## Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
A konto vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 50,99
Leie og tilsyn, diam. < 25mm	01.01.2024	31.01.2024	kr 47,91
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
A konto avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 68,65
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 589,03

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Nabolagsprofil

Hasseldalen 28 - Nabolaget Levermyr/Biodden - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Grimstad rådhus Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Grimstad Odde Totalt 13 ulike linjer	15 min 1.1 km
Rise stasjon Linje R50	16 min 16.5 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	18 min 17 km
Svinodden ferjekai Linje 191	19 min 18.1 km

## Skoler

Jappa skole (1-7 kl.) 302 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	5 min 2.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min 5.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Grimstad Rådhuset	5 min
Recharge Kiwi Biesletta	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

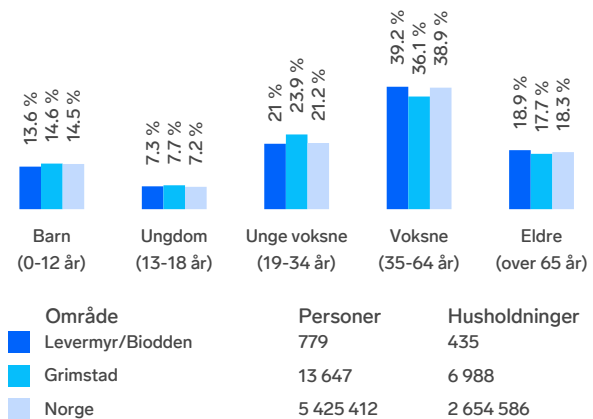
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Flatefjell andelsbarnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 0.9 km
Storgaten barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.1 km
Villa Matilda Fuhr (1-5 år) 48 barn	19 min 1.3 km

## Dagligvare


Kiwi Biesletta PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Bie PostNord	14 min 1 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

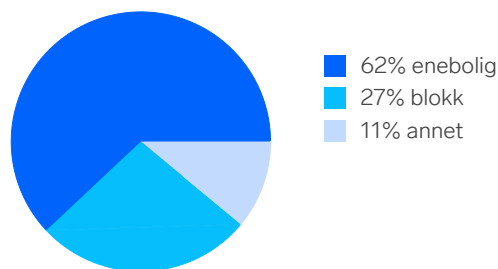
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Jappa skole nærmiljøanlegg | 8 min     |
| Ballspill  | 0.6 km   |
|  Levermyr stadion         | 9 min   |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...  | 0.6 km   |
|  Aktiv Trening Grimstad   | 15 min  |
|  SKY Fitness Grimstad     | 15 min  |

## Boligmasse



«Sentrumsnært og variert bebyggelse.  
Hyggelige folk.»

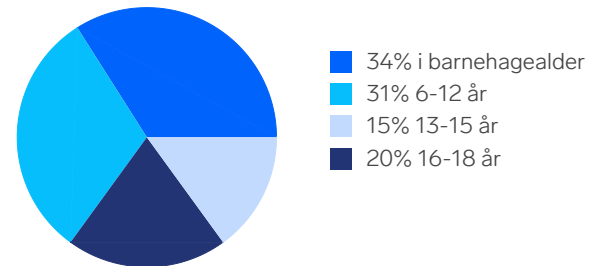
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Oddensenteret     | 16 min  |
|  Apotek 1 Grimstad | 15 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



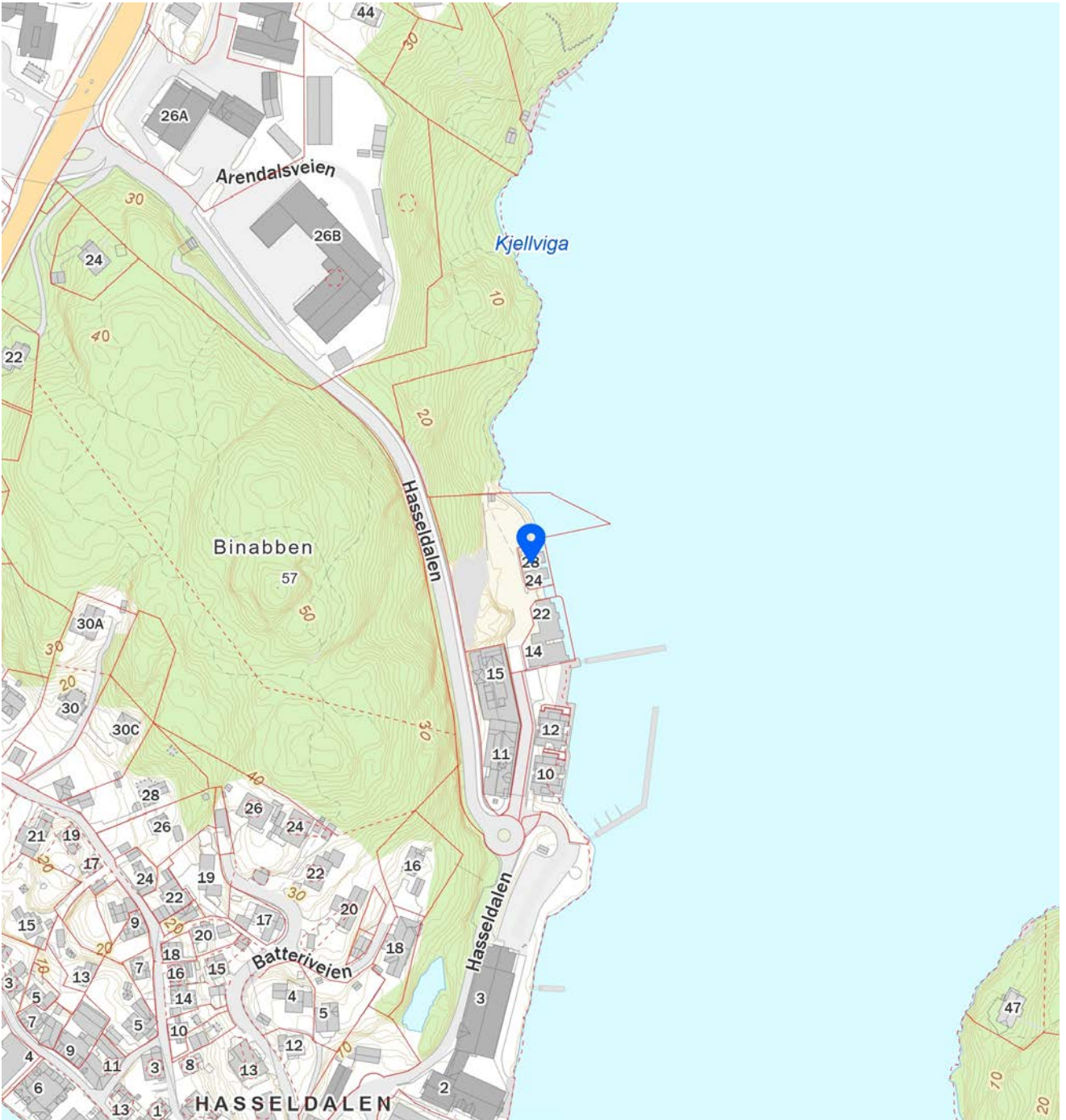
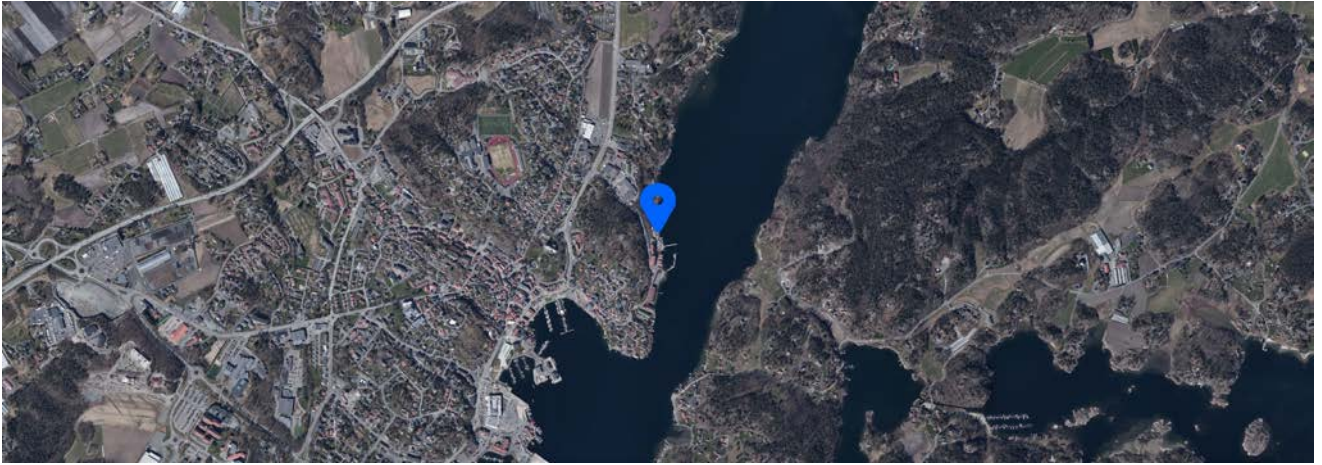
0%

44%

-  Levermyr/Biodden
-  Grimstad
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Grimstad

## Byggesak - fellesområde

ENO ARKITEKTER AS  
Postboks 787  
4666 KRISTIANSAND S

**Vår ref:**

16/18381-120

**Dato:**

30.03.2023

## 200/180 - Hasseldalen - Midlertidig brukstillatelse - Bygg 9 og 10- Hasseldalen Brygge AS - Jfr. 11/2130

**Tiltakshaver:** HASSELDALEN BRYGGE AS, Hasseldalen, 4878 GRIMSTAD  
**Søker:** ENO ARKITEKTER AS, Postboks 787, 4666 KRISTIANSAND S  
**Tiltakstype/-art:** Midlertidig brukstillatelse for bygg 9 og 10

### Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, midlertidig brukstillatelse for bygg 9 og 10. Det vises til søknad mottatt 17.03.2023.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak med saksnr. 94/12 av teknisk utvalg av 01.03.2012 (arkivsaknr. 2011/2130), samt tillatelse og dispensasjon gitt 20.08.2020 i vedtak 16/18381-88.

Gjenstående arbeid skal være utført og ferdigattest utstedt innen 10.03.2025. Det vises til at det foreligger spesielle omstendigheter ved at rammesøknaden omhandler flere bygg som ikke er ferdigstilt, samtidig som flere av byggene allerede har innflyttede beboere.

Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 skal innbetales.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.



Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Behandlingsgebyr

**2.6 Midlertidig brukstillatelse**

**kr. 4.000,-**

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Camilla Hessje  
Rådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:** EGERDAHL-NORDBØ-OLAISEN ARKITEKTER AS  
HASSELDALEN BRYGGE AS  
GK Matrikkel  
GK Tilknytning

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

### Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

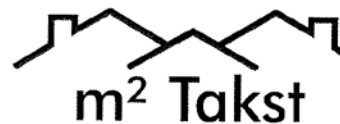
### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

m<sup>2</sup> Takst AS

Epost: post@m2takst.no



19 NOV 2024

Sørmegleren

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer i Hasseldalen 28

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA-I	BRA-E	Herunder P-rom	S-rom
3 etasje	42 m <sup>2</sup>		39 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
2 etasje	42 m <sup>2</sup>		42 m <sup>2</sup>	
1 etasje	32 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

Romløsning:

3 etasje: gang/trapperom, bad og 2 soverom.

S-rom: bod.

2 etasje: stue/kjøkken.

1 etasje: stue, gang/trapperom, bad/vaskerom og soverom.

S-rom: utv bod

Terrasse/åpent areal 3 kvm i 2 etasje og 11 kvm i 1 etasje

Arealoppmålinger er utført etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Bruken/tenkt bruk definerer om rom er nevnt som p-rom eller s-rom. Endring av bruk kan endre fordeling arealer.

Takstmann Andreas Natvig

m<sup>2</sup> Takst AS



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Ann-Elise Rosåsen Mostad**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 97 68 50 72  
ann-elise.rosaasen.mostad@sor.no



**Camilla Fosseli-Haugen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob: 92 41 03 24  
camilla.fosseli-haugen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hasseldalen 28, 4878 GRIMSTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**DAJMI IRENE EGENÆS BIRKEDAL** | Eiendomsmegler - Avdelingsleder | **913 48 590**

**dajmi.birkedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. GRIMSTAD** | Storgaten 10 | 37 25 70 00