

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Hasseldalen Brygge

BOLIGTYPE

Leilighet

PRIS FRA - TIL

4 100 000 -
5 700 000

BRA - I FRA - TIL

61.4 - 88 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Informasjon om eiendommen
19	Bilder



Tom Arthur Pedersen

Eiendomsmegler

Tom.Arthur.Pedersen@dnbeiendom.no

M: +47 958 95 638



Frederik Haugland Jacobsen

Prosjektmegler

f.jacobsen@dnbeiendom.no

M: +47 402 42 949

Hasseldalen Brygge

Hasseldalen Brygge | Grimstad sentrum | 16 nye leiligheter | Nydelig utsikt | Båtplass kan kjøpes i tillegg

VELKOMMEN TIL HASSELDALEN BRYGGE

I prosjektet Hasseldalen Brygge som ligger ved sjøen sentralt i Grimstad, består siste byggetrinn av 16 nye leiligheter - alle med garasje (koster kr. 200.000).

Prosjektet består av moderne og gjennomgående leiligheter fordelt over fire etasjer fra 3 til 6 etasje med heis. Dette bidrar til at alle kommer høyt og får fin utsikt mot sjøen. Parkering blir i 1. og 2. etasje.

Dette er det siste planlagte byggetrinn i prosjektet og dermed siste mulighet til å sikre seg en helt ny leilighet, med sjøutsikt, båtplass*, parkering og gangavstand til sentrum.

*Det er mulig å kjøpe båtplass (brutto bredde 3,0 meter pr plass) i havnen som er etablert med gnr 200, bnr 180, snr 1 (tilleggsdel til snr 1) for kr 100.000,-. Parkeringsplass og båtplass kan kun overdras sammen med leiligheten.

PRIS FRA - TIL

**Kr 4 100 000 -
5 700 000**

OMKOSTNINGER FRA - TIL

**Kr 8 690 -
9 790**

FELLESKOSTNADER FRA - TIL

Kr 2 220 - 2 611

TOTALPRIS FRA - TIL

**Kr 4 108 690 -
5 709 660**

ETASJE FRA - TIL

1 etasje - 6 etasje

BRA - I FRA - TIL

61.4 - 88 m²

BRA TOTAL FRA - TIL *

74 - 92 m²

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

TOMT

3642 kvm

* Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Området

Adresse

Hasseldalen Brygge

Postnummer

4878

Poststed

Grimstad

Kommune

Grimstad

Kommunennummer

4202

Matrikkel

Gnr. 200, bnr. 1963

Beliggenhet og Adkomst

Fra bryggene i Grimstad sentrum tar det få minutter å gå til Hasseldalen via idylliske Biodden. Fortsett forbi Sjøfartsmuseet og prosjektets strandeieendom med tilhørende bryggeanlegg ligger da rett frem. Kommer du med bil fra sentrum kjører du Arendalsveien til brannstasjonen, og tar til høyre mot Hasseldalen. Kjør ca. 400 m og Hasseldalen Brygge ligger da til venstre i det du kommer ned mot sjøen.

Prosjektet

Om prosjektet

I prosjektet Hasseldalen Brygge som ligger ved sjøen sentralt i Grimstad, består siste byggetrinn av 16 nye leiligheter - alle med garasje (koster kr. 200.000).

Prosjektet består av moderne og gjennomgående leiligheter fordelt over fire etasjer fra 3 til 6 etasje med heis. Dette bidrar til at alle kommer høyt og får fin utsikt mot sjøen. Parkering blir i 1. og 2. etasje.

Dette er det siste planlagte byggetrinnet i prosjektet og dermed siste mulighet til å sikre seg en helt ny leilighet, med sjøutsikt, båtplass*, parkering og gangavstand til sentrum.

*Det er mulig å kjøpe båtplass (brutto bredde 3,0 meter pr plass) i havnen som er etablert med gnr 200, bnr 180, snr 1 (tilleggsdel til snr 1) for kr 100.000,-. Parkeringsplass og båtplass kan kun overdras sammen med leiligheten.

Fremdriftsplan og ferdigstilling

Boligen ferdigstilles i perioden 3. kvartal år 2026. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken. Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Forbehold fra utbygger

Selger tar ingen forbehold vedrørende igangsetting og gjennomføring av avtalen. Bygging er igangsatt.

Generell orientering

Prosjektet er planlagt å bestå av to bygg med totalt 16 stk. selveierleiligheter og 20 parkeringsplasser, der 4 plasser er forbeholdt eierne av tomannsboligene i forkant av denne eiendom. Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Hasseldalen Brygge kan ferdig utbygget bestå av ca. 80 boenheter fordelt på ca. 10 bygg av forskjellige størrelser. Kjøper kan ikke motsette seg den resterende utbyggingen, herunder nødvendig deling og/eller reseksjonering som følge av annen oppdeling av antall seksjoner innenfor godkjent bygningsmasse. De tekniske kravene for bygget følger TEK 17.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Hasseldalen, 4878 Grimstad. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Adkomst

Fra bryggene i Grimstad sentrum tar det fem minutter å gå til Hasseldalen via idylliske Boddan. Fortsett forbi Sjøfartsmuseet og prosjektets strandeieendom med tilhørende bryggeanlegg ligger da rett frem. Kommer du med bil fra sentrum kjører du Arendalsveien til brannstasjonen, og tar til høyre mot Hasseldalen. Kjør ca. 400 meter og Hasseldalen Brygge ligger da til venstre i det du kommer ned mot sjøen.

Bebyggelsen

Boligtype

Leilighet

Areal fra - til

BRA - i: 61.4 - 88 m²

BRA - e: 2 - 7 m²

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Se prospekt for nærmere informasjon.

Tomt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 200, bnr. 1963 i 4202 Grimstad kommune. Eiendommen skal sammenslås/fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være ca 3 642,8 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal 3642kvm

Standard

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Strai. Se leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger / entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/ eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Oppvarming

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Parkering og garasje

Garasje/Parkering

Til hver bolig plikter kjøp av parkeringsplass i parkeringsanlegget. Dette koster kr. 200.000,-.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforsbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser, boder og båtplasser.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Boder

Det medfølger en sportsbod til hver leilighet

Sameie

Organisasjonsform

De 16 boligseksjoner i salgstrinn 6 (dette) vil når ferdigstilt fusjoneres med resten av Hasseldalen Brygge, slik at det blir ett sameie for hele Hasseldalen Brygge. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

For dyrehold, se vedlagte vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet utkast til vedtekter og husordensreglement for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Økonomi

Pris fra - til

Kr. 4 100 000 - kr. 5 700 000

Omkostninger fra - til

Kr. 8 690 - kr. 9 790

Totalpris fra - til

Kr. 4 108 690 - kr. 5 709 660

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545

Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet kr 3.000, -. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være 2.600, - kroner per kvm BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

For de som i tillegg til bolig også kjøper båt plass, så gjelder følgende:

Båt plass har en verdi på kr 100.000,-. Her må det betales 2,5 % i dokumentavgift kr 2.500,- samt et tinglysningsgebyr kr 545,-.

Prisinformasjon

Se gjeldende prisliste. Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Stipulerte felleskostnader fra - til

Kr. 2 220 - kr. 2 611

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til ca kr 30,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, grunnpakke TV/internett, driftskostnad til garasje, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygges i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Andel av drift og vedlikehold av bryggeanlegg er ikke inkludert i felleskostnadene

Info kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale skatter og avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing direkte til

kommunen. Kommunale avgifter faktureres månedlig. Normalt skal forfallsdato være 20. hver måned.

Hver seksjon kan få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk.

Vann- og avløpsgebyr består av to deler; en fast del og en variabel del. Ved installert vannmåler betaler man for faktisk forbruk.

Abonnementsgebyr for vann ca. kr 2.265,15 inkl. mva.

Abonnementsgebyr for avløp ca. kr 3071,90 inkl. mva.

Vann og avløp koster til sammen kr 28,71 per m³. Estimert årlig kostnad utgjør kr 3.732,-. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Ved leie av vannmåler tilkommer kr ca 600,- pr. år.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Fast gebyr del kr 1445,- + restavfallsgebyr kr 3372,- = Årsgebyr kr 4.817,-

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for www.grimstad.kommune.no. År 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info eiendomsskatt

Det er ifølge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. For skatteåret 2024 er det vedtatt en promillesats på 3,6 promille. Kommunen fakturerer den enkelte seksjonseiere direkte.

Forsikringsselskap

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Informasjon formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Utleie

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenheter brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Dersom du ønsker å leie ut båtplassen, er det i reguleringsplanen satt begrensninger som innebærer at man samtidig må leie ut parkeringsplass

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Finansiering

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Selger

Utbygger

Hasseldalen Brygge AS

Megler

Kontaktperson

Tom Arthur Pedersen
Eiendomsmegler
Tom.Arthur.Pedersen@dnbeiendom.no
Tlf: 958 95 638

Frederik Haugland Jacobsen
Prosjektmegler
f.jacobsen@dnbeiendom.no
Tlf: 402 42 949

Ansvarlig megler

Frederik Haugland Jacobsen
Prosjektmegler
f.jacobsen@dnbeiendom.no
Tlf: 402 42 949

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Agder, Markens gate 19
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 913 73 000
Org.nr.: 910 968 955

Kjøps- og salgsbetingelser

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er

forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Informasjon om mottatte bud formidles til evt. andre budgivere og interessenter.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

10 % dersom Kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger.

Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud.

Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 50.000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger inn under Reguleringsplan for Hasseldalen, del 1 og del 2 med bestemmelser vedtatt 30.10.2006, sist revidert 09.06.2010. Området er hovedsakelig regulert til byggeområde for bolig, samt kombinert bolig og kontor i ett av byggene (bygning 1). Området i sjø utenfor eiendommen er regulert til privat småbåtanlegg.

Det er gitt igangsettelsestillatelse som omfatter hele tiltaket. Selger har satt i gang byggingen.

Det er søkt om rammetillatelse for flere bygg samlet, og ferdigattest vil derfor først utstedes etter at siste bygg er ferdigstilt. Overtagelser vil derfor skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei (ev. privat vei så må dette beskrives som for ledningsnett).

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

1876/903532 06.04.1876 Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten fremstår som uleselig

2013/299716 16.04.2013 Elektriske kraftledninger

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger / kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mm

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler avtale mellom grunneier og Agder Energi Nett AS om rettigheter og plikter ifm. nedgraving av jordkabel.

2013/299972 16.04.2013 Elektriske kraftledninger

Rettighetshaverer: Agder Energi Nett AS org. Nr. 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger / Kabler

Bestemmelse om trafostasjon / kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler avtale om plassering av transformatoriosk på eiendommen samt nedlegging av kabel i forbindelse med kiosken.

2017/711166 30.06.2017 Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Grimstad Kommune, org. Nr. 864 964 702

Bestemmelser om kummer

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler Grimstad kommune sin rett til å foreta graving over eiendommen for legging av vann- og avløpsledninger og plassering av kummer for ovennevnte anlegg.

2017/711166 30.06.2017 Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Grimstad Kommune, org. Nr. 864 964 702

Bestemmelser om kummer

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler Grimstad kommune sin rett til å foreta graving over eiendommen for legging av vann- og avløpsledninger og plassering av kummer for ovennevnte anlegg.

2017/711229 30.06.2017 Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Grimstad Kommune, org. Nr. 864 964 702

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler tillatelse for Grimstad kommune til adkomst med kjøretøy over privat vei for området mellom rundkjøringen og pumpestasjonen

Vilkår og bestemmelser

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Arealberegninger

Arealer per bolig kommer frem i prislisen Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

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

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I

motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. DNB Eiendom utleverer personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers samarbeidspartnere/Databehandlere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Øvrig info

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 653225002

Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 07.04.2025

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 30.000,- per enhet ekskl mva. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 3100,- i oppgjørstjenester og kr 19.000,- i etableringsgebyr.

LEVERANSEBESKRIVELSE

1. HOVEDKONSTRUKSJON For arkitektur, arealer, etc., henvises til vedlagte tegninger. Gjeldende byggeforskrift er TEK 17.

Bæresystem i stål og betong.

Yttervegger bygges opp med reisverk i tre og består av følgende:

- Ytterkledning, stående malt kledning (se tegninger)
- Utlektning
- GU-gips • Isolasjon (200mm)
- Dampsperre • Utlektning
- Isolasjon (50mm)
- Gips

Innervegger i reisverk isoleres med 75 mm isolasjon og kles med gips. Vegger mellom leiligheter konstrueres for å tilfredsstille krav til lyd og brann.

Etasjeskille i betong konstrueres for å tilfredsstille krav til lyd og brann. Gips i himling. Noen innboksinger vil forekomme.

Yttertak bygges med trebjelkelag, 300mm isolasjon og tekkes. Takstein type rød.

2. INNVENDIGE FLATER

Himlinger og vegger i alle rom som er kledd med gips sparkles og males. Unntak er vegger i bad som fliselegges.

Gulv i oppholdsrom og soverom forsynes med 1-stavs eiklaminat.

Gulv i baderom og vaskerom fliselegges. Belistning rundt dører utføres med hvite lister uten profilering. Det monteres ikke taklister/vinduslister- fuges/males.

3. TEKNISKE ANLEGG

Røranlegg: Det legges rør-i-rør-system. Det henvises for øvrig til romskjema.

Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg leveres i henhold til NEK. Generelt er det lagt opp til innfelling av belysning i tak i stue, kjøkken, bad og hall. Øvrige rom forsynes med belysning i takpunkt i hvert rom.

Oppvarming: Oppvarming skjer ved varmekabler i bad/wc/vaskerom og panelovner på vegg i stue/kjøkken og soverom.

Ventilasjonsanlegg er balansert ventilasjonsanlegg.

4. TERRASSER, TRAPPER, BRYGGER, UTOMHUS ETC.

Terrasser forsynes med impregnerte terrassebord. Rekkverk i lakkert stål og glass. Utomhusarealene blir pent opparbeidet med asfalterte kjøreveier, betong- og natursteinsheller og belegningsstein, smijernsrekkverk, beplantning samt utendørsbelysning.

5. INNREDNING DIVERSE Det leveres Lysefjord kjøkken fra Strai Kjøkken ihht vedlagt tegninger. Det er klargjort for integrerte hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke.

Baderomsinnredning ihht tegninger på den enkelte leilighet.

Utvendig: Trekledning - fargebehandlet, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vinduer: Aluminiumsbeslåtte trevinduer leveres. Samme type balkongdør. Farge: Hvitlakkert Dører: Massive ytterdører. Innvendig dører: Hvitlakkert slette. Dør mellom entré og stue med glass.

Oppvarming: Varmekabel/strøm.

Kabel TV/ Internett: Tilknytningsavgift og abonnementsavgift for TV- og nettabonnement dekkes av den enkelte kjøper.

Tørketrommel: Det er ikke tilrettelagt for avkast/avtrekk fra tørketrommel. Det forutsettes derfor bruk av kondensørketrommel.

Røykvarsler: Det leveres og monteres røykvarsler i henhold til forskriftenes krav.

Postkasser: Det leveres og monteres postkasser til hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg: Balansert anlegg.

Garderobeskap: Medfølger ikke.

Gyldighet: Dersom det er uoverensstemmelse mellom leveransebeskrivelse og romskjemaet, så er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende for hva som leveres/installeres

ROMSKJEMA HASSELDALEN

18.03.2025

	Gulv	Innvendige vegger	Himling	Elektro	Sanitær	Annet
Gang	Gulvlister i eik. 1-stavs eikelaminat	Sparklet og malt, farge bomull	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.		
Stue/Kjøkken	Gulvlister i eik. 1-stavs eikelaminat	Sparklet og malt, farge bomull	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.	Ett greps blandebatteri. Kjøkken i henhold til tegning og leveransebeskrivelse	Panelovn
Soverom	Gulvlister i eik. 1-stavs eikelaminat	Sparklet og malt, farge bomull	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.		Panelovn
Bad	Fliser	Fliser 20x60cm blank hvit.	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegger. Uttak for vaskemaskin	Gulvvarme
Bad 2	Fliser	Fliser 20x60cm blank hvit.	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegger.	Gulvvarme
Bod	Vinylbelegg	Sparklet og malt gips eller betong	Sparklet og malt, farge hvit	Kursopplegg leveres iht NEK.		
Balkong	Impregnerte terrassebord	Som fasade		Lys og stikkontat		



Illustrasjon av leilighet 503



Illustrasjon av leilighet 601 som går over to plan



Illustrasjon av leilighet 603 som går over to plan



Det er garasje i 1. og 2. etasje



Velkommen til Hasseldalen Brygge - 16 nye leiligheter i sjøkanten - med gangavstand til sentrum



Velkommen til Hasseldalen Brygge - 16 nye leiligheter i sjøkanten - med gangavstand til sentrum



Fasade sett bakfra



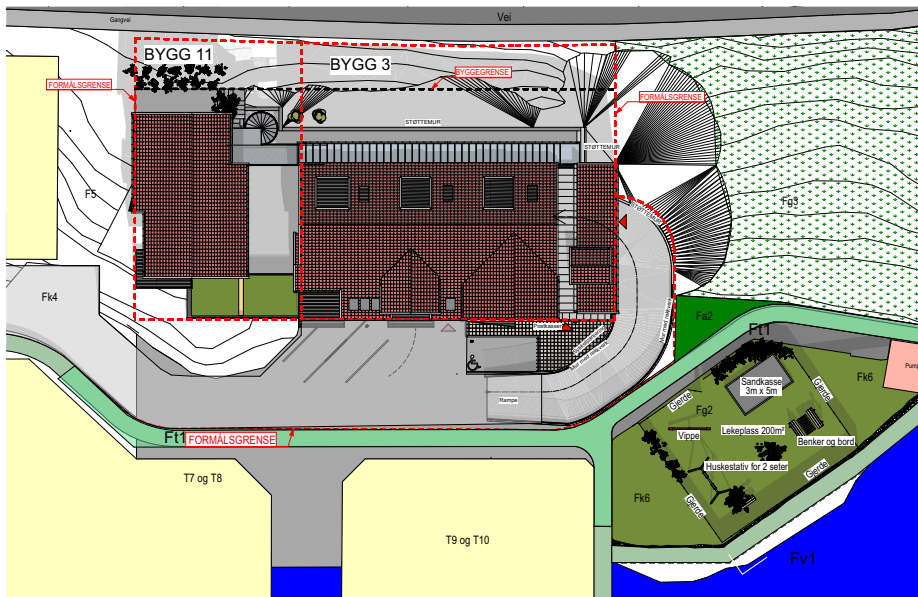
Illustrasjon av leilighet 501



Det er garasje i 1. og 2. etasje

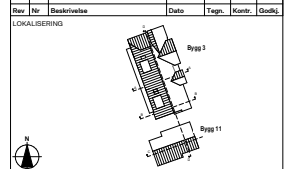


Alle leilighetene kan kjøpe båt plass om ønskelig



ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET

Rev	Mr	Beskrivelse	Dato	Tegnr.	Kontnr.	Godk.



FASE
Arbeidstegning

TILTAKSHAVER
Hasseldalen Brygge AS

PROSJEKT
Hasseldalen Bygg 3 og 11 Prosjektnr.: 22533
Hasseldalen
4873 Grimstad
Gnr./Bnr.: 200/1963

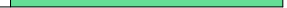
TEGNINGSNR.
A10-02

TYPE TEGNING
Utombudsplan

TEGNET

KONTROLL	SOBKJENT
----------	----------

MÅLESTOKK(A2) 1:200	DATO 21.02.25	REVISJONSNR.
------------------------	------------------	--------------



01_L-301.jpg

LEILIGHET : L-301

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 73,0 m²

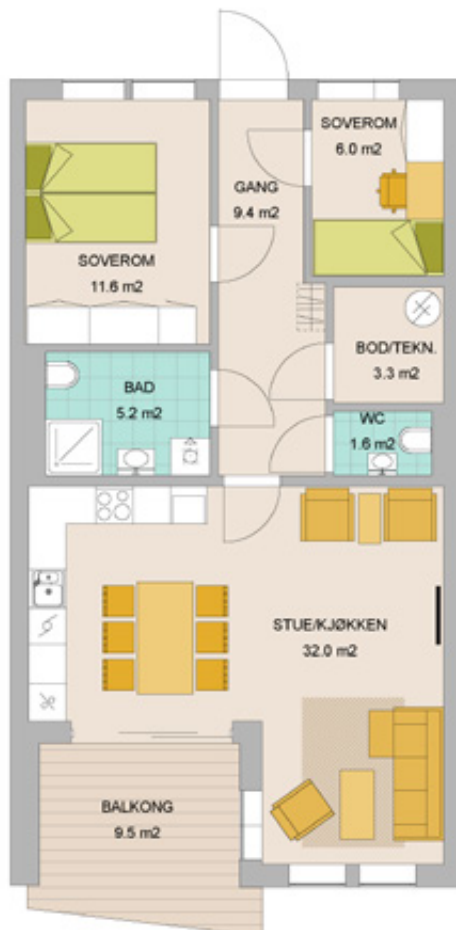
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,3 m²

TBA: (terrasse/balkong) 9,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 3. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

02_L-302.jpg

LEILIGHET : L-302

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 71,8 m²

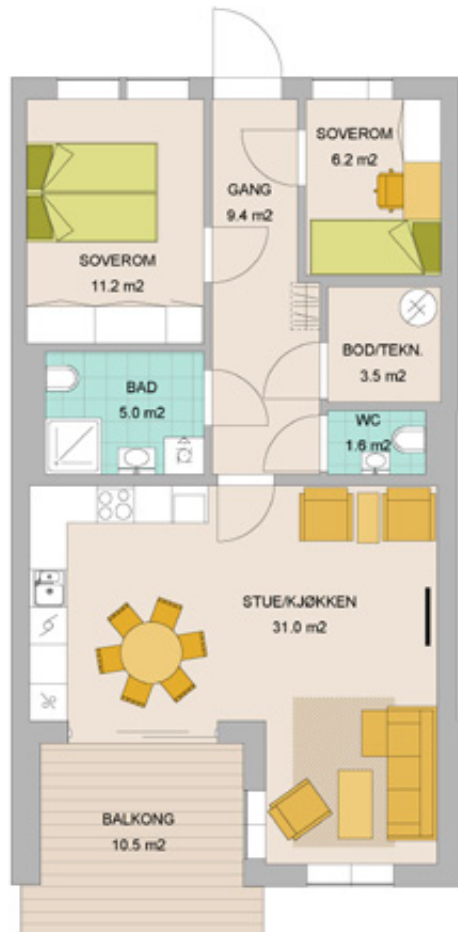
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,5 m²

TBA: (terrasse/balkong) 10,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 3. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

03_L-303.jpg

LEILIGHET : L-303

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 74,5 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,4 m²

TBA: (terrasse/balkong) 11,1 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 3. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

04_B11_L-301.jpg

LEILIGHET : B11-L-301

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 61,4 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 7,4 m²

TBA: (terrasse/balkong) 13,5 m²

Soverom: 1 stk.

Ligger i: 3. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

05_L-401.jpg

LEILIGHET : L-401

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 73,0 m²

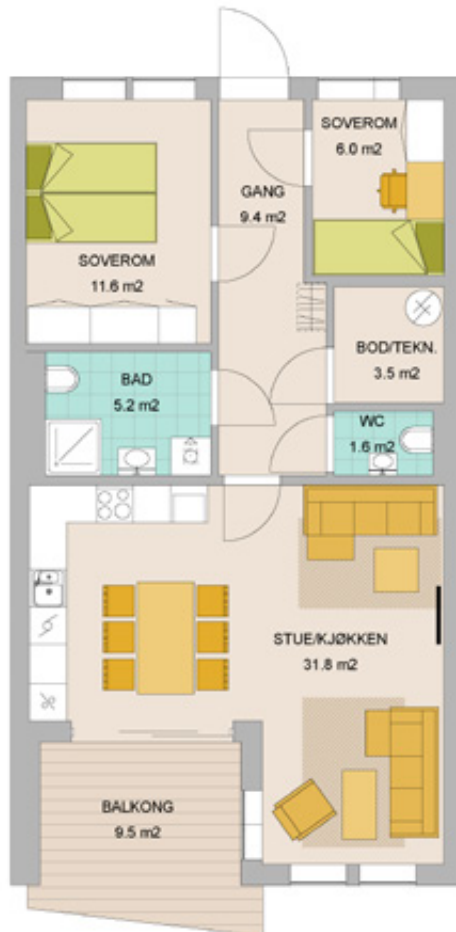
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,5 m²

TBA: (terrasse/balkong) 9,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 4. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

06_L-402.jpg

LEILIGHET : L-402

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 71,8 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,4 m²

TBA: (terrasse/balkong) 10,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 4. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

07_L-403.jpg

LEILIGHET : L-403

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 75,9 m²

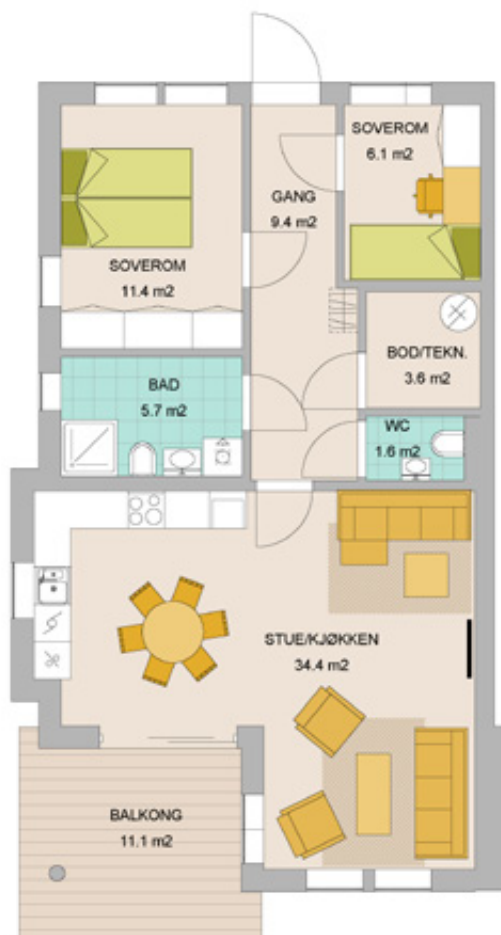
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,6 m²

TBA: (terrasse/balkong) 11,1 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 4. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

08_B11_L-401.jpg

LEILIGHET : B11-L-401

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 87,8 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 5,1 m²

TBA: (terrasse/balkong) 13,5 m²

Soverom: 3 stk.

Ligger i: 4. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

09_L03-501.jpg

LEILIGHET : L03-501

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 72,9 m²

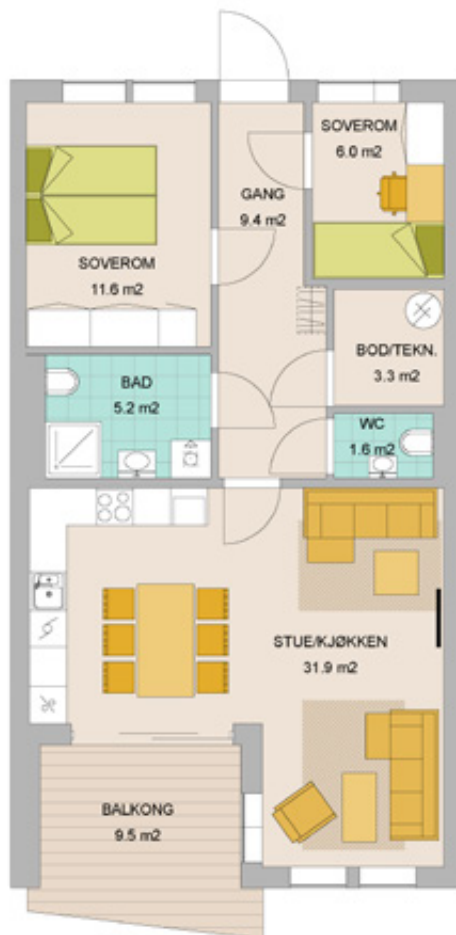
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,3 m²

TBA: (terrasse/balkong) 9,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 5. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

10_L03-502.jpg

LEILIGHET : L03-502

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 72,0 m²

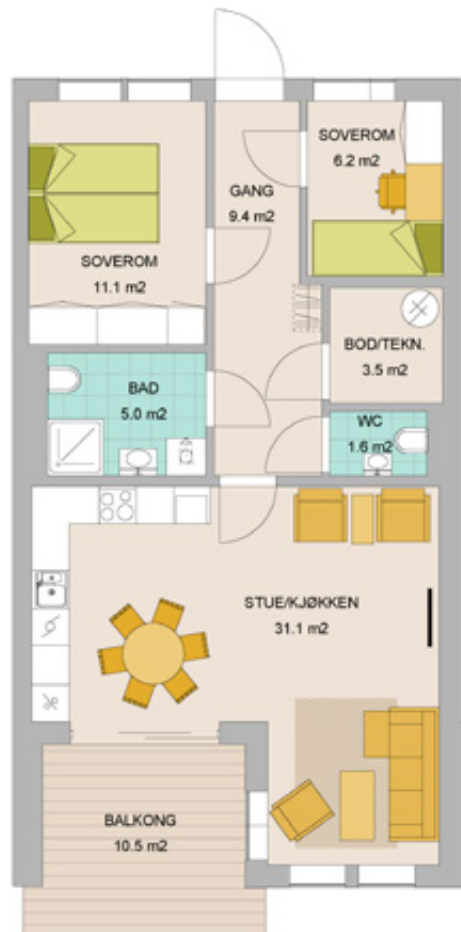
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,5 m²

TBA: (terrasse/balkong) 10,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 5. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

11_L03-503.jpg

LEILIGHET : L03-503

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 75,8 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 3,5 m²

TBA: (terrasse/balkong) 11,1 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 5. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

12_B11-L-501.jpg

LEILIGHET : B11-L-501

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 88,0 m²

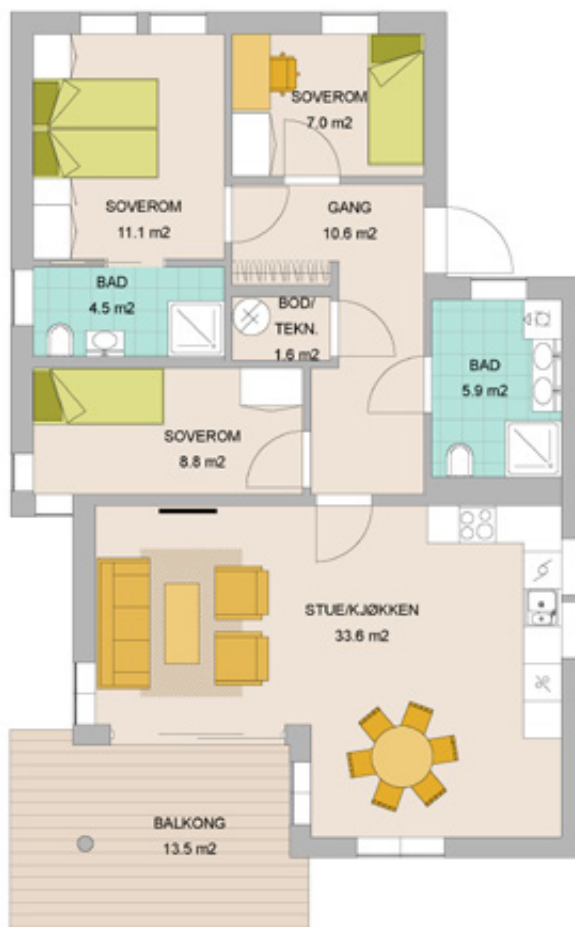
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 1,6 m²

TBA: (terrasse/balkong) 13,5 m²

Soverom: 3 stk.

Ligger i: 5. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

13_L03-601.jpg

LEILIGHET : L03-601

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 73,0 m²

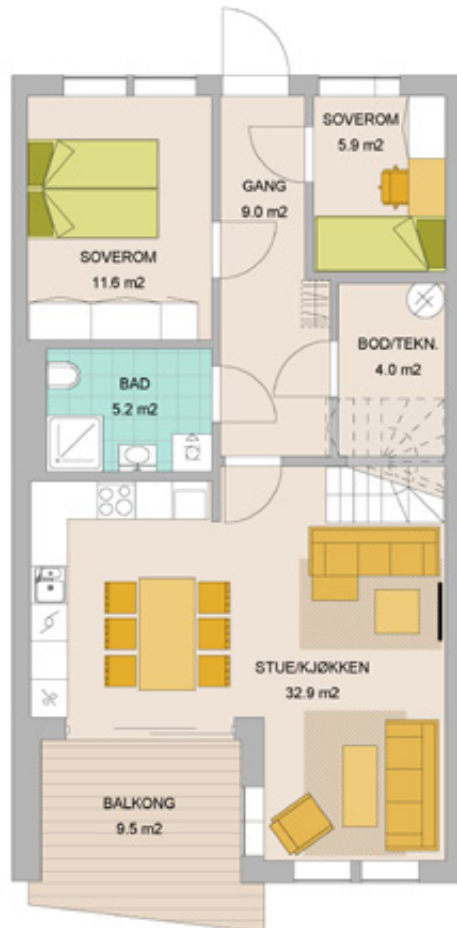
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 4,0 m²

TBA: (terrasse/balkong) 9,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 6. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

17_L-601.jpg

LEILIGHET : L-601

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 15,4 m²

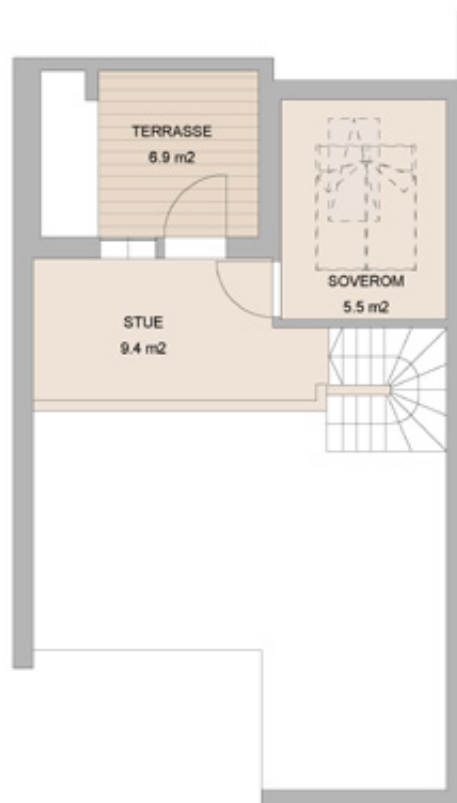
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)**

TBA: (terrasse/balkong) 6,9 m²

Soverom: 1 stk.

Ligger i: 7. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

14_L03-602.jpg

LEILIGHET : L03-602

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 67,9 m²

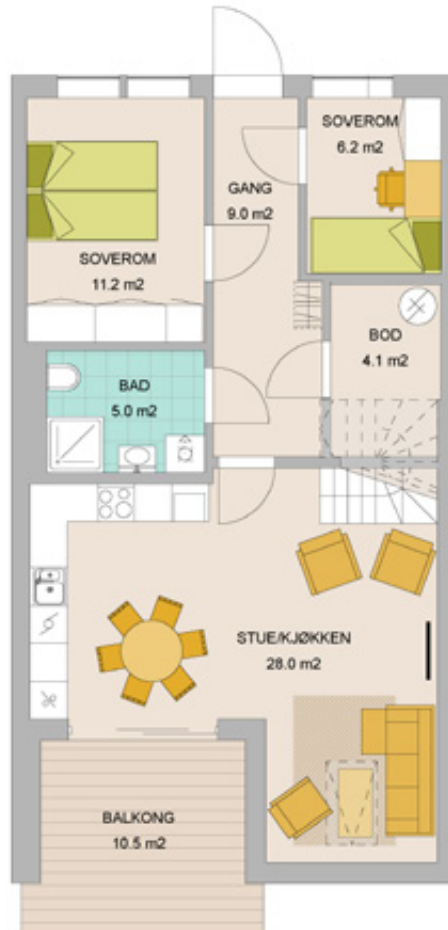
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 4,1 m²

TBA: (terrasse/balkong) 10,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 6. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

18_L-602.jpg

LEILIGHET : L-602

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 15,1 m²

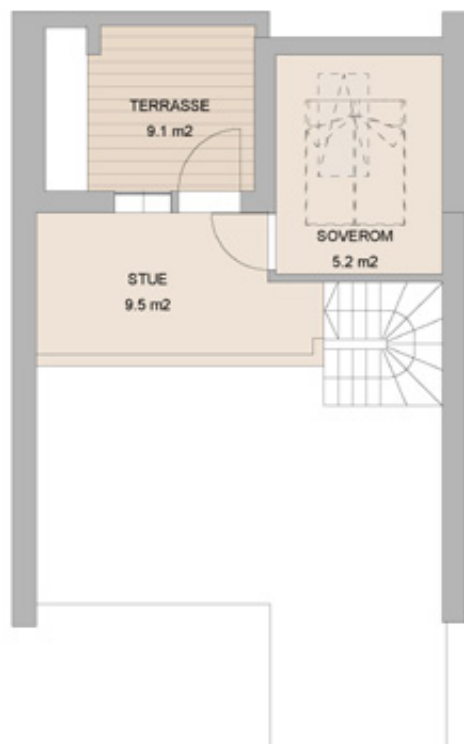
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)**

TBA: (terrasse/balkong) 9,1 m²

Soverom: 1 stk.

Ligger i: 7. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

15_L03-603.jpg

LEILIGHET : L03-603

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 70,9 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 4,2 m²

TBA: (terrasse/balkong) 11,1 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 6. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

19_L-603.jpg

LEILIGHET : L-603

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 16,3 m²

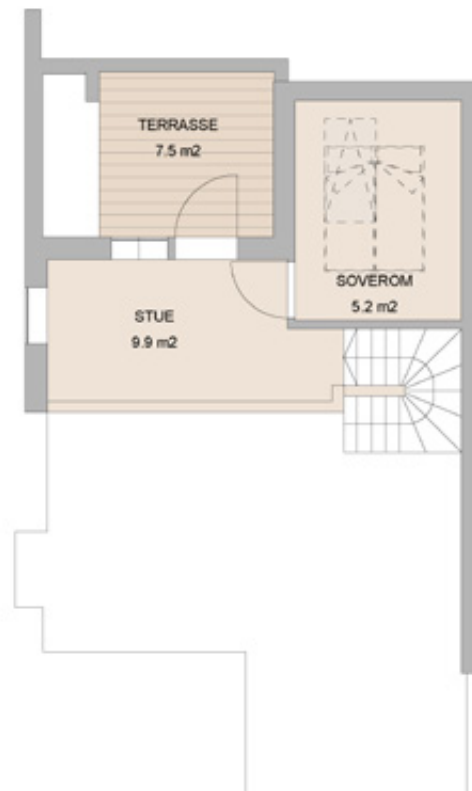
BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)**

TBA: (terrasse/balkong) 7,5 m²

Soverom: 1 stk.

Ligger i: 7. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

16_B11-L-601.jpg

LEILIGHET : B11-L-601

BRA: (BRA-i + BRA-e)* 88,0 m²

BRA-i: (intern)

BRA-e: (ekstern, f.eks. bod)** 1,6 m²

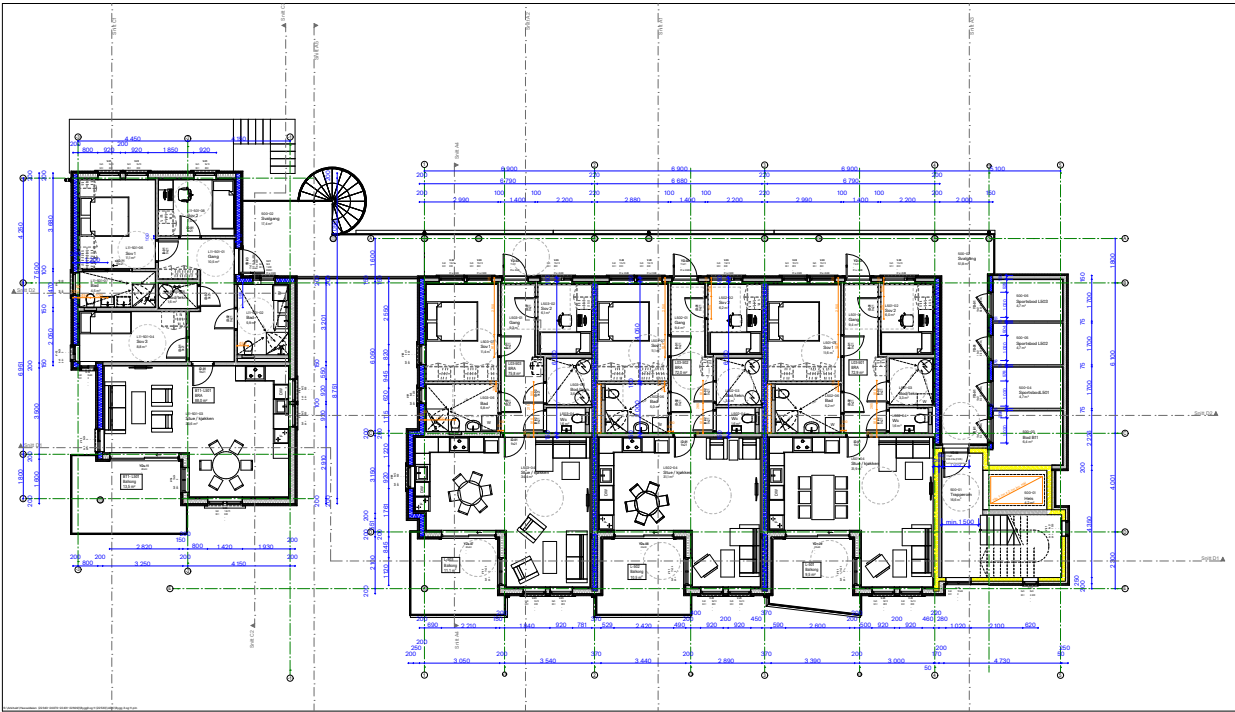
TBA: (terrasse/balkong) 13,5 m²

Soverom: 2 stk.

Ligger i: 6. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Arbetsstegning Hesseltalen Byggs AS Hesseltalen Bygg 3 og 11 Prosjektleder: [Name] Arkitekt: [Name] Byggherrens navn: [Name] Dato: [Date]	

VEDTEKTER

for

Sameiet Hasseldalen brygge Trinn 6

(org. Nr:)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ved sameiermøtet xx.xx.xxxx

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Hasseldalen Brygge trinn 6. Sameiet består av det til enhver tid 16 tinglyste seksjoner på eiendommen gnr. 200 bnr. xxx, Hasseldalen, i Grimstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xxxx

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.

3-5 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser i parkeringshus. Av disse tilhører

- 1 plass til hver av disse 16 seksjonene som ligger i fellesareal parkeringshus
- 4 av disse 20 plassene skal tilhøre de 2 mannsboligene i forrige byggetrinn.

Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

3-6 Vedlikeholdsansvar parkeringsplasser

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

3-7 Kostnadsfordeling parkeringsplasser

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

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

Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

3-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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, sikringsskap 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 hærværk.

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, pantessikkerhet 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 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 unødig 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 4 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 forretningsføreren 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 tjuen 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 valgkomite
- 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 en 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 opptrer 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

Sameiet Hasseldalen Brygge trinn 6

16 boligseksjoner

20 garasjeplasser

2025

Forslag til driftsbudsjett første hele driftså	Totalt
Lønnskostnader	kr -
Styrehonorar	kr 16 000,00
Revisjon	kr -
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr 38 900,00
Kommunale avgifter (Vann, og renovasjon forbruk)	kr 35 000,00
Renovasjon	kr -
Andre adm.tjenester	kr -
Forsikring, utvendig forsikring	kr 60 000,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 35 000,00
Fremtidig vedlikehold	kr 11 000,00
Service avtaler *	kr 58 500,00
Vaktmester	kr -
Strøm i fellesareal	kr 30 000,00
Vask av fellesvask	kr 15 000,00
Grøntareal	kr -
Brøyting	kr 10 000,00
Andre driftsutgifter	kr 31 736,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr 341 136,00

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen

Tillegg for tv og Internett anslagsvis rundt kr 487,- pr måned

Tillegg for drift av garasje med kr 100,- for de med parkeringsplasser

Tillegg for drift av bryggeanlegg for de med båtplasser.

Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftså vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.

Datert 13.03.2025

Ca Kr 300 pr leil pr år, styret står fritt til å disponere

Oppdrag via PWC

A-konto vann 72 kubikk pr leil * 12,24 = 10000,- Avløp 72 kubikk pr leil * 16,47 = 13000 Stipulert.

OBS: Renovasjonene og Gebyrene for vann og kloakk faktureres privat.

Står fritt til disposisjon for styret

Ca 1500 kvm år forsikre

Da tenker jeg på sikt, men at det bør ligge i budsjettet allerede. Se ark 2

Stipulert basert på andre boligselskaper Se ark 2

Opptil styret å finne ut om det trengs.

Gjetting.

Egne innganger.

Uvist hvor mye og evt hva det skal brukes gartner på, men er lagt vekk på at det skal se bra ut også i

Uvist hvor mye og hva som skal brøtes.

Uvist hva bruken her er til, men kan også brukes som sekkepost dersom noen andre poster blir for la

Antall kvm totalt:

1236 kr 23,00 pr kvadrat meter i fellesutgifter

Ordinært løpende vedlikehold *

Vedlikehold bygg	20000
Vedlikehold elektro	5000
Vedlikehold Rør	0
Internkontroll / HMS	10000
Sum vedlikehold	35000

Service avtaler *

Heis	0
Ventilasjon	16000
Varmekjeler - vannbåren varme	0
Brannalarm og nødlys	10000
Garasjeporter	10000
Sprinkel anlegg service	10000
Tilknytning brannalarm brannvesen	6500
Alarm tjenester heis	6000
Sum service avtaler	58500

Er estimater basert på andre boligselskaper

0 heiser med årlig avgift 14500,- pr heis
Ca kr 1000,- pr filter

Årlig avgift

Fordeling av fellesutgifter

Lleilighet	Etasje	BRA-i	Kr pr kvadrat	Fellesutgifter	TV og Internett	Garasje plass	Båt plass	Sum å betale pr måned
				23	Eksempel pris			
301	3	73		1679	487	100		2266
302	3	71		1633	487	100		2220
303	3	74		1702	487	100		2289
304B	3	61		1403	487	100		1990
401	4	73		1679	487	100		2266
402	4	71		1633	487	100		2220
403	4	75		1725	487	100		2312
404B	4	87		2001	487	100		2588
501	5	72		1656	487	100		2243
502	5	72		1656	487	100		2243
503	5	75		1725	487	100		2312
504B	5	88		2024	487	100		2611
601	6	88		2024	487	100		2611
602	6	82		1886	487	100		2473
603	6	86		1978	487	100		2565
604B	6	88		2024	487	100		2611
		1236						







Transport

	Kristiansand Kjevik	37 min 
	Rise stasjon	17 min 
	Grimstad rådhus	4 min 
	Rådhuset, Grimstad Grimstad Rådhuset	4 min  5 min 

Varer og tjenester

	Kiwi Biesletta Rema 1000 Bie	6 min  12 min 
	Oddensenteret Grimstad Stormarked	15 min  6 min 
	Apotek 1 Grimstad Vitusapotek Odden	13 min  15 min 
	Grimstad Vinmonopol	10 min 

Sport og trening

	Jappa skole nærmiljøanlegg Levermyr stadion	7 min  8 min 
	Aktiv Trening Grimstad SKY Fitness Grimstad	14 min  14 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9

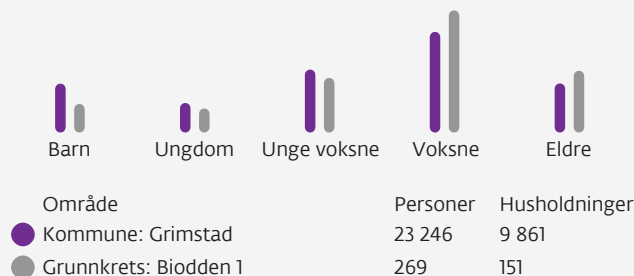
Naboskapet

Godt vennskap 7.3

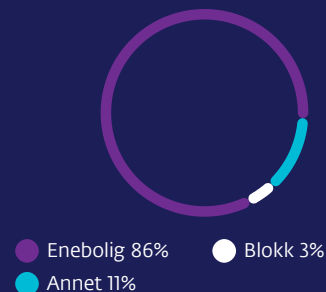
Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.8

Befolkning



Boligmasse



Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Jappa skole	1-7 KL	14 KL	300	14 min 
Grimstad ungdomsskole	8-10 KL	24 KL	360	13 min 
Dahlske videregående skole	-	36 KL	700	5 min 
Drottningborg videregående skole	-	7 KL	200	8 min 
Askeladden barnehage	1-6 ÅR	2 AVD	60	10 min 
Flatefjell andelsbarnehage	0-6 ÅR	4 AVD	84	12 min 
Storgaten barnehage	1-6 ÅR	2 AVD	31	14 min 

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.

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

ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS I PROSJEKTET HASSELDALEN BRYGGE, TRINN 6

Leveres til DNB Eiendom; direkte til megler eller ved elektronisk budskjema på www.dnbeiendom.no

Oppdragsansvarlig: Tom Arthur Pedersen Frederik Haugland Jacobsen	Mobil: 958 95 638 402 42 949	Oppdragsnr: 653225002
Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./Sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på leilighetsnummer _____ til følgende faste pris:

Kr. _____ - kroner _____00/100,
med tillegg av omkostninger og evt. fellesgjeld jf. prisliste. Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i Salgsoppgave med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse.

Betalingsplan:

Kr. 100.000,- av kjøpesum ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. 10 % der kjøper er å regne som profesjonell. NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet. Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Finansieringsplan:

Långiver:	Ref. person og tlf.nr:	Kr
Egenkapital:	Ref. person og tlf.nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Kjøpetilbudet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpetilbud som megler mottar etter normal arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Personvern/GDPR

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og benytter den informasjonen du oppgir i budskjemmet for å registrere ditt bud, formidle bud, sjekke finansiering og avholde budrunde. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av dine personopplysninger i denne forbindelse er personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav b. DNB Eiendom benytter kjøpers kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelse. Besvarelse av undersøkelsen er anonym, les mer om undersøkelsen og reserverasjoner [her](#).

DNB Eiendom utleverer opplysninger knyttet til eiendommen, budgivning (anonymt) og salget til bruk for offentlig statistikk, analyse og forskningsformål. DNB Eiendom AS utleverer også personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers samarbeidspartnere/Databehandlere, for blant annet å sende nyhetsbrev om fremdrift og tilby tilvalg, samt innsikt for utvikling av nye prosjekter. Utbygger er selvstendig behandlingsansvarlig for å benytte personopplysningene til formål utover det som er regulert i eiendomsmeglingsloven om salg av eiendom. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i [Ditt Personvern](#), herunder om dine rettigheter til innsyn, retting og sletting.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet:

Ja: Nei:

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon