NORDVIK

Odden 1D

2 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Odden 1D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
251	Kontaktinfo
254	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
257	Forbrukerinformasjon om budgivning
258	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker toppleilighet - Omfattende oppusset i 2024 - Egen del av takterrasse - Heis - Sentral på taket av Odden

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**71 130,-**
Totalpris	**2 861 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 220,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

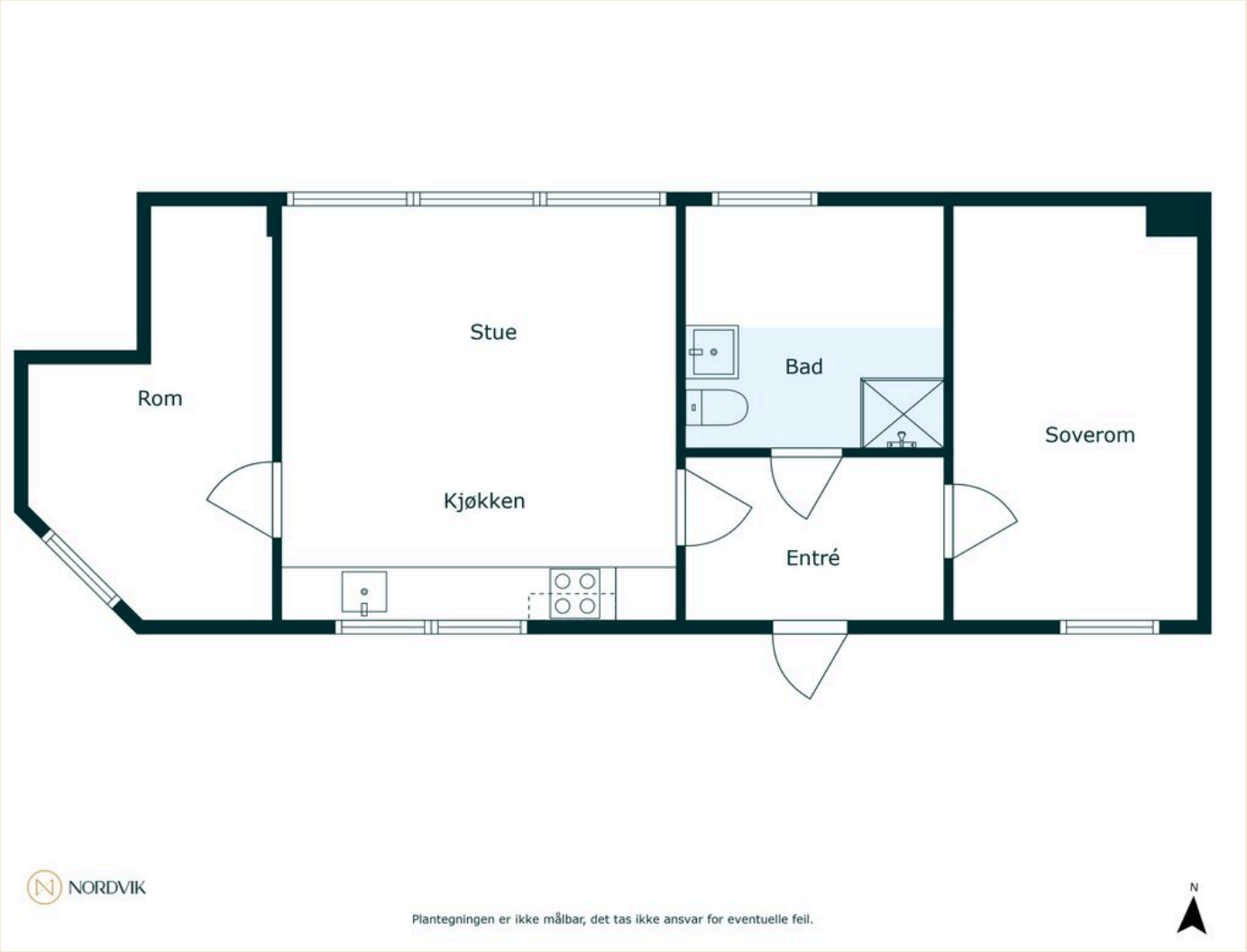
Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Odden 1D!

Lys og innbydende 3-roms selveier på taket av Oddensenteret, midt i Grimstad sentrum. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets toppetasje, med egen terrasse foran leiligheten mot Torskeholmen. Leiligheten holder en god standard og ble omfattende oppgradert i 2024 med bl.a. behandlede overflater, bad, kjøkken og elektrisk anlegg. Moderne materialvalg og overflater i tidsriktige farger. Leiligheten har 2 soverom, åpen stue/ kjøkkenløsning, bad og gang. Umiddelbar nærhet til en rekke butikker og spisesteder på Oddensenteret, Grimstad sentrum, bystranda og kort vei til UiA.

- Parkering på felles parkering
- Omfattende oppusset i 2024
- Egen del av takterrasse
- Sentral beliggenhet
- 2 soverom
- Heis

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 52 kvm




















HAND & BODY
LOTION
HAND & BODY
LOTION








REKER
FISK


ODDEN SENTERET
10-19
(10-18)
GRØNNSAKSBUA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr 200, bnr 1477, snr 2 i Grimstad kommune

Selger
Havsula Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
84 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 874 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. 2 soverom, gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Eier var usikker på hva som var felles areal og terrasse tilhørende leilighet og er ikke videre målt opp av undertegnede. Videre undersøkelser må eventuelt utføres ved kontakt med sameiet.

Innhold
3. etasje: 2 soverom, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

Standard
Flott leilighet som kombinerer moderne løsninger med en lun og god atmosfære. Her er det bare å flytte rett inn!

Entré
Det første som møter deg er en lys og innbydende gang som umiddelbart gir en god hjemmefølelse. Dette er det naturlige knutepunktet som binder leilighetens rom sammen på en harmonisk måte.

Bad/vaskerom
Badet er av nyere dato og holder en lekker standard med fliser fra gulv til tak i delikate fargetoner. Rommet er smart innredet med moderne servant, toalett og praktiske dusjvegger. Det er selvfølgelig også lagt opp til vaskemaskin, slik at hverdagslogistikken går som en lek.

Stue og kjøkken
Leilighetens hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. De store vindusflatene bader rommet i naturlig dagslys og skaper en luftig atmosfære du vil trives i.
Kjøkkenet: Stilrent og moderne med slette fronter,

integrerte hvitevarer og en solid laminat benkeplate – perfekt for både raske frokoster og hyggelige middagsselskaper.

Soverom
Boligen byr på to fine soverom hvor du kan trekke deg tilbake for en god natts søvn. Begge rommene har god plass til både seng og garderobeskap, slik at du får den oppbevaringen du trenger.

Lagring og diverse
Bod: Du slipper å bekymre deg for plassmangel; leiligheten har en praktisk utvendig bod med plass til sportsutstyr og sesongvarer.
Teknisk: Varmtvannsberederen er diskret plassert i et kott. For din trygghet er det installert vannstopp-funksjon, og frisk luft sikres gjennom naturlig ventilering via lufteluker.

Parkering
På felles parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2024
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Utført arbeid
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: ikke noe privat. er et sameie

Feil og mangler
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Vid el kontroll så var en sikring ikke god nok. Den er skiftet av godkjent elektriker. Har dokumentasjon på dette.

Offentlige og private forhold
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: ikke noen oljetank

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte som er oppgitt i tilstandsrapporten:
Saltak med sperrekonstruksjon.
Naturlig ventilering via lufteluker.
Avløpsrør av plast som er synlig.
Varmtvannsbereder er plassert i kott.
Synlige vannrør av plast (rør-i-rør system).

Leilighet
Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker. Konstruksjonen er en del av sameiets ansvar, og vedlikehold samt eventuelle tiltak tilligger normalt sameiet

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det er registrert mangelfull lufting i takfot. Videre er det observert misfarginger i undertak/takkonstruksjon som vurderes å være relatert til kondensproblematikk, trolig som følge av manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling. Mangelfull lufting kombinert med skadet eller manglende dampsperre kan medføre forhøyet fuktbelastning i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi redusert levetid på materialer, risiko for sopp- og råteskader samt økt sannsynlighet for angrep av treborende insekter, som for eksempel borebiller. Det anbefales kontroll av dampsperre i himling samt utbedring av lufting i takfot. Beslag og gjennomføringer bør også kontrolleres. Ved fremtidig takoppgradering bør det vurderes etablering av diffusjonsåpent undertak for å bedre uttørkingsevnen i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom
3. etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Vegger med fliser er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av fliser, fuger og overflatens tilstand. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold bak fliser eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Synlige vannrør av plast (rør-i-rør system) er besiktiget i vannskap. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringstidspunktet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel funksjonstest utført på stedet. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler uten demontering eller inngrep. Skjulte rørføringer, koblinger, fordelere og gjennomføringer er ikke kontrollert. Vurdering av slike forhold krever spesialutstyr og særskilt bestilling, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Tilstandsgrad er ikke vurdert for det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke etablert drenering fra vannskap til sluk. Vannskapet er imidlertid utstyrt med vannstoppfunksjon, noe som bidrar til å redusere risikoen for større vannskader ved eventuell lekkasje.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tillatelse til bruksendring av tidligere kjøkken og bod til soverom.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se egenerklæring
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Leilighet
Standard : Normal standard
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligeierne skal underrette sameiet styre om alle leieforhold. Ref. vedtekter for Sameiet Oddensenteret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 220,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr 667,-
TV-internett kr 553

Fellesutgiftene inkluderer: lønnskostnader, kontingent BBL, forretningsfører BBL, felles forsikring, driftskostnader og vedlikehold.

Styreleder opplyser at felleskostnadene avregnes etter faktiske medgåtte kostnadene hvert år og kan derfor variere.

Kommunale avgifter
Kr 7 304,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon og abonnement for vann og avløp.
Kommunen har ikke opplyst kostanden vedrørende forbruket for vann og avløp. Det må påregnes kostand av forbruket for dette forbruket.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 2 005,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Grimstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 470 019,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 880 076,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia som faktureres via felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oddensenteret, orgnr. 989656058

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie bestående av handelsvirksomhet, spisesteder, leiligheter og kontorer. Det består av 2 næringsseksjoner (nr 5 og 6), 9 gamle boligseksjoner (1 - 4 og 9 - 13) og 20 nye boligseksjoner (nr 14 - 33).

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styreleder opplyser at siste del av reparasjonen av taket er gjennomført og avregnet, ref. protokoll ordinært årsmøte 07.05.2025.

Forretningsfører
Bosør AS

Forkjøpsrett
Næringsseksjonene har forkjøpsrett til leilighetene i seksjon nummer: 1, 2, 3, 4 og 13 til markedspris ved salg til andre enn ektefelle og livsarvinger.

Ellers disponerer seksjonseieren fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige
disposisjoner over seksjonen.

Styregodkjennelse
Boligeierne skal underrette sameiets styre om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Sameiet har ingen fellesgjeld

Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 4 357,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

På grunn av større vedlikehold av vareheisen på sikt, må det påregnes en kostand som som fordeles mellom gammel del, næring og boligenhetene.
Sameiet skal også sjekke det generelle tilstanden for taket.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne har plikt til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Styreleder opplyser at det pr. i dag ikke praktiserer dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87628921

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 949 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Matrikkelrapport: Lokalitets nr: 3144 - Lokalitets navn: Norsk Skipsopphugging - Påvirkningsgrad: 02 - liten/ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk - Myndighet: 01 - Miljødirektoratet - Matrikkelføringsdato: 05.04.2017 - http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3144

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Grimstad Odd med 9 ulike linjer.
Rise togstasjon - linje R50 - ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 36 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Storgaten barnehage (1-5 år - ca. 10 minutter i gåavstand.
Markveien kulturbarnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Matilda Natur- og teaterbarnehage - ca. 12 minutter i gåavstand.

Skoler:
Grimstad International School - ca. 14 minutter i gåavstand.
Jappa skole (1-7 kl.) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Frivoll skole (1-7 kl.) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) -ca. 15 minutter i gåavstand.
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Dahlske videregående skole - ca. 16 minutter i gåavstand.
Drottningborg videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 20 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.04.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I 2024 ble det søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger godkjent vedtak, men det er ikke søkt om ferdigattest.
Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via privat vei og vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid: Plannanv: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7 - Planid: 305,361.
Reguleringsplan - Plannavn: Sjønære_arealer_Grimstad_sentrum, Reguleringsplan

Oddensenteret - Planid: 231,198 - Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2013 - Torg, 2017 - Sykkelveg, -felt.
Bestemmelser - områderegulering Grimstad sjønære arealer.
Detaljregulering Oddensenteret.
Kommuneplan Grimstad - Planid: 0 - Formål: Sentrumsformål nåværende.
Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde - Planid: 243 og reguleringsbestemmelser.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4202/200/1477/2:
23.04.1996 - Dokumentnr: 2228 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1477
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rett til adkomst vei, rett til gang/sykkelvei og rett til drift og vedlikehold av offentlige ledninger.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

12.08.1998 - Dokumentnr: 4486 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Seksjonering
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.04.1996 - Dokumentnr: 2227 - Grensejustering
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1477
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Målebrev med grensejustering.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

12.08.1998 - Dokumentnr: 4486 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/12170
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 5.
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1881821 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:200 Bnr:1477 Snr:2

21.12.2022 - Dokumentnr: 1448436 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/16995
Deling av seksjon
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel
Betyr: Ny søknad om oppdeling.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.04.1996 - Dokumentnr: 2228 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1475
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1992
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1993
Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1477
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rett til adkomst vei, rett til gang/sykkelvei og rett til drift og vedlikehold av offentlige ledninger.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Terrassen på utsiden av leiligheten som er markert rødt på plantegningen for 3. etasje er definert som tilhørende seksjon 2 i henhold til informasjon fra styreleder.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 154,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - har fra før kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 114 179,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Odden 1D

Nabolaget Grimstad sentrum - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grimstad International School ...	14 min	
18 elever, 2 klasser	1.2 km	
Jappa skole (1-7 kl.)	19 min	
309 elever, 22 klasser	1.5 km	
Frivoll skole (1-7 kl.)	19 min	
138 elever, 10 klasser	1.6 km	
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl...	15 min	
363 elever, 26 klasser	1.1 km	
Drottningborg ungdomsskole (8-...	14 min	
209 elever, 16 klasser	1.2 km	
Dahlske videregående skole	16 min	
700 elever, 36 klasser	1.3 km	
Drottningborg videregående sko...	10 min	
200 elever, 7 klasser	6.1 km	

Offentlig transport

Grimstad Odden	2 min	
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km	
Rise stasjon	18 min	
Linje R50	17.3 km	
Kristiansand Kjevik	36 min	

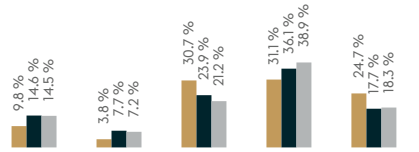
Barnehager

Storgaten barnehage (1-5 år)	10 min	
61 barn	0.7 km	
Markveien kulturbarnehage (1-5...	9 min	
78 barn	0.7 km	
Matilda Natur- og teaterbarneh...	12 min	
55 barn	1 km	

Dagligvare

Spar Odden	1 min
Rema 1000 Grimstad	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimstad sentrum	1 732	1 187
Grimstad	13 647	6 988
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Levermyr stadion	14 min
Dahlske Balløkke kunstgress	16 min
Aktiv Trening Grimstad	9 min
SKY Fitness Grimstad	10 min

«Guldmand Brygge er et flott sted å bo. Det er godt samhold mellom beboerene, og beliggenheten er så godt som midt i sentrum av Grimstad»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Odden 1 D, 4876 GRIMSTAD
GRIMSTAD kommune
gnr. 200, bnr. 1477, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20249-2055 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HJ4421

Autorisert foretak: His Bygg AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1997 med oppgraderte innvendige overflater i 2024. Det er selve leiligheten som er undersøkt. Utvendige arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

Det er registrert manglende våtsone med hensyn til bruksvann, blant annet ved dør og skråtak.

Det er målt skjevheter i etasjeskille utover standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendraget er ikke utfyllende for rapportens innhold, og rapporten må leses i sin helhet.

Se for øvrig punkter nedenfor

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

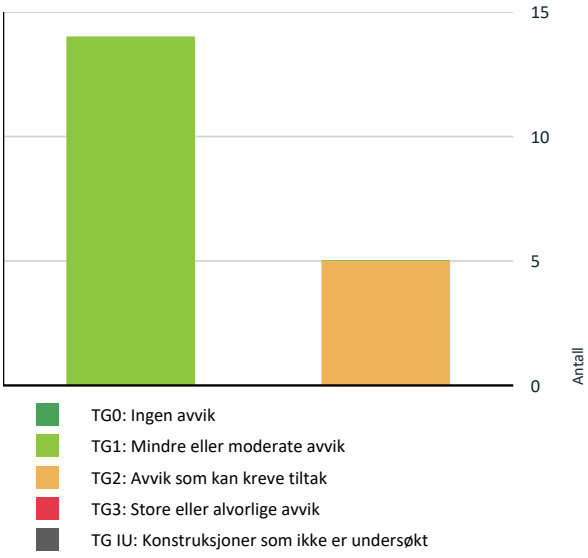
Leilighet

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

Tillatelse til bruksendring av tidligere kjøkken og bod til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som bod er ikke videre vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger 22 nov 1996

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Konstruksjonen er en del av sameiets ansvar, og vedlikehold samt eventuelle tiltak tilligger normalt sameiet

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Det er registrert mangelfull lufting i takfot. Videre er det observert misfarginger i undertak/takkonstruksjon som vurderes å være relatert til kondensproblematikk, trolig som følge av manglende eller perforert dampsperre (plast) i himling.

Mangelfull lufting kombinert med skadet eller manglende dampsperre kan medføre forhøyet fuktbelastning i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi redusert levetid på materialer, risiko for sopp- og råteskader samt økt sannsynlighet for angrep av treborende insekter, som for eksempel borebiller.

Det anbefales kontroll av dampsperre i himling samt utbedring av lufting i takfot. Beslag og gjennomføringer bør også kontrolleres. Ved fremtidig takoppgradering bør det vurderes etablering av diffusjonsåpent undertak for å bedre uttørkingsevnen i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.
Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Årstall: 1997





TG 1 Dører

Beskrivelse
Enkel funksjonstest av Inngangsdør, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.
Inngangsdør er strammet til slik at den tetter men må dras hardt igjen for at den skal lukke, justering anbefales.

Årstall: 1997

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Besiktelsen viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje, opphengs skader.

Årstall: 1997

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

Årstall: 1997

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad, dokumentasjon med fakturaer og bilder fremlagt.

Årstall: 1997

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av fliser, fuger og overflatens tilstand. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold bak fliser eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

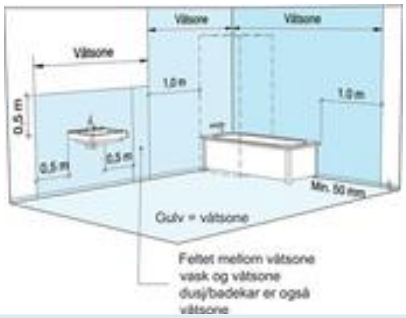
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av fliser, fuger og overflatens tilstand. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold i underliggende konstruksjoner eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som hindrer adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.



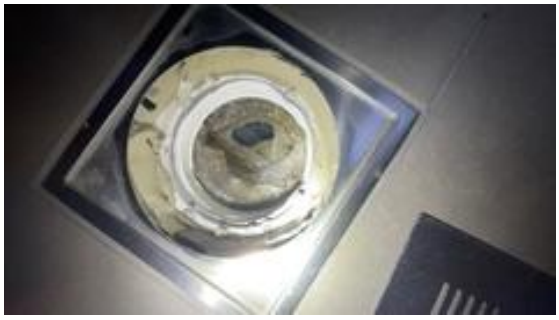
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk 1 stk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Dokumentasjon med fakturaer og bilder fra 2024 renovert bad er fremlagt.

Årstall: 1997





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Enkel funksjonstest med papir for avsug.

Årstall: 1997



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltagning er ikke utført, nyere bad med dokumentasjon på utførelse og ikke vært i bruk på befaringsdagen

Nyere enn 5 år og dokumentasjon fremlagt med kvitteringer og bilder.

For våtrom er det unntak for hullborring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.
Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 1997



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.
Kjøkkenventilatoren er visuelt kontrollert med hensyn til type, montering og synlig tilkobling til avtrekk. Det er foretatt enkel funksjonskontroll ved oppstart der dette var mulig. Undersøkelsen omfatter ikke måling av luftmengder, demontering eller kontroll av skjulte kanaler og tekniske installasjoner. Eventuelle skjulte forhold eller redusert funksjon som ikke var synlig ved befaring kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 1997



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Synlige vannrør av plast (rør-i-rør system) er besiktiget i vannskap. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringstidspunktet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel funksjonstest utført på stedet.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler uten demontering eller inngrep. Skjulte rørføringer, koblinger, fordelere og gjennomføringer er ikke kontrollert. Vurdering av slike forhold krever spesialutstyr og særskilt bestilling, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Tilstandsgrad er ikke vurdert for det skjulte anlegget.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er ikke etablert drenering fra vannskap til sluk. Vannskapet er imidlertid utstyrt med vannstoppfunksjon, noe som bidrar til å redusere risikoen for større vannskader ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluker.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Årstall: 1997





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kott. Det er etablert vannstoppfunksjon samt oppsamlingskar med drenering til sluk

Årstall: 1997



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

Eier opplyser via spørsmål til eier Eltilsyn (DLE) kontroll utført i 2026

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet i tilstandsrapporten er tatt inn som følge av krav i avhendingslova med tilhørende forskrift om tilstandsrapporter. Formålet er å gi kjøper et tydelig og forståelig bilde av forhold ved boligen som kan ha betydning for sikker bruk, selv om forholdene ikke nødvendigvis utgjør en bygningsmessig skade.

Vurderingene gjelder blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, terrasser og lignende, og tar utgangspunkt i dagens sikkerhetskrav i forskrifter. Mange boliger er oppført etter eldre regelverk, og det er derfor vanlig at enkelte løsninger ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav. Slike avvik kan forekomme uten at dette i seg selv er å anse som feil eller mangler, men de kan ha betydning for risiko og bruk.

Registrerte avvik under dette punktet betyr at kjøper bør være oppmerksom på forholdet, vurdere behov for tilpasninger eller oppgraderinger, og ta dette med i sin samlede vurdering av eiendommen før kjøp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	47	5		52	
SUM	**47**	**5**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Eier var usikker på hva som var felles areal og terrasse tilhørende leilighet og er ikke videre målt opp av undertegnede. Videre undersøkelser må eventuelt utføres ved kontakt med sameiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tillatelse til bruksendring av tidligere kjøkken og bod til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1477	0	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Odden 1 D

Hjemmelshaver
Havsula Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HJ4421

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars-göran Forss	9578-5994-4-2641482	2026-04-15 16:13:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odden 1D, 4876 GRIMSTAD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Havsula Eiendom AS v/ Lars-Göran Forss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: ikke noe privat. er et sameie

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Vid el kontroll så var en sikring ikke god nok. Den er skiftet av godkjent elektriker. Har dokumentasjon på dette.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: ikke noen oljetank

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lars-göran Forss	**2026-04-15**

Identifikasjon

Lars-göran Forss

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

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

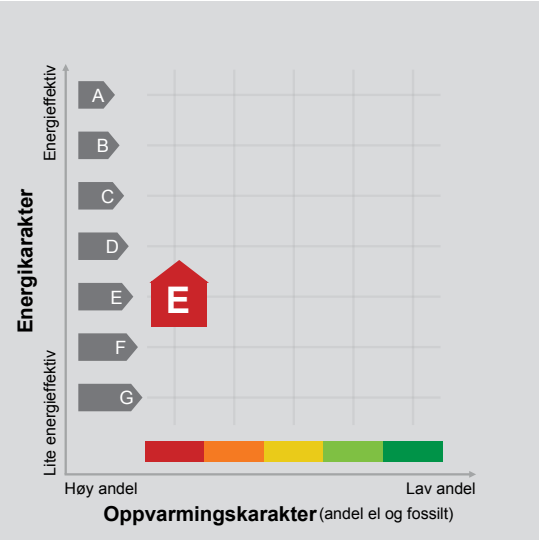
Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Sundfør, Alf Ole	04.07.1960	BANKID	16.04.2026 19:16

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Odden 1D
Postnummer	4876
Sted	GRIMSTAD
Kommunenavn	Grimstad
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1477
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18865297
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	0d6ea607-4983-4ad6-a850-52da55556974
Dato	28.11.2023



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.energimerking.no.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 1

Sameiet Oddensenteret		**Vår ref.:**	1264/2
Odden 1 D		**Type:**	Sameie
4876 GRIMSTAD		**Eiere:**	Havsula Eiendom AS
Organisasjonsnr:	989 656 058	**Seksjonsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 220**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	667
Tilleggsytelser:	TV og internett	553

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:	Mathias Hole Svoren
Adresse:	TOLLEF GRAVS VEI 53
Postnr/-sted:	1358 JAR
Telefon:	Mob.: 99467680
E-post:	Odden@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	322
Annen formue:	4 357	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	200/1477 - seksjon:2
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87628921

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ODDENSENTERET

Vedtatt i årsmøte
den 15. juni 2022
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Oddensenteret, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 1477 i Grimstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. august 1998 og reseksjonert 25. september 2005, 10. oktober 2007 og nn.mmm.2022.

Sameiebrøken defineres ut ifra de til enhver tid tinglyste seksjoneringsbegjæringene.

Sameiet består av 4 næringsseksjoner (nr. 5, 6, 7 og 13), 9 gamle boligseksjoner (nr. 1 – 4 og 8 – 12) og 20 nye boligseksjoner (nr. 14 – 33).

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE OG BRUK AV VISSE AREALER

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet, og eventuelle tilleggsdeler, i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Boligeierne skal underrette sameiets styre om alle overdragelser og leieforhold. Næringsseksjonene har forkjøpsrett til leilighetene i seksjon nr. 1 - 4 til markedspris ved salg til andre enn ektefelle og livsarvinger.

Seksjon nr. 5 skal ha en eksklusiv rett til utbygging av Oddensenteret, uten at de andre seksjonseierne har noe rett til vederlag. Utbyggingsplanene skal imidlertid fremlegges for årsmøtet slik at de andre seksjonseierne kan uttale seg.

Næringsseksjonene har til enhver tid rett til salg eller bortfeste dersom arealet utelukkende berører næringsseksjonene i bygget. Videre har næringsseksjonene rett til å sammenføye grunnareal til eksisterende tomtegrunn, samt fradele eller selge areal, så lenge dette ikke berører boligseksjonenes interesser.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiet er et kombinert sameie bestående av handelsvirksomhet, spisesteder, leiligheter og kontorer. Senteret har i tillegg til normal åpningstid og kveldsåpent og også tidvis nattåpent. Det vil kunne forekomme musikkarrangementer og andre aktiviteter i forbindelse med kjøpesenterdrift. De øvrige sameierne er innforstått med dette. Seksjon 5 skal ha en eksklusiv rett til å bestemme og endre butikkåpningstidene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Utvendig tomteområde og parkeringsområde slik det er vist på seksjoneringsbegjæringen av 30. mars 2007, tilhører seksjon nr. 5. Utvendig tomteområde er ikke en del av sameiebrøken og skal ikke påvirke den. Seksjon nr. 5 bærer alle kostnader som knytter seg til dette området. Videre skal alle inntekter som knytter seg til dette tomtearealet, eller annet areal som seksjon nr. 5, 6, 7 eller 13 eier, tilfalle seksjon nr. 5, 6, 7 eller 13.

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. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere.

2.5 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning vedrørende disse

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader vedrørende disse og tilhørende tekniske anlegg:

AREAL	SEKSJONSEIERE SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal inne – gammel del	Boligseksjonene gammel del, og næringsseksjonene gammel del	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene gammel del og næringsseksjonene gammel del
Fellesareal – ny del	Boligseksjonene ny del	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene ny del
Utvendig fellesareal på Bakkeplan		Dekkes i sin helhet av nærings-seksjonene
Utvendig fellesareal på tak – gammel del	Boligseksjonene gammel del og kontorseksjonene	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene gammel del og kontorseksjonene plan 3
Utvendig fellesareal på tak – ny del	Boligseksjonene ny del	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene ny del
Tak – gammel del	Boligseksjonene gammel del, og næringsseksjonene gammel del	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene gammel del og næringsseksjonene gammel del
Tak – ny del	Boligseksjonene ny del og næringsseksjonen ny del	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene ny del og næringsseksjonene ny del
Fasader – gammel del		Seksjonene er selv ansvarlige for sine fasader. Næring er ansvarlig for fasaden til og med plan 2 + sine seksjoner i plan 3. Boligseksjonene gammel del er ansvarlige for sine fasader.
Fasader – ny del		Seksjonene er selv ansvarlige for sine fasader. Næringsseksjonen ny del er ansvarlig for fasaden til og med plan 1 + signalbygget i plan 2. Boligseksjonene ny del er ansvarlig for sine fasader og boder.
Sykkelrom	Alle boligseksjoner	Dekkes i sin helhet av alle bolig-seksjoner

Bruken og kostnadsfordelingen er tilstrebet fordelt etter "ny" og "gammel" del.

2.6. Generelt

Indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i eierseksjonsloven.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligseksjonene og næringsseksjonene, såfremt ikke annet følger av punkt 2.5. Vedlikeholdsplikten på oversiden av dekker/etasjeskillere gjelder alt vedlikehold av dekker, herunder membraner og sluk. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/ etasjeskillere er henholdsvis boligseksjonene, på den ene side, og den aktuelle

næringsseksjonen under dekket/etasjeskillet, på den annen side, ansvarlig for, med lik kostnadsandel (halvparten) på hver.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere.

2.7. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med den enkelte bruksenhet er seksjonseiers ansvar og dekkes i sin helhet av denne. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Fellesutgifter som utelukkende knytter seg til drift av næringsseksjonene, skal kun belastes næringsseksjonene. Likeledes skal felleskostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene, kun belastes boligseksjonene. Videre skal kostnadene der særlige grunner taler for det, fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med unntak av det som følger av punkt 2.5, dekker hele sameiet øvrige felleskostnader, så som administrasjon, renhold, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forsikring, alarm, vaktmestertjenester, vedlikehold m. m. Disse felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken *for hele sameiet*. Se «Sameiebrøker, Oddensenteret».

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong, terrasse eller lignende.

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.

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 punkt 2.5 og 4.1. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 5.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Næringsseksjonene kan til enhver tid utstyre fasaden på bygget og eventuelle vindusutstillinger med reklamemedia og markedsføringsutstyr, når dette er i overensstemmelse med kommunale retningslinjer for dette. Slikt utstyr kan ikke monteres på leilighetenes yttervegger.

5. ÅRSMØTET

5.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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.

5.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 15. juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 10. mai.

5.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

5.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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 vedtektenes punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

5.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 5.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

5.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

5.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

5.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

5.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

5.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

6. STYRET

6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til seks medlemmer. Det skal tilstrebes å ha minimum ett styremedlem fra næring, ett fra bolig ny del og ett fra bolig gammel del.

6.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

6.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

6.4. 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 beslutninger på årsmøtet.

6.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

6.6. Inhabilitet

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

6.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. FORRETNINGSFØRER

7.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

7.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. FORSIKRING

Sameiet skal tegne huseierforsikring for eiendommen. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Egenandelen kan være forskjellig for boligseksjoner og næringsseksjoner.

Næringsseksjon 5 påtar seg ansvaret for å tegne forsikring for hele sameiet, herunder en forsikring for næringsseksjoner og en forsikring for boligseksjoner, hvor respektive poliser dekkes av de ulike seksjonsgruppene, men forsikres i samme forsikringsselskap.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne forsikring for innbo og løsøre.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha revisor, valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

11. IKRAFTSETTELSE

Disse vedtektene trer i kraft etter vedtak i sameiets styre, i forbindelse med ferdigstillelsen av Odden Brygge, trinn 1, i form av midlertidig brukstillatelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ODDENSENTERET (vedtatt mars 2023)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt miljø for alle, både beboerne og butikksentrets kunder og ansatte. Det oppfordres til alle å vise hensyn overfor de øvrige som bor, arbeider eller oppholder seg i bygget! Derfor skal seksjonseier forsikre seg om at leietakere har lest og forstått disse ordensreglene.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er ikke tillatt å lufte, riste og banke duker, sengeklær, tepper, klær o.l. fra balkonger, terrasser eller vinduer. (plattinger på tak/ bakkeplan er ok). Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkong eller i vindu.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i innendørs ganger, trapper eller trappavsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

§ 5. Skilt på postkasser og ringeklokker

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard-utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han, hun eller leieboere påfører eiendommen. Slike skader rapporteres til vaktmesteren, enten av eieren eller naboer. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at områdene i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller brann

Arbeider på røropplegget, våtrom og det elektriske anlegget må kun utføres av autorisert firma.

§ 8. Felles internett

Ved behov skal til enhver tid gjeldende internettnettleverandør, (pt Telia), brukes ved ombygging eller reparasjon av nettilkoplingen. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Sameiets to brannvarslingssystemer er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. . Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert branndetektor koblet til sameiets brannsystem i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koblet ut. Det plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett fungerende brannslukningsapparat og en eller flere fungerende røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsveier i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil bli fjernet.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør også rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden eller for seksjonseiers regning.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret torsdag 27.11.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Kamilla Smådal v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder Mathias Hole Svoren

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Vedtak:
12 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.
Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.
Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.
Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:
Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Oddensenteret

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kamilla Cecilie Smådal (sign.)	03.12.2025
Sekretær	Kamilla Cecilie Smådal (sign.)	03.12.2025
Protokollvitne	Mathias Hole Svoren (sign.)	03.12.2025

Innkalling til ekstraordinært møte i Sameiet Oddensenteret

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret. Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist torsdag 27.11.2025, kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Kamilla Smådal v/Bosør

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kamilla Smådal v/Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt .

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder Mathias Hole Svoren

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Viktig informasjon til styret: Bytte av revisor

Veiledning om prosessen og anbefaling om ny revisor for ditt borettslag eller sameie

Bakgrunn for bytte av revisor

Til alle styrer i borettslag og sameier:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC), som mange av dere bruker som revisor, har besluttet å ikke lenger satse på vårt kundeområde. De ønsker derfor å overføre kundene til Tell AS, et nytt revisjonsselskap etablert av tidligere PwC-medarbeidere.

Bosørs anbudsrunde gir lavere priser

For å sikre dere best mulig revisor til best mulig pris, har Bosør gjennomført en anbudsrunde. Vi mottok tilbud fra tre anerkjente selskaper:

- KPMG AS
- Tell (PwC) AS
- Deloitte Spinco AS

Etter grundig vurdering har vi valgt Deloitte Spinco som ny hovedleverandør. Deloitte sitt tilbud er 18 % rimeligere enn nest beste tilbud, og gir ellers svært gode betingelser. For dere betyr det at revisjonshonoraret kan bli 30–40 % lavere enn i dag.

For å oppnå denne fordelen må alle boligselskapene bytte til Deloitte Spinco. Det gir også en mer effektiv arbeidshverdag for oss som forretningsfører, og hindrer økning i honorarer fremover.

Hva må styret gjøre nå?

1. Valg av ny revisor må behandles på generalforsamling (borettslag) eller årsmøte (sameie).
2. Vi hjelper dere med alle nødvendige dokumenter for dette.
3. Styret må innkalle til et møte, for eksempel på et fellesområde, der eneste sak er valg av ny revisor. Det er ikke krav til et bestemt oppmøte, men alle må få beskjed om møtet.
4. Styret bør på forhånd innstille på Deloitte Spinco som ny revisor.

Tidsfrist og kontaktinformasjon

Vi forstår at dette kommer på kort varsel, men årsaken er at PwC ikke vil tilby revisjonstjenester for 2025. Derfor må dette behandles på et ekstraordinært møte innen utgangen av november.

Har dere spørsmål om anbudet eller prosessen, kan dere kontakte økonomisjef i Bosør, Stig Meberg, på telefon 48 99 93 95.

For øvrige spørsmål, eller om dere ønsker hjelp med dokumenter og gjennomføring, kontakt meg som deres rådgiver. Vi hjelper dere gjennom hele prosessen, slik at alt går så smidig som mulig.

Informasjon om ny revisor (Deloitte Spinco AS, som bytter navn til Cedra Norge 01.12.2025):

- Høsten 2025 etableres Cedra Norge av tidligere partnere fra Deloitte Norge og KPMG Norge. Virksomheten vil ha 23 kontorlokasjoner over hele landet, over 500 mennesker og en omsetning på ca. 850 millioner norske kroner. Målsettingen er å bli markedslederen for revisjon og rådgivningstjenester til mid-market- og SMB-kunder i Norge.
- Deloitte på **Sørlandet** med sine 65 revisorer, advokater og konsulenter, fordelt på kontorene Kristiansand, Lyngdal og Grimstad, blir en del av Cedra Norge høsten 2025. Juridisk ligger denne virksomheten i dag i Deloitte SpinCo AS, som vil inngå i Cedra Norge. Selskapet har autorisasjon fra Finanstilsynet som revisjons- og regnskapsførerforetak. Cedra vil med dette sikre nærhet, kapasitet og kompetanse til kunder av BOSØR.
- Cedras ambisjon er å ta vare på styrkene i lokalt entreprenørskap – engasjement, pågangsmot og nærhet til kunden – og kombinere dette med store felles ressurser til å investere i teknologi, kompetanse og mennesker. Målet er å lede utviklingen i bransjen og sikre at kunder i hele landet får tilgang til relevant rådgivning av høyeste kvalitet. Derfor er Cedras utgangspunkt alltid lokalt. Vår ambisjon er å ha lokal tilstedeværelse og dermed være nære kunden slik at vi forstår deres behov. Ved å bygge et selskap som premierer entreprenørskap og vekst skaper vi en plattform for å tiltrekke, beholde og utvikle talent. Cedra støttes av Adelis Equity Partners som vekstpartner og minoritetseier.
- Cedra Sverige ble grunnlagt tidlig i 2025 og har på kort tid etablert en sterk posisjon på det svenske markedet med 30 kontorer, over 600 mennesker og en omsetning på cirka en milliard svenske kroner. Nylig ble også Cedra Danmark etablert. Cedra Norge blir et frittstående søsterkonsern til Cedra Sverige og Cedra Danmark. Disse virksomhetene deler verdier, strategi, arbeidsmetoder og teknologi.

Se også cedra.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret onsdag 07.05.2025 kl. 17:00 - Grimstad Bibliotek - obs: Det inviteres til beboermøte umiddelbart etter årsmøtet. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Mathias Hole Svoren.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Sissel Try Laukvik og Kjell Ove Tveiten.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
15 enheter representert, totalt 93,7% møtt i henhold til brøk.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

Utbygging knyttet til Pharos odde ble diskutert. Styret har ikke gjort noe på vegne av sameiet, dette har vært opp til hver enkelt beboer. Detaljer om hva som skal bygges ut, finner man på Grimstad kommune sine nettsider.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Sameiets årlige kostnader fordeles etter fordelingsnøkler på fakturanivå og avregnes så fort året er avsluttet. Dette danner grunnlaget for budsjettet per seksjon for følgende år.

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes.

4. Budsjett 2025

Vedtak:
Budsjettet vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Dette er godtgjørelse til styret for perioden som nå har vært.

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 25 000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 12 500,-

6. Saker til behandling

6.1 Valg av styre

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

Styreleder, Mathias Hole Svoren
Styremedlem, Harald Andreas Næser
Styremedlem, Sigmund Jørund Helledal
Varamedlem, Elisabeth Sveen Kjølsrud
Varamedlem, Petter Mandt

Styreleder Mathias Hole Svoren, Styremedlem Sigmund Jørund Helledal, Harald Andreas Næser og varamedlemmene Petter Mandt og Elisabeth Sveen Kjølsrud er på valg.

Vedtak:
Valg ble gjennomført

6.2 Valg av styreleder for to år

Benkeforslag: Petter Mandt foreslås som styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Mathias Hole Svoren

6.3 Valg av styremedlemmer for to år

I vedtektene står følgende, 6.1.: Det skal tilstrebes å ha minimum ett styremedlem fra næring, ett fra bolig ny del og ett fra bolig gammel del.

Det ble stemt over om styret skulle utvides med ett styremedlem. Dette ble stemt ned.

Følgende ble foreslått: Petter Mandt foreslås fra gammel del og Harald Andreas Næser fra gammel del. Sigmund Jørund Helledal fra ny del. De ulike kandidatene fra gammel del fikk presentere seg. Det ble gjennomført valg.

Vedtak:

Som styremedlem fra ny del, for to år velges: Sigmund Jørund Helledal
Som styremedlem fra gammel del, for to år velges: Petter Mandt

6.4 Valg av varamedlemmer for ett år

For gammel del foreslås Kjell Ove Tveiten.
For ny del foreslås Dagfinn Kvalø Pettersen

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Kjell Ove Tveiten, gammel del
Som varamedlem for ett år velges: Dagfinn Kvalø Pettersen, ny del

6.5 Styremøter - Innmeldt sak

Foreslår at varamedlemmer innkalles til styremøtene, som observatører (uten stemmerett). Dette for å få kontinuitet i sakene.

Vedtak:

Saken ble ikke vedtatt.

6.6 Telia - Innmeldt sak fra styret

TV 2 er fortsatt ikke tilgjengelig for sameiet via avtalen med Telia.

Det er ønskelig å se på mulighet til å reforhandle tv-avtalen/inngå ny avtale til like eller bedre vilkår med ny aktør dersom dagens avtale gir rom for dette.

Petter Mandt gjorde rede for styrets arbeid. Sameiet får kompensasjon fra Telia.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å reforhandle tv-avtalen/inngå ny avtale til like eller bedre vilkår med ny aktør dersom dagens avtale gir rom for dette.

6.7 Reparasjon av siste del av taket - Gammel del - Innmeldt sak fra styret

Siste del av taket mot senterkontoret og inngangspartiene (der det er steinheller) planlegges for utskiftning. Det lekker inn til Zavanna og Princess, og dette er å anse som siste del av takprosjektet som ble igangsatt for noen år siden.

Grovt budsjett basert på innhentede priser;

Riving 155 000 inkl mva (Ager-Wick)

Terassebord 160 000 kr inkl mva (Tremestere)

Taktekking 250 000 inkl mva (Sørlandstak)

Rørlegger 30 000 kr inkl mva

SUM 595 000 inkl mva

Vedtak:

Forslaget vedtas med ramme på 660 000 kr inkludert MVA (inkl 10% sikkerhet). Scala Odden AS tar utlegg for prosjektet og fakturerer Sameiet, som deretter fakturerer boligseksjonseierne sin andel. Fordeling vedlagt i innkallingen.

Beboermøte – Gjennomføres umiddelbart etter årsmøtet;

Saker:

- Informasjon vedrørende brann og rømning
- Busker/trær i bakgården (plantes i store krukker)
- Parkering
- Varmepumper skal diskuteres
- Eventuelle andre saker

Protokoll for Sameiet Oddensenteret

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Lise Bakke Upsahl (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Kjell Ove Tveiten (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Sissel Try Laukvik (sign.)	13.05.2025

Sameiet Oddensenteret

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 07.05.2025 kl. 17:00
Sted: Grimstad Bibliotek - obs: Det inviteres til beboermøte umiddelbart etter årsmøtet.

Hilsen styret i
Sameiet Oddensenteret.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Oddensenteret onsdag 07.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

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.

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 saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Sameiets årlige kostnader fordeles etter fordelingsnøkler på fakturanivå og avregnes så fort året er avsluttet. Dette danner grunnlaget for budsjettet per seksjon for følgende år.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 25 000
Styremedlemmer honoreres med kr: 12 500

6. Saker til behandling

6.1 Valg av styre

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

Styreleder, Mathias Hole Svoren
Styremedlem, Harald Andreas Næser
Styremedlem, Sigmund Jørund Helledal
Varamedlem, Elisabeth Sveen Kjølsrud
Varamedlem, Petter Mandt

Styreleder Mathias Hole Svoren, Styremedlem Sigmund Jørund Helledal, Harald Andreas Næser og varamedlemmene Petter Mandt og Elisabeth Sveen Kjølsrud er på valg.

6.2 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås:

Mathias Hole Svoren

6.3 Valg av styremedlemmer for to år

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

6.4 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Som varamedlem for ett år foreslås:

6.5 Styremøter - Innmeldt sak

Foreslår at varamedlemmer innkalles til styremøtene, som observatører (uten stemmerett). Dette for å få kontinuitet i sakene.

Forslag til vedtak: Foreslår at varamedlemmer innkalles til styremøtene, som observatører (uten stemmerett). Dette for å få kontinuitet i sakene.

Styrets innstilling: Det er usikkerhet rundt hvilke saker innmelder mener at ikke har kontinuitet.

Flere deltakere på styremøtene vil kunne gjøre møtene mindre effektive og mer tidkrevende.
Styret vil i stedet sikre kontinuitet ved å holde varamedlemmer løpende orientert om viktige saker, slik at de raskt kan tre inn ved behov.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

6.6 Telia - Innmeldt sak fra styret

TV 2 er fortsatt ikke tilgjengelig for sameiet via avtalen med Telia.

Det er ønskelig å se på mulighet til å reforhandle tv-avtalen/inngå ny avtale til like eller bedre vilkår med ny aktør dersom dagens avtale gir rom for dette.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å reforhandle tv-avtalen/inngå ny avtale til like eller bedre vilkår med ny aktør dersom dagens avtale gir rom for dette.

Styrets innstilling: Forslages støttes.

6.7 Reparasjon av siste del av taket - Gammel del - Innmeldt sak fra styret

Siste del av taket mot senterkontoret og inngangspartiene (der det er steinheller) planlegges for utskiftning. Det lekker inn til Zavanna og Princess, og dette er å anse som siste del av takprosjektet som ble igangsatt for noen år siden.

Grovt budsjett basert på innhentede priser;

Riving 155 000 inkl mva (Ager-Wick)

Terassebord 160 000 kr inkl mva (Tremestere)

Taktekking 250 000 inkl mva (Sørlandstak)

Rørlegger 30 000 kr inkl mva

SUM 595 000 inkl mva

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas med ramme på 660 000 kr inkludert MVA (inkl 10% sikkerhet). Scala Odden AS tar utlegg for prosjektet og fakturerer Sameiet, som deretter fakturerer boligseksjonseierne sin andel.

Fordeling som følger vedlagt.

Styrets innstilling: Prosjektet er å anse som kritisk vedlikehold, og vedtas.

Beboermøte – Gjennomføres umiddelbart etter årsmøtet;

Saker:

- Informasjon vedrørende brann og rømning
- Busker/trær i bakgården (plantes i store krukker)
- Parkering
- Varmepumper skal diskuteres
- Eventuelle andre saker

Årsmelding for Sameiet Oddensenteret for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Mathias Hole Svoren, Gunnar Schjeldrups Vei 11 L
Styremedlem, Harald Andreas Næser, ODDEN 1 D
Styremedlem, Sigmund Jørund Helledal, Brixen AS Arendalsveien 89
Varamedlem, Elisabeth Sveen Kjølsrud, ODDEN 1C
Varamedlem, Petter Mandt, Odden 1d

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 921 096,- i 2023 til kr -717 764,- i 2024.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 282 411,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Oddensenteret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSMELDING FOR SAMEIET ODDENSENTERET 2024

Styret

Det er avholdt tre styremøter i 2024. Styret besto av:

Styreleder: Mathias Hole Svoren, Gunnar Schjelderups vei 11 L, Oslo (Næring)

Styremedlem: Harald Andreas Næser, Odden 1 D (Bolig gammel del)

Styremedlem: Sigmund Jørund Helledal, Odden 1 B (Bolig ny del)

Varamedlem: Elisabeth Sveen Kjølsrud, Odden 1 C (Bolig ny del)

Varamedlem: Petter Mandt, Odden 1 D (Bolig gammel del)

I tillegg satt Kenneth Nielsen som varamann inntil han sluttet 1. februar 2024.

Hele styret er på valg i år.

Drift

1. Snøfallet i januar. Den eldste delen fra 1975 er dimensjonert etter datidens standard. For å unngå skader pga. overbelastning måtte snøen som falt i begynnelsen av januar fjernes.
2. Kjøp av snøfreser til leilighetene i ny del. Gammel del kjøpte inn snøfreser i 2007. Det har vist seg at ved større snøfall er det behov for at hver del av sameiet har en snøfreser. Det er derfor innkjøpt.
3. Taklekkasjer i gammel del. Taktettingen i den eldste delen fra 1975 er skiftet ut, og betonghellene er erstattet med planker. Til bruk om vinteren hvor plankene ofte er isete og glatte, er det anskaffet plastfliser.
4. Utløst sprinkler i oktober medførte store vannskader i seksjon 17 og 27 i oppgang B. Dette er skader som dekkes av forsikringsselskapet Gjensidige, og som er utbedret.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Scala Odden AS for vaktmestertjenster.

HMS

Sameiet har to etablerte HMS system som systematisk følges opp, det ene i regi av Arendal Boligbyggerlag, gjelder bolig ny del – og det andre PID Drift som gjelder næring og bolig gammel del. Scala Odden AS følger opp systemene på vegne av sameiet.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer er 92005931.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		-48 231	1 416 538	615 000
Inntekter a-konto/avregning		40 472	40 309	48 000
Innbetalt tv og internett		157 992	138 283	155 000
Sum inntekter		**150 233**	**1 595 130**	**818 000**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	62 176	0	57 050
Revisjonshonorar	2	9 375	0	10 000
Årskontigent boligbyggelag		0	9 300	11 780
Forretningsførerhonorar bbl		63 120	59 550	63 122
Kommunale avgifter		843	0	0
T v og internett utgifter		155 251	136 074	155 000
Forsikring		65 065	58 486	64 335
Vedlikehold	3	253 376	157 668	100 000
Elektrisk energi		97 873	100 310	110 000
Andre driftskostnader	4	198 299	177 250	207 000
Sum driftskostnader		**905 377**	**698 639**	**778 287**
Driftsresultat		**-755 144**	**896 491**	**39 713**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		37 380	24 605	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-37 380**	**-24 605**	**-5 000**
Årsresultat		**-717 764**	**921 096**	**44 713**
Overført opptjent egenkapital		-717 764	921 096	0
Sum disponert		**-717 764**	**921 096**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 045	10 503
Andre fordringer		42 015	39 362
Innestående på driftskonto		405 294	1 154 991
Sum omløpsmidler		**473 354**	**1 204 856**
SUM EIENDELER		**473 354**	**1 204 856**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	282 411	1 000 175
Sum egenkapital		**282 411**	**1 000 175**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 499	11 274
Leverandørgjeld		18 906	30 892
Annen kortsiktig gjeld		169 539	162 515
Sum kortsiktig gjeld		**190 943**	**204 681**
Sum gjeld		**190 943**	**204 681**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**473 354**	**1 204 856**

Sameiet Oddensenteret

Grimstad, 07.04.25

Mathias Hole Svoren	Sigmund Jørund Helledal	Harald Andreas Næser
Styreleder	Styremedlem	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 foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere 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 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	8 200	0
5300 Styrehonorar	20 000	0
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	30 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 976	0
Sum	**62 176**	**0**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 375	0
Sum	**9 375**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	100 757	50 298
6602 Vedlikehold Elektro	8 402	45 576
6604 Vedlikehold Utvendig	65 826	0
6605 Vedlikehold Heis	78 391	61 795
Sum	**253 376**	**157 668**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	49 433	45 989
6619 Andre driftskostnader	300	0
6620 Snørydding	26 396	0
6621 Alarmkostnader	16 722	9 514
6762 Utgifter til Vaktmester	101 720	117 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	150
7720 Årsmøte	0	1 305
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 727	3 292
Sum	**198 299**	**177 250**

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	1 000 175	79 079
Årets resultat	-717 764	921 096
Sum egenkapital 31.12	**282 411**	**1 000 175**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oddensenteret.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oddensenteret

Styreleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Harald Andreas Næser (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sigmund Jørund Helledal (sign.)	09.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Oddensenteret

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Oddensenteret som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 07. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-10 15:48

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.

Fordelingsnøkkel		0	1	2	3	4	5	6	7	8
Selskaper			1 - 6 9 - 33	1 - 6 9 - 33	1 - 6 9 - 33	1 - 6 9 - 13	1 - 6 9 - 13	1 - 6 9 - 13	1 - 6 14 - 33	1 - 6 14 - 33
			Aktiv	Aktiv	Aktiv ant.		Gjennomsnitt		By m²	
	Aktiv	Dyrking	Lønnsnitt	Solgte	Solgte	Aktiv	Bolliger	Ø. stg.	Aktiv	Bolliger

Kontrollsum kontrakter

Kontrollsum kontrakter		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Aktivnavn ID	Fakturadato	Forfall	Fakturanr	Beløp	Diff	Kommentar																												
Aktivnavn ID	17.11.2024	17.12.2024	6595186	-1 299,00		0 Testaktiva	1 259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	40	101	80	40	94	61	37	30	80	40	101	80	40	94	61	35	40	80
Aktiv II Hovedkjøer AS	01.10.2024	31.10.2024	85450	6 312,50		1 Skal vaterklatturenes - Gjenvoldge fendering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktiv II Hovedkjøer AS	08.10.2024	07.10.2024	86991	5 984,25		0 Vi elektro bolig ny del	5 986	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	314	155	397	314	155	368	238	144	119	314	314	155	397	314	155	368	238	157	155	314
Aktiv II Hovedkjøer AS	29.05.2024	28.06.2024	85464	2 968,75		0 service pochetcher	2 969	382	381	252	0	0	0	0	599	256	275	414	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agder Reinvasjon	29.04.2024	19.05.2024	513275	843,00		Gjelder rømming - Refaktura - settes manuelt på selskjen 5	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arendal Betongutøring	26.11.2024	11.12.2024	93004567	12 605,00		1 Avregning av mellom	12 821	67	62	69	57	10 767	333	0	0	137	59	64	59	66	32	83	66	32	77	59	30	25	66	66	32	83	66	32	77	50	29	32	66
Arendal Betongutøring	01.11.2024	15.11.2024	93004294	10 529,00		1 -	10 533	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.05.2024	15.05.2024	93003772	10 529,00		1 -	10 529	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.07.2024	15.07.2024	93003452	5 959,00		1 -	5 959	40	19	32	26	4 945	153	0	0	63	27	29	43	27	30	15	38	30	15	35	23	14	11	30	30	15	38	30	15	35	23	13	15	30
Arendal Betongutøring	01.07.2024	15.07.2024	93003135	8 896,00		1 -	11 893	40	-19	-32	-26	-4 945	-153	0	0	-63	-27	-29	-43	-27	-30	-15	-38	-30	-15	-35	-23	-14	-11	-30	-30	-15	-38	-30	-15	-35	-23	-13	-15	-30
Arendal Betongutøring	01.07.2024	15.07.2024	93003454	10 529,00		1 -	10 529	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.08.2024	27.08.2024	93003780	1 249,00		1 -	1 243	8	-4	7	-6	1 941	32	0	0	13	-6	6	-9	-6	6	-3	8	-6	-3	7	-5	-3	-2	-6	-6	-3	8	-6	-3	7	-5	-3	-3	-6
Arendal Betongutøring	21.06.2024	27.06.2024	93003188	-1 295,00		1 -	-1 293	-8	-4	-7	-6	-1 941	-32	0	0	-13	-6	-6	-9	-6	-6	-3	-8	-6	-3	-7	-5	-3	-2	-6	-6	-3	-8	-6	-3	-7	-5	-3	-3	-6
Arendal Betongutøring	01.05.2024	15.05.2024	93003697	10 529,00		1 -	10 529	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.01.2024	15.01.2024	93003213	10 529,00		1 -	10 529	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.01.2024	15.01.2024	93002746	10 529,00		1 -	10 529	71	34	56	47	8 832	273	0	0	112	48	51	77	48	54	27	68	54	27	63	41	25	20	54	54	27	68	54	27	63	41	24	27	54
Arendal Betongutøring	01.02.2024	15.02.2024	93002794	4 836,00		1 -	4 616	31	15	25	21	3 904	121	0	0	50	21	23	34	21	24	12	30	24	12	28	18	11	9	24	24	12	30	24	12	28	18	10	12	24
Arendal Betongutøring	01.01.2024	15.01.2024	93002187	-4 836,00		1 -	-4 832	-31	-15	-25	-21	-3 904	-121	0	0	-50	-21	-23	-34	-21	-24	-12	-30	-24	-12	-28	-18	-11	-9	-24	-24	-12	-30	-24	-12	-28	-18	-10	-12	-24
Arbla Fiskeslipp AS	08.02.2024	23.02.2024	87258	42 656,00		0 Kraftreser ny del	42 599	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 854	1 965	4 873	3 854	1 965	4 519	2 924	1 772	1 462	3 854	3 854	1 965	4 873	3 854	1 965	4 519	2 924	1 683	1 965	3 854
Ditv Senior Partner AS	01.12.2024	22.12.2024	1240570	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.11.2024	21.11.2024	1240021	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.10.2024	21.10.2024	1232213	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.08.2024	20.08.2024	1220845	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.09.2024	20.09.2024	1232945	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.07.2024	22.07.2024	1214992	4 611,00		0 Vask trappinggangen	4 611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	123	314	249	123	291	189	114	94	249	249	123	314	249	123	291	189	109	123	249
Ditv Senior Partner AS	01.06.2024	24.06.2024	1210394	4 345,00		0 Vask trappinggangen	4 265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	264	131	334	264	131	310	200	122	100	264	264	131	334	264	131	310	200	115	131	264
Ditv Senior Partner AS	01.05.2024	20.05.2024	1202581	3 758,00		0 Vask trappinggangen	3 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	115	294	233	115	273	177	107	88	233	233	115	294	233	115	273	177	102	115	233
Ditv Senior Partner AS	01.04.2024	22.04.2024	1195975	3 758,00		0 Vask trappinggangen	3 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	115	294	233	115	273	177	107	88	233	233	115	294	233	115	273	177	102	115	233
Ditv Senior Partner AS	01.03.2024	21.03.2024	1190781	-750,00		0 Vask trappinggangen	-750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-46	-23	-58	-46	-23	-54	-35	-21	-18	-46	-46	-23	-58	-46	-23	-54	-35	-20	-23	-46
Ditv Senior Partner AS	01.02.2024	21.02.2024	1190363	3 758,00		0 Vask trappinggangen	3 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	115	294	233	115	273	177	107	88	233	233	115	294	233	115	273	177	102	115	233
Ditv Senior Partner AS	01.02.2024	22.02.2024	1182986	3 758,00		0 Vask trappinggangen	3 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	115	294	233	115	273	177	107	88	233	233	115	294	233	115	273	177	102	115	233
Ditv Senior Partner AS	01.01.2024	23.01.2024	1174365	3 686,00		0 Vask trappinggangen	3 686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228	113	288	228	113	268	173	105	87	228	228	113	288	228	113	268	173	100	113	228
Fargerike Grimstad	13.07.2024	23.07.2024	001179749363	1 318,00		1 oppussing gammel del - nærshats mm	1 318	9	4	7	6	1 107	34	0	0	14	6	12	6	7	3	7	7	3	8	5	3	2	7	7	3	8	6	3	7	5	3	3	7
Fargerike Grimstad	26.03.2024	09.04.2024	001179729832	-7 439,95		1 oppussing gammel del - nærshats mm	-7 443	50	24	40	33	6 245	195	0	0	79	34	36	55	34	38	19	48	38	19	45	29	18	14	38	38	19	46	38	19	45	29	17	19	38
Gjensidige Forsikring ASA	07.02.2024	29.02.2024	9200001-650-65005	42 865,00		2 Alle bolliger	65 865	3 273	1 565	2 590	2 163	0	0	0	5 132	2 220	2 562	3 556	2 220	2 475	1 214	3 131	2 475	1 214	2 993	1 879	1 138	939	2 475	2 475	1 214	3 131	2 475	1 214	2 993	1 879	1 082	1 214	2 475
Grendal Kommune	20.12.2024	30.12.2024	1477036	3 871,00		2 Avgift brøyns og sprøstier	3 873	0	0	0	0	2 822	0	0	0	0	0	0	0	65	32	82	65	32	76	49	30	25	65	65	32	82	65	32	76	49	28	32	65
Grendal Kommune	20.09.2024	30.09.2024	1440537	3 871,00		2 Avgift brøyns og sprøstier	3 873	0	0	0	0	2 822	0	0	0	0	0	0	0	65	32	82	65	32	76	49	30	25	65	65	32	82	65	32	76	49	28	32	65
Grendal Kommune	30.06.2024	30.06.2024	1396139	3 871,00		2 Avgift brøyns og sprøstier	3 873	0	0	0	0	2 822	0	0	0	0	0	0	0	65	32	82	65	32	76	49	30	25	65	65	32	82	65	32	76	49	28	32	65
Grendal Kommune	31.03.2024	30.03.2024	1349534	3 871,00		2 Avgift brøyns og sprøstier	3 873	0	0	0	0	2 822	0	0	0	0	0	0	0	65	32	82	65	32	76	49	30	25	65	65	32	82	65	32	76	49	28	32	65
Hokkuskolen AS	12.09.2024	27.09.2024	20221408844	22 895,00		0 Kontroll Hms ny del	22 893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 413	693	1 786	1 413	693	1 656	1 072	650	536	1 413	1 413	693	1 786	1 413	693	1 656	1 072	617	698	1 413
Idsentant AS ved. Arne Kolnes	02.05.2024	20.05.2024	167652	21 863,75		0 Hus av eller ved grøtbaser - byttn motorlås, nye av automatikk	21 864	781	378	616	516	12 077	2 996	0	0	1 225	530	564	849	530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Idsentant AS ved. Arne Kolnes	02.05.2024	22.05.2024	676516	446,44		1 Nøkler	448	3	1	2	2	377	12	0	0	5	2	2	4	2	2	1	3	2	1	3	2	1	1	2	2	1	3	2	1	3	2	1	1	2
Idsentant AS ved. Arne Kolnes	20.02.2024	04.04.2024	168501	3 780,63		1 Montere sylinder og dørlukker - sikringsmagg fjellside	3 781	1 145	548	906	757	0	0	0	1 802	777	926	1 244	777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Idsentant AS ved. Arne Kolnes	20.12.2022	17.01.2024	164985	10 291,69		0 Sugget om låser for å få tilgang til alle oppgangene, ny del	10 243	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	635	314	803	635	314	744	482	292	241	635	635	314	803	635	314	744	482	277	314	635
Polar Kraft AS				-81 270,00		0 Dette er manuelfaktura fra Polar kraft som ansatfordeles. Varmtvann er kalt st	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	30.11.2024	13.12.2024	1007578443	5 295,71		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.10.2024	13.11.2024	1007630060	5 604,76		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	30.09.2024	14.10.2024	1007511567	4 925,24		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.08.2024	16.09.2024	1007503075	5 304,24		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.07.2024	16.08.2024	1007471746	5 862,25		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	30.06.2024	14.07.2024	1007397394	6 317,01		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.05.2024	15.06.2024	1007332685	6 984,59		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	30.04.2024	17.05.2024	1007257975	7 858,86		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.03.2024	15.04.2024	1007221969	8 381,51		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	29.02.2024	18.03.2024	1006578484	8 514,83		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.01.2024	17.02.2024	1006508256	10 152,87		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polar Kraft AS	31.12.2023	15.01.2024	1006767455	9 312,75		0 Varmtvann er inkludert i dette.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PPC Nordic	14.02.2024	01.04.2024	4401465	9 375,00		1 montasje	9 375	63	32	50	42	7 871	245	0	0	100	43	45	69	43	48	24	61	48	24	56	37	22	18	48	48	24	61	48	24	56	36	21	24	48
Sola Oslden As	30.12.2024	30.12.2024	16445	2 062,00		0 Renter kjøkt på jernia	2 061	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	81	208	165	81	193	125	76	63	165	165	81	208	165	81	193	125	72	81	165
Sola Oslden As	29.08.2024	02.09.2024	15822	21 995,49		1 Styrehonorar Mathias	21 999	169	81	134	112	20 969	649	0	0	266	115	122	184	115	128	63	162	128	63	150	97	59	49	128	128	63	162	126	63	150	97	56	63	128
Sola Oslden As	29.08.2024	02.09.2024	15835	475,76		1 Utlegg fil Hugg, 1. vig fugesand	480	65	30	49	41	0	0	0	0	98	42	45	68	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sola Oslden As	31.01.2024	29.02.2024	15816	42 464,44		0 Sola Oslden AS - Fellas gamle bolliger, avregnet 202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sola Oslden As	31.01.2024	29.02.2024	15815	71 956,00		0 Sola Oslden AS - Fellas nye bolliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telenor Norge Ikeliftt AS	05.11.2024	05.12.2024	551154623482	267,94		0 Tilkobling Tele	266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	6	16	15	6	15	10	6	5	13	15	6	16	15	6	15	10	6	5	13
Telenor Norge Ikeliftt AS	04.10.2024	03.11.2024	551154623481	265,06		0 Tilkobling Tele	269	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	6	16	15	6	15	10	6	5	13	15	6	16	15	6	15	10	6	5	13
Tele Norge AS	23.11.2024	11.12.2024	99115166	49 526,00		0 Avregnes direkte	9 375	63	32	50	42	7 871	245	0	0	100	43	45	63	43	48	24	61	48	24	56	37	22	18	48	48	24	61	48	24	56	36	21	24	48
Tele Norge AS	25.08.2024	16.09.2024	99139482	34 443,00		0 Avregnes direkte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tele Norge AS	25.06.2024	16.07.2024	99117799	34 443,00		0 Avregnes direkte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tele Norge AS	26.05.2024	16.06.2024	99110685	40 855,75		0 Avregnes direkte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tele Norge AS	25.04.2024	16.05.2024	99104009	41 855,75		0 Avregnes direkte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tele Norge AS	25.03.2024	16.04.2024	99083198	38 111,06		0 Avregnes direkte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TK Elevator Norway AS	12.11.2024	27.11.2024	1/45237	16 334,00		0 Angeligt - alarmer	16 330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TK Elevator Norway AS	23.08.2024	08.10.2024	1/38123	7 357,00		0	7 359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	455	225	575	455	225	533	345	209	172	455	455	225	575	455	225	533	345	199	225	455
TK Elevator Norway AS	09.09.2024	24.09.2024	1/38832	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138
TK Elevator Norway AS	09.08.2024	24.08.2024	1/38387	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138
TK Elevator Norway AS	09.09.2024	24.09.2024	1/38831	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138
TK Elevator Norway AS	09.08.2024	24.08.2024	1/37990	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138
TK Elevator Norway AS	04.01.2024	21.01.2024	1/37578	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138
TK Elevator Norway AS	04.01.2024	21.01.2024	1/37579	2 227,00		0	2 228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138	138	68	175	138	68	162	105	63	52	138

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	-48 231	1 416 538	615 000	659 040
Inntekter a-konto/avregning	40 472	40 309	48 000	48 000
Andre driftsinntekter	157 992	138 283	155 000	162 168
Sum inntekter	**150 233**	**1 595 130**	**818 000**	**869 208**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	62 176	0	57 050	79 870
Revisjonshonorar	9 375	0	10 000	9 875
Årskontigent boligbyggelag	0	9 300	11 780	0
Forretningsførerhonorar bbl	63 120	59 550	63 122	66 275
Kommunale avgifter	843	0	0	0
Kabel-tv	155 251	136 074	155 000	162 168
Forsikring	65 065	58 486	64 335	82 600
Vedlikehold	253 376	157 668	100 000	121 600
Elektrisk energi	97 873	100 310	110 000	110 000
Andre driftskostnader	198 299	177 250	207 000	223 820
Sum driftskostnader	**905 377**	**698 639**	**778 287**	**856 208**
Driftsresultat	**-755 144**	**896 491**	**39 713**	**13 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	37 380	24 605	5 000	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**37 380**	**24 605**	**5 000**	**10 000**
Årsresultat	**-717 764**	**921 096**	**44 713**	**23 000**
Overført til/fra opptjent egenkapital	-717 764	921 096	0	0
Sum disponert	**-717 764**	**921 096**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Mathias Hole Svoren	Sigmund Jørund Helledal	Harald Andreas Næser
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Seksjonsnr	Andel
1	6 421
2	3 071
3	5 081
4	4 243
5	486 862
5	99 271
6	24 622
9	10 106
10	4 355
11	4 634
12	6 979
13	4 355
SUM	660000


Terrasse
Seksjon 2

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

200/1477/0/2

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kommunale eiendomsgebyrer, 4 termin 2026 (01.04 - 30.04)

Bet.betingelse: Se forfallsdato

Eiendom: 11224 - Gbnr 200/1477/0/2 Odden 1, liten leilighet

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.04.2026 - 01.05.2026 | 557 000 x 3,60 promille| Årspris 2 005*		Pr termin	1,00	167,08	167,08
604150	*Abonnement vann | 01.04.2026 - 30.04.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604203	*Abonnement avløp | 01.04.2026 - 30.04.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
			Netto:			**477,79**
Mva. middels sats 15% (M): **NOK 46,61** Grunnlag **NOK 310,71**			**Brutto:**		**NOK**	**524,40**

Det er 12 terminer i året.

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 f orm av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan f øre 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 f or bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR YTRE ODDEN, NT 4.1
Vedtatt 28.08.17
Revidert: 08.04.24 (Korrigert etter kommunestyrets vedtak Saknr. 23/31

§ 1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

1 Formål
Planen skal legge til rette for utvikling av Ytre Odden til et urbant område med kombinert forretning/kontor og boliger. I sjøen skal eksisterende småbåthavn videreutvikles til kombinert småbåthavn og marina. Området skal tilrettelegges for allmenn ferdsel langs sjøen.

1.2 Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart datert 18.08.2020

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

2.1 Vertikalnivå 1 - Under grunnen

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)
- 2083 Parkeringshus/-anlegg

2.2 Vertikalnivå 2 - På grunnen/vannoverflaten:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)
- 1802 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- 1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – Marina og småbåtanlegg på land (BA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)
- 2011 Kjøreveg (V)
- 2013 Torg (T)
- 2014 Gatetun/gågate (Gt)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12.5 nr 6)
- 6220 Havneområde i sjø (H)
- 6800 kombinert formål småbåthavn/marina (S/M)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- H740 Sone for båndlegging etter andre lover (Forurensningsloven)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, 1 Utforming)
- Bestemmelsesområde (#1 - #5) – Utforming

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune vedtatt dato 4.5.2009 gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.

Synlig del av støttemurer og grunnmurer skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Fasader skal i størst mulig grad være aktive fasader og utformes med et variert uttrykk.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten i Grimstads indre havn og skal representere kvaliteten i de fotomontasjer og illustrasjoner som er fremlagt av utbygger.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen. Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

3.3 Støy/støv

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn beskrevet i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne.

Støyfølsom bebyggelse

For støyfølsom bebyggelse skal støy på fasade fra havn/kai ikke overstige døgnmidlet Lden 68 dB og Lnight 58 dB. Støy fra vegtrafikk på fasader eksponert for trafikkstøy må ikke overstige årsmidlet Lden 65 dB.
Alle boenheter skal ha minst ett soverom som vender mot stille side med døgnmidlet støy fra havn/kai Lden på 58 dB eller lavere og døgnmidlet Lnight på 48 dB eller lavere.

Privat uteopphold

Boenhetenes private uteplasser må innfri døgnmidlet Lden fra kai på 58 dBA eller lavere, og årsmidlet Lden 55 dBA eller lavere fra vegtrafikkstøy. Ved overlapping mht. flere støykilder, må flerkildestøy belyses. Støygrensen på private uteplasser gjelder i 1.5 m høyde.

Felles uteopphold

Tilstrekkelig felles uteareal i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelser må ha tilfredsstillende støyforhold. Dette er omtalt i støyrapport og i hovedsak vil Lden 55 dBA eller lavere fra vegtrafikkstøy være relevant støygrense for felles utearealer. Støygrensen for årsmidlet Lden 55 dBA gjelder i 1.5 m høyde over terreng eller golv.

3.4 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

3.5 Brannsikkerhet

Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

Det stilles krav til underliggende konstruksjoner om at de skal kunne tåle belastning for brannbil i henhold til det lokale brannvesenets oppgaver om akseltrykk og støttebentrykk.
Utendørs båtutstilling skal medgå i brannprosjekteringen.

Brannrapport skal foreligge ved søknad om IG

3.6 Sikkerhet mot flom og stormflo

Alle byggverk skal bygges i henhold til byggteknisk forskrift § 7-2, sikkerhet mot flom og stormflo.
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote +2,85 innenfor B/F/K1 og kote + 2.5 innenfor B/F/K2. Alle høyder er i henhold til NN2000.

3.7 Byggegrense

Bygninger skal plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate og torg, men det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen. Byggegrense vist i plankart angir bebyggelsens veggliv ved bakkenivå.
Balkonger/baldakin tillates innenfor B/F/K1 utkraget inntil 1,8 m ut over byggegrense mot Gt1.
Utkraginger over kommunal grunn skal ha minimum frihøyde på 4.7 meter, med unntak av over GT4 der lavere frihøyde tillates.

3.8 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet

3.9 Utomhusareal

Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på minimum 25 m^2 på tak, terrasse og/eller bakkeplan jf. kommuneplan 2015 - 2027.
Det skal opparbeides turvei/ bryggesleng fra bygge syd for S4.4 til o_GK5.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer».

3.10 Energi

I forbindelse med byggeplan skal alternative energiløsninger vurderes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes og avklares med Agder Energi AS om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til prosjektet som det søkes ramme/byggesøknad for.
Nettstasjon skal plasseres i samråd med Grimstad kommune og nettselskap. Nettstasjon tillates plassert utenfor planområdet.

3.11 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse stilles krav om tiltaksklasse 3 for fagområdet arkitektur.

3.12 Kulturminner
Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

3.13 Arbeider i sjø
Arbeider i sjø skal foregå på høst/vinterstid for å hensynta marint biologisk mangfold – gytefelt.

§ 4 PLAN-OG DOKUMENTASJONSKRAV

4.1 Teknisk plan
Før IG kan gis, skal det utarbeides en teknisk plan for planområdet.

4.2 Utomhusplan/ byromsplan/ teknisk plan
Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for planområdet, adkomst fra planområdet til lekeplass (o_L4.1) inkludert o_L4.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer», som følger formingsveilederen for området.

Utomhusplanen skal vise lokalisering og utforming av sykkelparkering, lek og uteopphold, gangarealer, gatetun/torg og nedtrapping mot sjø. Utomhusplanen skal vise at brannsikkerhet, håndtering av overvann og framkommelighet for beredskapsbil er sikret i planforslaget, og skal godkjennes/behandles av brannvesenet i forbindelse med byggesøknaden. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.
Utomhusplan skal minst inneholde de funksjoner som er vist i landskapsplan for L4.1 datert 05.10.2023 og for planområdet datert 07.08.2020.

Detaljert terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding mot eiendom 200/1942 og veiareal/rundkjøring skal detaljplanlegges i samråd med Grimstad kommune, før igangsettingstillatelse

4.3 Avfallsplan
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en avfallsplan for planområdet.

4.4 Brannrapport
Brannrapport skal foreligge ved søknad om IG

4.5 Støy
Dokumentasjon på akustisk kontroll av vinduer i støyutsatte rom skal foreligge ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR 1)

5.1 Bolig/forretning/kontor, B/F/K 1
Innenfor feltet avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I 1. etasje (bakkeplan) skal det være forretning og/eller tjenesteyting med sjørettet virksomhet.
- Det tillates boliger i øvrige etasjer over 1. etasje.
- Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
- Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen
- Utendørs arealer tillates brukt til utstilling i forbindelse med forretningsvirksomhet i 1. Etasje. Areal som er med i beregning av uteareal for boliger skal ikke benyttes til forretningsvirksomhet.
- Vinduer i støyutsatte rom på fasader mot kaia skal ha lydisolasjonsverdi på minimum Rw + Ctr = 35 dB. Vinduer skal kontrolleres av akustiker i forhold til aktuelle frekvenser fra liggekaia.

5.2 Bolig/forretning/kontor, B/F/K 2
Innenfor feltet avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I 1. etasje (bakkeplan) skal det være forretning og/eller tjenesteyting med sjørettet virksomhet. Adkomst, boder og sykkelparkering for bolig tillates.
- Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
  Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen
- Minimum 50% av bruksarealet på byggets bakkeplan skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting
- Vinduer i støyutsatte rom på fasader mot kaia skal ha lydisolasjonsverdi på minimum Rw + Ctr = 35 dB. Vinduer skal kontrolleres av akustiker i forhold til aktuelle frekvenser fra liggekaia.

5.3 Renovasjonsanlegg, R
Innenfor feltet skal det etableres nedgravde renovasjonsbeholdere som skal være felles for feltene B/F/K 1 og 2.
Mindre justering av plassering tillates. Plassering gjøres i samråd med Grimstad kommune og Agder Renovasjon IKS.

5.4 Bebyggelse og anleggsformål – Marina og småbåtanlegg på land, BA
Innenfor feltet tillates etablert anlegg for marina/ småbåthavn samt anlegg for drivstoffpåfylling for båt.
Tanker for oppbevaring av drivstoff skal legges under bakkenivå.
Det tillates oppført en redskapsbod til benyttelse for yrkesfiskere. Plassering gjøres i samråd med eier/ drifter av område BA og skal ikke plasseres slik at den vil være til hinder for fremtidig marinadrift.
Sjøfront mot øst skal trappes ned mot sjøen.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2)

6.1 Kjøreveg, V1 og V2
Offentlig vei, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.2 Gatetun, Gt_1
Gt1 skal opparbeides som gatetun. Trafikk til/fra liggekai, båthavn/marina, boliger og næring i B/F/K tillates. Nettstasjon tillates plassert innenfor arealet. Parkering tillates ikke

6.3 Gatetun, Gt_2
Gt2 skal opparbeides som torg. Parkering tillates ikke

6.4 Gatetun, Gt_3
Gt3 skal opparbeides som gatetun. Parkering tillates ikke

6.5 Gatetun, Gt_4
Gt4 skal opparbeides som gangveg/ turveg. Gangvegen skal markeres evt. ha annet dekke enn tilliggende arealer. Det tillates utkragede bygningsdeler over mindre deler av arealet

6.5 Parkeringshus/anlegg, P/A (Vertikalnivå 1)
Atkomst til parkeringskjeller er anvist i plankartet, vertikalnivå 1. Det skal etableres parkering B/F/K 1 og 2, samt sykkelparkeringsplasser og boder for B/F/K 1 under bakkenivå, med adkomst fra Gatetun (Gt1)

6.6 Sykkelparkering
I tillegg til sykkelparkeringsplasser for samtlige boenheter skal det etableres sykkelparkeringsplasser for ansatte i forretningslokalene. Sykkelparkering for besøkende til forretning/ tjenesteyting etableres ute ved innganger og skal vises i utomhusplanen.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6)

7.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag småbåthavn/marina S/M
Innenfor feltet tillates etablert småbåthavn og marina med tilhørende bryggeanlegg og mulighet for drivstoff påfylling for båter.
Marina skal lokaliseres i den nordøstlige delen av feltet.
Tiltak i forbindelse småbåthavn/marina skal ved søknad om tiltak vurderes i henhold til vannforskriften. Det tillates etablering av båtslipp.
Sjøfront mot øst skal trappes ned mot sjøen.
Ved utleie av båtplasser skal det dokumenteres at parkering, renovasjon og miljøkrav er i henhold til gjeldende regler

7.2 Havneområde i sjø, H
Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

7.3 Søknad om tiltak i sjø
Berørte regionale og statlige etater skal uttale seg om tiltak i sjø før tillatelse til tiltak kan gis, i henhold til Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

Tiltakshaver skal i forbindelse med prosjekteringen av bryggeanlegget området småbåthavn/marina (S/M), ta kontakt med Kystverket for å søke faglige råd i forbindelse med plasseringen av de 50 båtplassene innenfor det regulerte området sett i forhold til bruken av dypvannskaia (o_Sk5.1 i

«Områderegulering Grimstad sjønære arealer»). Resultatet av dialogen skal vedlegges søknad om tiltak.

§8 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

8.1 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740) Området er båndlagt som følge av forurenset grunn.
Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.
Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelsen å ha en maksimal gesimshøyde på k+16,4.
Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen

9.1 Bestemmelsesområde #2 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelsen å ha en maksimal gesimshøyde på k+14,6. Bebyggelsen skal åpninger i sørøst - nordvestlig retning
Åpningene skal være minst 6 meter bred og med maksimal gesimshøyde på k+7,7, som sikrer oppdeling av bebyggelsesstrukturen.

9.3 Bestemmelsesområde #3 Høyder/ utkraging
Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+14,6 Bebyggelsen tillates utkraget (med understøtting) utover byggegrensen, tilsvarende bestemmelsesområdets omfang.

9.4 Bestemmelsesområde #4 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+7,7

9.5 Bestemmelsesområde #5 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+12.3.
Tekniske anlegg/ heishus kan plasseres på tak og skal være integrert i arkitekturen.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Tekniske anlegg
Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle adkomstveier skal være lagt, før brukstillatelse kan gis.

10.2 Opparbeidelse av gatetun (Gt)
Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B/F/K skal gatetun (Gt1) være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med Grimstad kommune.

10.3 Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen B/F/K 1 og 2 skal følgende være opparbeidet:

- GT1, GT2 og GT4,
- lekeplass L4.1 og turvei/ bryggesleng fra bygge syd for S4.4 til o_GK5.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer».
- Trafikksikker gangadkomst fra planområdet til lekeplass lekeplass L4.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer».

Arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan(er).

10. 4 Opparbeidelse av gangvei
Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B/F/K 1 og 2 skal Gt4 opparbeides.

10.5 Parkering
Før det kan gi brukstillatelse til bebyggelse i Felt B/F/K 1 og 2 skal parkeringskjeller være ferdig opparbeidet og godkjent for bruk.

Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse i S/M skal det foreligge avtale om parkering på nærliggende eiendommer og/eller inngått avtale med Grimstad kommune om frikjøpsordning av parkering jf. Kommuneplan 2015 -2027.

10.6 Forurensning
Før det kan gis tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012) avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Kravet omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Ved igangsetting av tiltak skal undersøkelsene utvides i forhold til tidligere undersøkelser, med flere prøvepunkter og organiske miljøgifter som ny parameter.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- R — Renovasjon
- B/F/K — Bolig/forretning/kontor
- BA — Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Kjøreveg
- GT — Gatetun

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- H — Havneområde i sjø
- S/M — Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- H740 — Båndlegging etter andre lover

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Utforming

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for båndleggingssone
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:		Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-8	0	25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Grimstad kommune

Detaljregulering

Ytre Odden NT4.1

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 4202_243

Forslagsstiller: Odden Bygg AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	29.11.2024	Revisjon	Retting av feil i plankart - feil nr. på best. område #6			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling					07.11.2023	
Offentlig ettersyn fra des. 2020 til jan. 2021						
1. gangs behandling					24.11.2020	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					07.02.2020	
Oppstartsmøte...						

PLANEN ER UTARBEIDET AV: KB ARKITEKTER PLANKONSULENT

TEGNNR.	DATO	SIGN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato

PLANSJEFNAVN Plansjef

Grimstad kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1477 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Referanse: 39-0055/26

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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.

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr 200 Bnr 1477 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Odden 1D, 4876 GRIMSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 470 019
Som sekundærbolig:	kr 1 880 076

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

NOVEMBER 2015, revidert

06.11.15, forslag til endring 09.19

GRIMSTAD KOMMUNE

DETALJREGULERING ODDENSENTERET

PLANBESTEMMELSER

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 08.10.19

Innhold

§ 1 AVGRENSNING 3

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER 4

§ 4 PLANKRAV 5

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR 1) 6

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2) 7

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5 NR 3) 8

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6) 8

§9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 8

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER 9

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 10

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 24.3.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Vertikalnivå 1 - Under grunnen

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2083 Parkeringshus/-anlegg

Vertikalnivå 2 - På grunnen/vannoverflaten:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- 1802 Bolig/forretning/kontor

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2011 Kjøreveg
- 2012 Fortau
- 2013 Torg
- 2014 Gatetun/gågate
- 2017 Sykkelfelt

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- 3040 Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12.5 nr 6)

- 6220 Havneområde i sjø
- 6230 Småbåthavn

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- d) H740 Sone for båndlegging etter andre lover (Forurensningsloven)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, 1 Utforming)

- Bestemmelsesområde (#1 - #14) - Utforming

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk

Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune vedtatt dato 4.5.2009 gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Fasader skal i størst mulig grad være aktive fasader og utformes med et variert uttrykk. Murale flater med gjennomfarget puss i lyse farger og murflater med lys sekkeskuring, glassfelt og trefargede spilefelt er materialer som vil gå igjen i prosjektet. Takflatene er tenkt med flate, skifergrå betongstein.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten i Grimstads indre havn og skal representere kvaliteten i de fotomontasjer og illustrasjoner som er fremlagt av utbygger.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

§ 3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem i viktige gangforbindelser i kjøpesenteret og uteområdet, samt gode ledelinjer fra planområdet til kaifront. Det er viktig at disse koples til eventuelle tilgrensende ledesystemer.

I henhold til kommuneplanen skal forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten og minst 30 prosent av nye boenheter utformes med tilgjengelighet for alle.

§ 3.3 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold for bygninger og uteområder, i henhold til Kommuneplan for Grimstad 2011-2023.

§ 3.4 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

§ 3.5 Forurensning

I henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012) skal det ved søknad om tiltak avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Kravet omfatter også arbeider i grunnen og

utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Ved igangsetting av tiltak skal undersøkelsene utvides i forhold til tidligere undersøkelser, med flere prøvepunkter og organiske miljøgifter som ny parameter.

§ 3.6 Brannsikkerhet

Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være oppfylt.

Det stilles krav til underliggende konstruksjoner om at de skal kunne tåle belastning for brannbil i henhold til det lokale brannvesenets oppgaver om akseltrykk og støttebentrykk.

Forskriftsmessige rømningsveier skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.7 Sikkerhet mot flom og stormflo

Alle byggverk skal bygges i henhold til byggteknisk forskrift § 7-2, sikkerhet mot flom og stormflo.

§ 4 PLANKRAV

§ 4.1 Byromsplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en byromsplan for planområdet.

§ 4.3 Teknisk plan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en teknisk plan for planområdet. Håndtering av overvann skal inngå i denne planen.

§ 4.4 Utomhusplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en utomhusplan for planområdet, som følger formingsveilederen for området. Utomhusplanen skal vise lokalisering av sykkelparkering og lekearealer. Utomhusplanen skal vise at brannsikkerhet og framkommelighet for beredskapsbil er sikret i planforslaget, og skal godkjennes/behandles av brannvesenet i forbindelse med byggesøknaden.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.5 Avfallsplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en avfallsplan for planområdet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

§ 5.1 Bolig/forretning/kontor, B/F/K

Innenfor feltene avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I feltene avsatt til bolig/forretning/kontor skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.
- Det tillates ikke kontor i 1 etasje, unntatt for felt A hvor det tillates etablering av kontor på bakkeplan ut mot felt O_Fo.
- Det tillates maksimalt 20 000 kvm forretning i felt A1, A2 og A3 og 3000 kvm i felt B.
- Det tillates maksimalt 130 boenheter totalt innenfor feltene A1, A2 og A3 og B.
- Det tillates maksimalt 21 boenheter totalt innenfor felt A1.

§ 5.2 Grad av utnytting, høyder, sikring mot flom

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet.

Maksimal byggehøyde i felt A1, A2 og A3 er k+ 12,0 dersom ikke annet er angitt på plankartet eller ved bestemmelsesområder §10.

Maksimal byggehøyde i felt B er k+ 15,0 dersom ikke annet er angitt på plankartet eller ved bestemmelsesområder §10.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote +3,0. Inngangspartier til ny bebyggelse skal bygges slik at inngangspartiet overstiger kote +3,0 for å sikres mot flom. Det åpnes for lavere kotehøyde for innvendig gulv ved tilpasninger til eksisterende bebyggelse.

§ 5.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate og torg, men det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger med lengde på mer enn 7 meter ut over byggegrensen tillates ikke.

Det tillates at tak til hovedinngangspartier for forretninger mot torg krager ut over formålsgrense/byggegrense for torg o_T1 og o_T2 med inntil 3,6 m. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde under slikt tak. Over kjøreareal må fri høyde være minimum 4,7 m.

§ 5.4 Utomhusareal

Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på tak.

Det skal samlet etableres 2 stk sandlekeplasser med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m innenfor Felt A1, A2 og A3 og 1 sandlekeplass med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m på taket over plan 1 i Felt B.

Det skal etableres et offentlig lekeareal på bakkeplan.

§ 5.5 Innganger

Det skal etableres minimum 5 innganger til bebyggelsen i felt A1, A2 og A3. I tillegg skal hvert lokale innenfor bestemmelsesområde #1 ha direkte utgang/inngang fra bakkeplan mot torget.

§ 5.6 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse stilles krav om tiltaksklasse 3 for fagområdet arkitektur.

§ 5.7 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

§ 5.8 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg.

§ 5.9 Energi

I forbindelse med byggeplan skal alternative energiløsninger vurderes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes og avklares med Agder Energi AS om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til prosjektet som det søkes ramme/byggesøknad for.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2)

§ 6.1 Kjøreveg, fortau og sykkelfelt, o_V, o_Fo, o_S

Offentlig vei, inklusive fortau og sykkelfelt, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.2 Bark Silas vei

Bark Silas vei tillates etablert med stigning på minimum 1:12 fra Oddenvegen i retning nord, til høydebrekk og stigning på minimum 1:20 fra torget i nord og retning mot sør.

§ 6.3 Torg, o_T1 og o_T2

o_T1 og o_T2 skal opparbeides som torg med offentlig gangareal. Trafikk over torg i forbindelse med varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

Ny bryggekant mot indre havnebasseng i nord skal trappes ned mot sjøen og koples til eksisterende bryggekant mot vest.

Dagens liggekai sør for o_F skal opprettholdes. Ved eventuell endring av bruken må konsekvenser for hele liggekaien utredes, også utenfor planområdet.

§ 6.4 Parkering, P

Atkomst til parkeringskjeller er anvist i plankartet, vertikalnivå 1.

Det kan etableres parkering i 2 etasjer under bakkenivå.

Alle boenheter har tilknyttet parkeringsplass for bil, sykkelparkeringsplass og bod på min 5 m² i parkeringskjeller. Det åpnes likevel for at boenheter innenfor felt A1 kan etablere slike funksjoner utenfor parkeringskjeller.

§ 6.5 Sykkelparkering

I tillegg til sykkelparkeringsplasser for samtlige boenheter skal det etableres sykkelparkeringsplasser for ansatte ved kjøpesenteret. Sykkelparkering for besøkende etableres ute ved senterets innganger og skal vises i utomhusplanen.

§ 6.6 Fortau, o_Fo

Innenfor felt o_Fo tillates det etablert busslomme langsmed Vesterled, som videreføring av eksisterende bussholdeplass.

Langs vegene Vesterled og Oddenveien skal det etableres fortau med minimumsbredde 3 meter, unntatt fra dette kravet er et parti i Vesterled hvor fortausbredden tillates redusert til 2,7 meter. Redusert bredde er vist på plankart.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5 NR 3)

§ 7.1 Friområde, o_F

Område regulert til Friområde opparbeides som grøntområde/park med tilgang til sjøen.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6)

§ 8.1 Småbåthavn, o_Sh

I deler av o_Sh skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

§ 8.2 Havneområde i sjø, o_H

Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

§ 8.3 Søknad om tiltak i sjø

Berørte regionale og statlige etater skal uttale seg om tiltak i sjø før tillatelse til tiltak kan gis, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

§9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 9.1 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurenset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 10.1 Bestemmelsesområde #1 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates 10% av bebyggelsen å ha en maks gesimshøyde på k+14,0 og den resterende bebyggelsen skal ha maksimal kote k+13,3. Bebyggelsesstrukturen skal ha tre åpninger for å ivareta oppdeling av bygningsvolum. Åpningen skal være minst 3 meter og med maks gesimshøyde på k+7,4, som sikrer åpning i bebyggelsen i nord-sør retning.

§ 10.2 Bestemmelsesområde #2 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse med skråtak, med en maks gesimshøyde på k+15,0.

§ 10.3 Bestemmelsesområde #3 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates maks 75% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha tre åpninger med bredde på minimum 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1. Denne bebyggelsen skal sikre sikt i øst-vest retning, og må samsvare med åpningene i bebyggelsen i bestemmelsesområde #4 i øst.

§ 10.4 Bestemmelsesområde #4 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates maks 65% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha tre åpninger med bredde på minimum 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1. Denne bebyggelsen skal sikre sikt i øst-vest retning, og må samsvare med åpningene i bebyggelsen i bestemmelsesområde #3 i vest.

§ 10.5 Bestemmelsesområde #5 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+16,9.

§ 10.6 Bestemmelsesområde #6 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates maks 80% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha en (1) åpning med minimum bredde 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1 som skal sikre sikt i øst-vest retning.

§ 10.7 Bestemmelsesområde #7 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+17,2.

§ 10.8 Bestemmelsesområde #8 Publikumsamfi

Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres et amfi som skal være åpent for allmenheten med atkomst fra bakkeplan.

§ 10.9 Bestemmelsesområde #9 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #9 tillates maks 35% av bebyggelsen med gesimshøyde på maks k+16,2. Denne bebyggelsen skal ha fasade mot Odden i sør. Resterende bebyggelse tillates med maks gesimshøyde på k+15,0.

§ 10.10 Bestemmelsesområde #10 Hageareal

Innenfor bestemmelsesområde #10 skal det etableres felles hageareal for beboerne i felt B.

§ 10.11 Bestemmelsesområde #11 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #11 tillates bebyggelse med gesimshøyde på maks k+13,3. Bebyggelsen skal ha to åpninger med bredde på minimum bredde 3 meter og med maks gesimshøyde på k+10,35.

§ 10.12 Bestemmelsesområde #12 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det opparbeides sykkelparkering i henhold til Grimstad kommuneplans bestemmelser.

§ 10.13 Bestemmelsesområde #13 Torghandel

Innenfor bestemmelsesområde #13 kan det etableres torghandel med tilhørende installasjoner. Bebyggelsen kan etableres med maks en etasje, og grensen for bestemmelsesområdet vil også være byggegrense.

§ 10.14 Bestemmelsesområde #14 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #14 skal det opparbeides sykkelparkering i henhold til Grimstad kommuneplans bestemmelser. Sykkelparkering skal etableres på gateplan uten inn- eller overbygg.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt A2, A3 og B skal tilhørende fortau være ferdigstilt og tilliggende kjørevei være tilbakeført/tilpasset fortau. Tiltak for håndtering av overvann og VA anlegg skal opparbeides i takt med bebyggelsen. Øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt før brukstillatelse.

§ 11.2 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeplass

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A1, A2, A3 eller felt B skal lekeplass o_L4.1, vist i plankart for «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012), være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt felt A1, A2 eller A3 skal torg o_T1 være ferdig opparbeidet. Ved opparbeidelse av torg o_T1 skal det etableres adkomstlinjer med høydetilpasning til o_T2.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A2 eller felt B skal torg o_T2 være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A2 eller felt B, skal friområdet o_F være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.3 Felt A1, A2 og A3

- Det skal samlet opparbeides 2 sandlekeplasser à 12,5 m x 12,5 m innenfor felt A1, A2 og A3. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innen felt A1 skal 1 sandlekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innen felt A2 eller A3 skal ytterligere 1 sandlekeplass være opparbeidet.
- Offentlig lekeplass jf. § 5.4 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innen felt A2 eller A3.

§ 11.4 Felt B

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B skal 1 sandlekeplass à 12,5m x 12,5m og øvrig uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B skal torget mellom de to byggefeltene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.5 o_Fo

Før det kan etableres busslomme innenfor o_Fo skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

§ 11.6 Stenging av atkomst

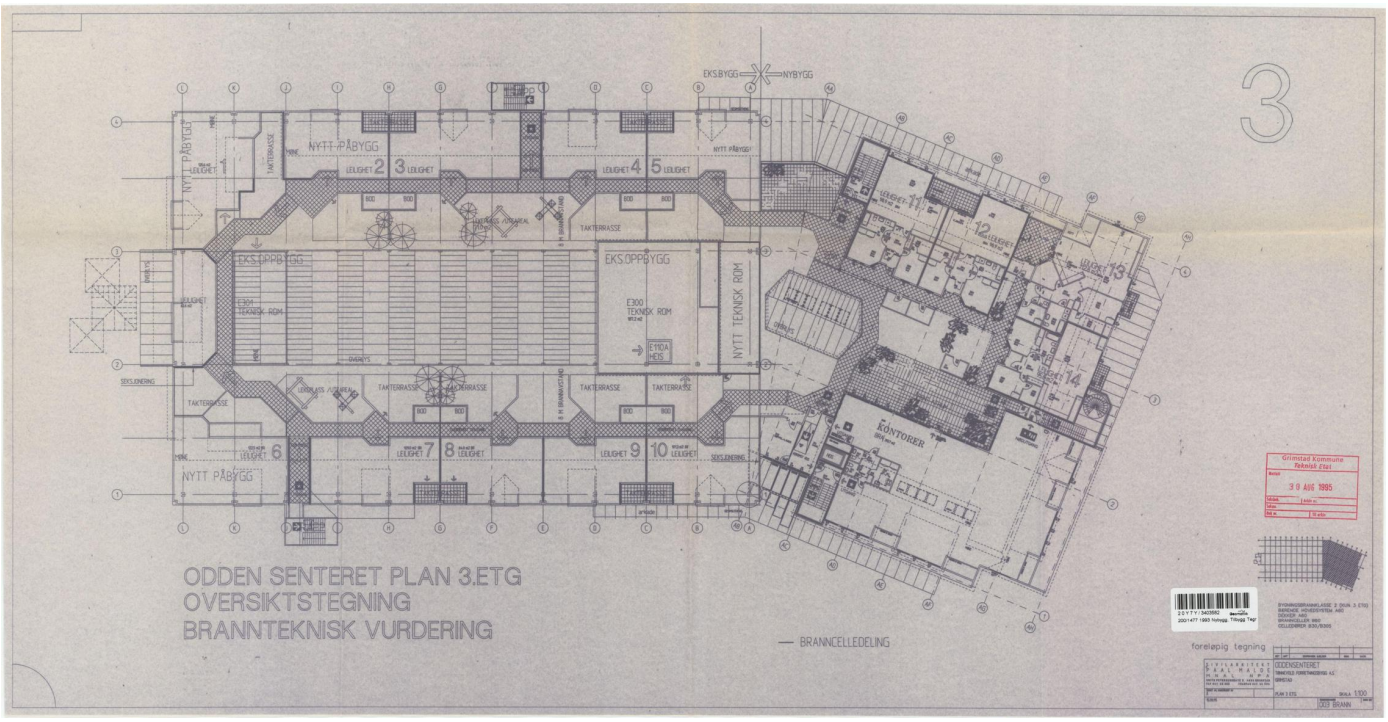
Atkomst fra Fv420 Pharos vei via Jernbanebrygga skal være stengt for persontrafikk før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Atkomst må utformes på en måte som gir mulighet for atkomst for utrykningskjøretøy og varelevering, samt bygge- og anleggsarbeider i Bibliotekparken.

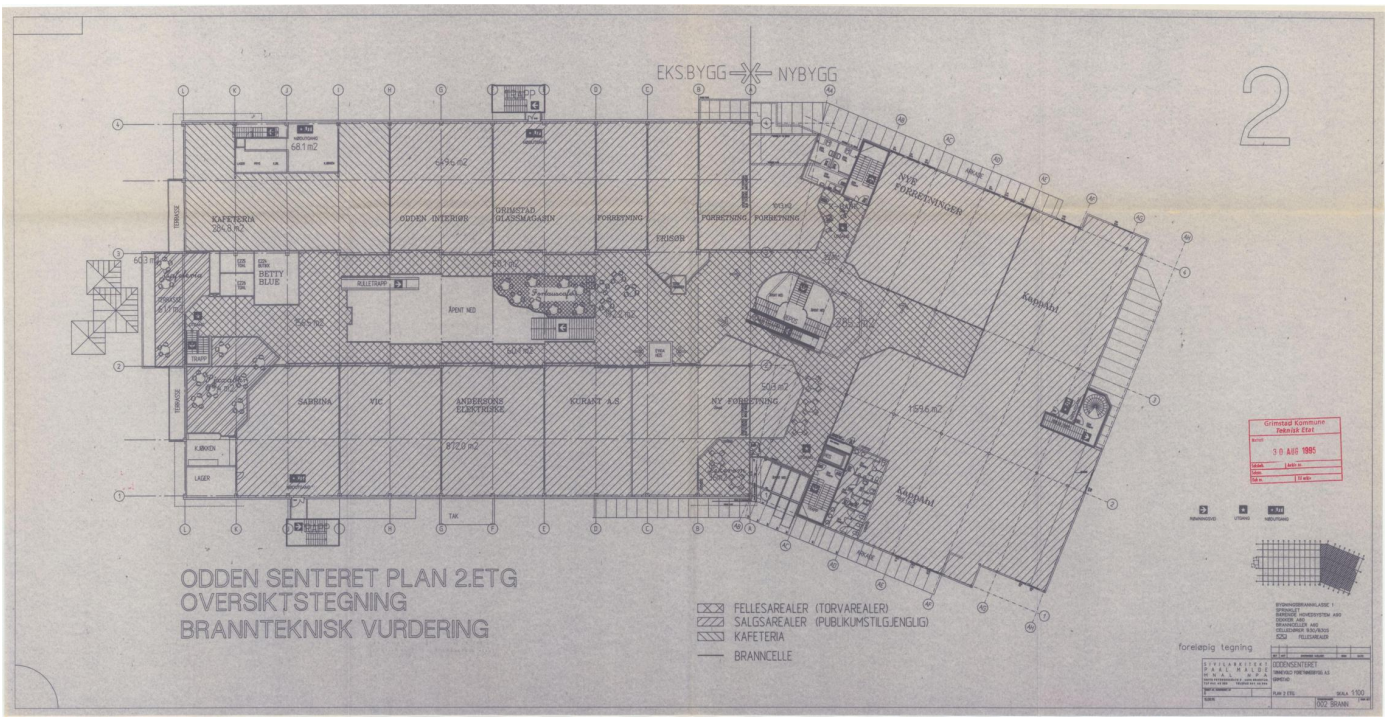
§ 11.7 Parkeringskjeller

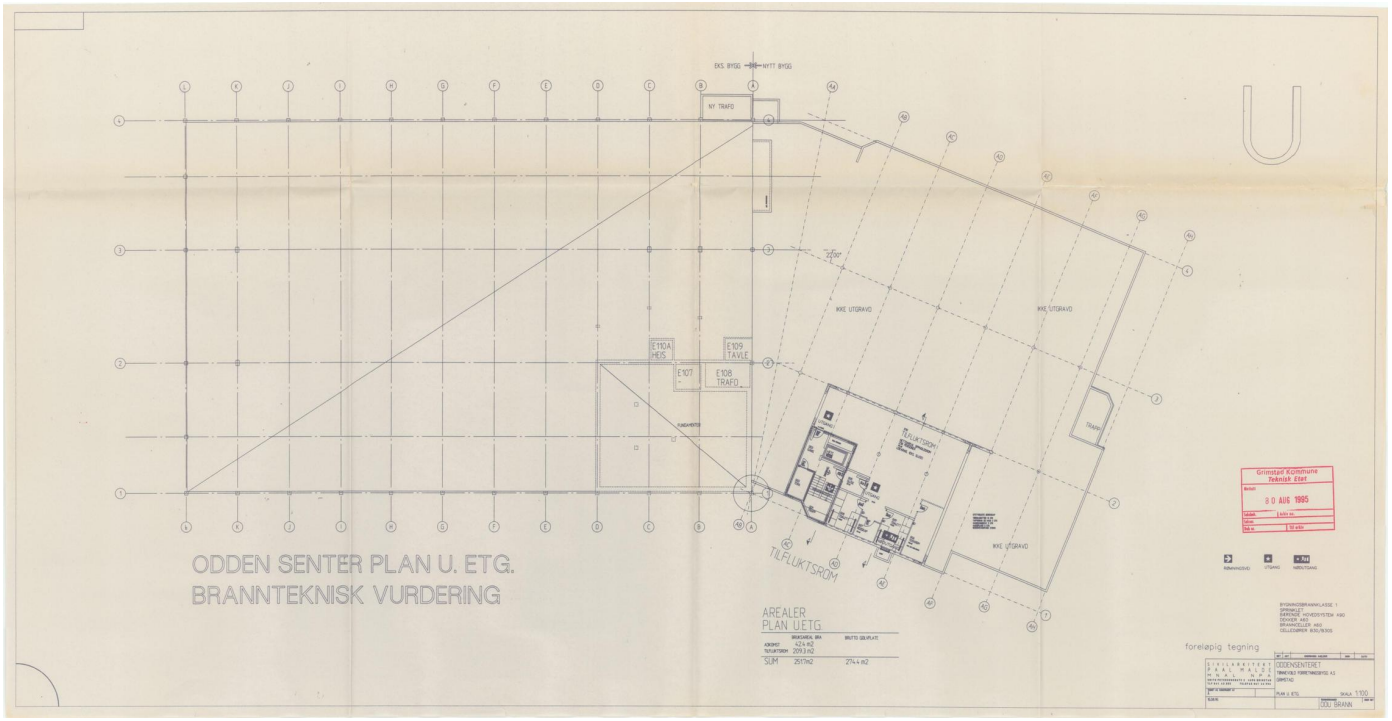
Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse i Felt A2, A3 eller Felt B skal parkeringskjeller være opparbeidet og godkjent for bruk.

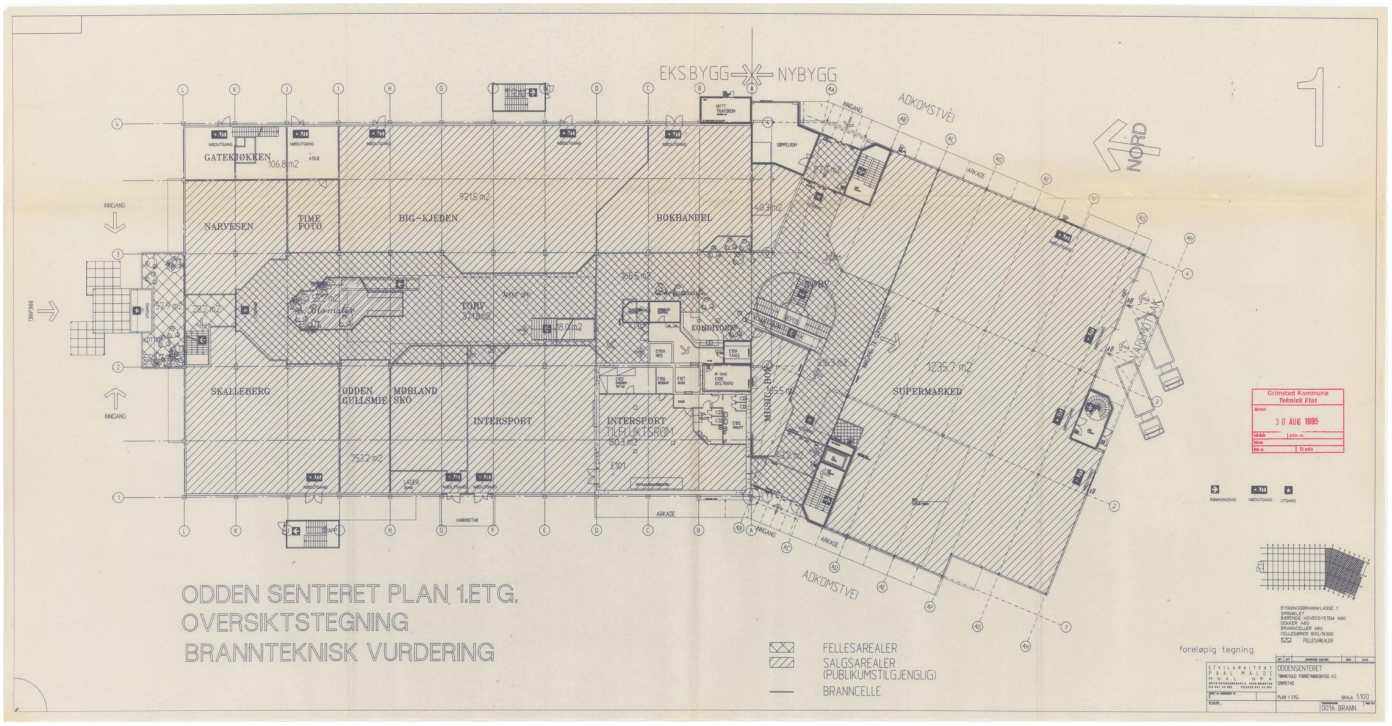
§ 11.8 Rundkjøring

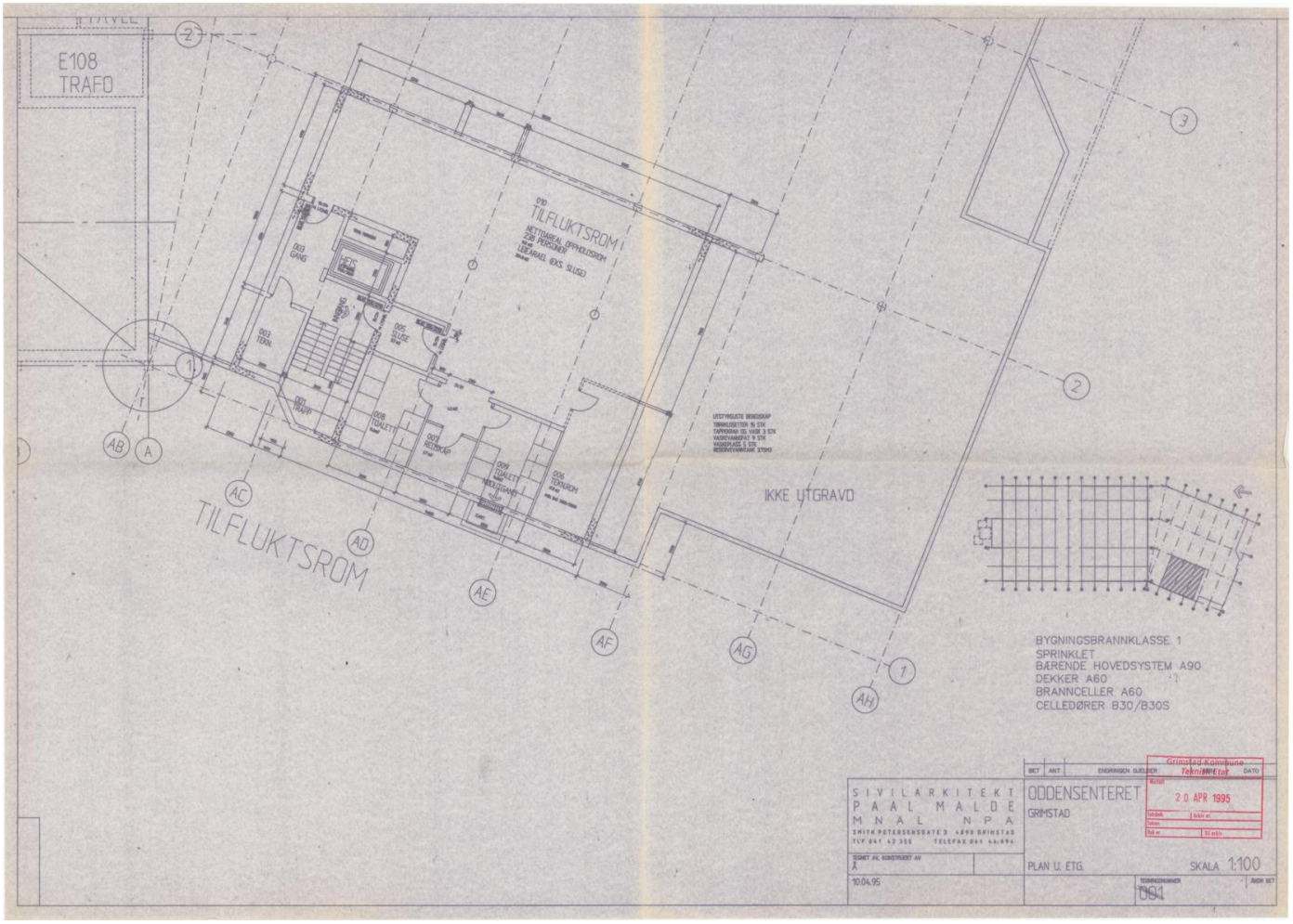
Før parkeringskjeller tas i bruk skal rundkjøring være etablert.

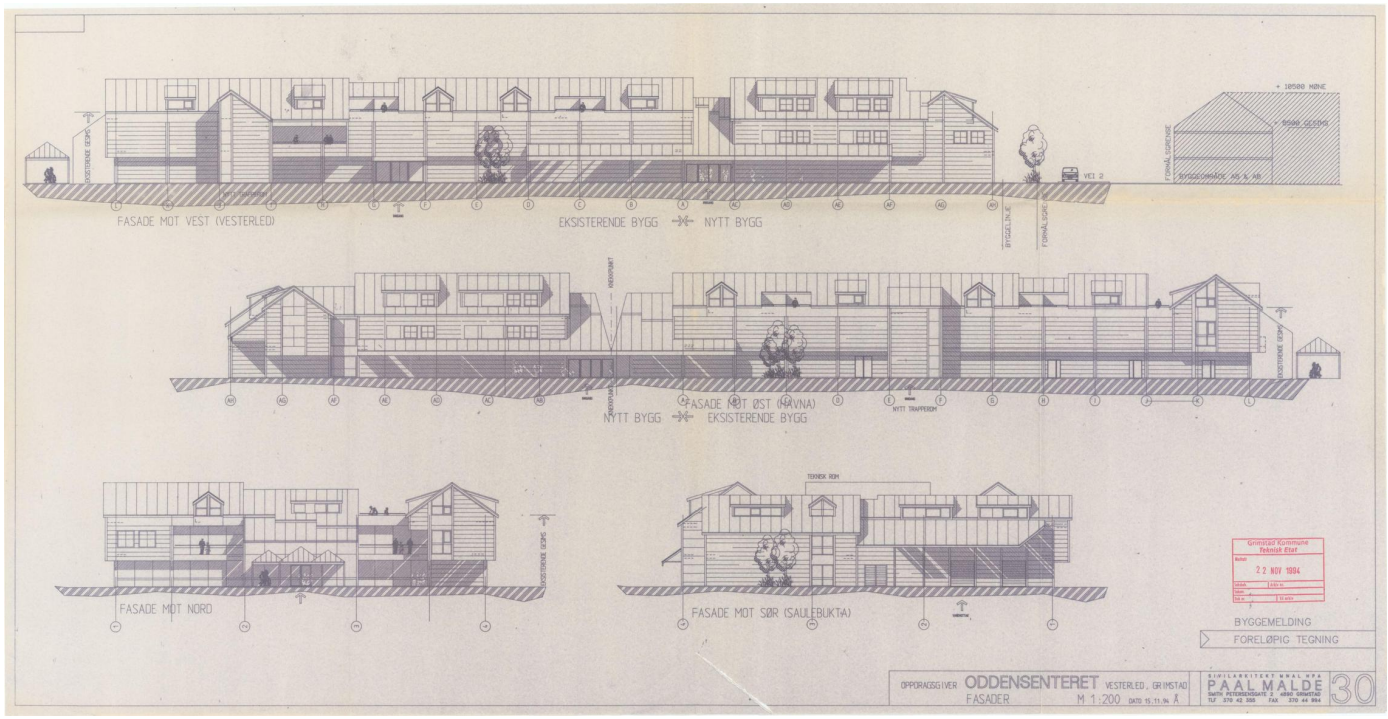

3
EKS.BYGG
NYBYGG
NYTT PÅBYGG
EKS.OPPBYGG
NYTT TEKNISK ROM
E300 TEKNISK ROM
E110A HEIS
TAKTERRASSE
KONTORER
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
OVERSIKTSTEGNING
BRANNTEKNISK VURDERING
— BRANNCELLEDELING
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
30 AUG 1995
foreløpig tegning
ODDSENTERET
ODD BRANN

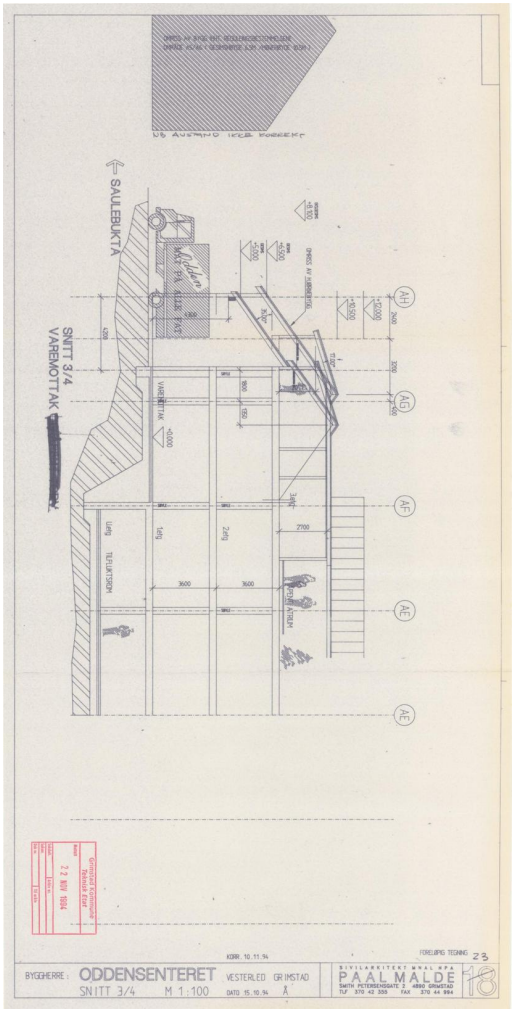

2
EKS.BYGG
NYBYGG
KAFETERIA
ODDEN INTERIØR
GRIMSTAD GLASSMAGASIN
PORRETNING
NYE PORRETNINGEN
KAROLINA
BETTY BLUE
SAUBRINA
VVC
ANDERSONS BLOMSTERGÅRD
KOTKART A.S
NY PORRETNING
ÅPENT NED
TAK
KJØKKEN
LAGER
ODDEN SENTERET PLAN 2.ETG
OVERSIKTSTEGNING
BRANNTEKNISK VURDERING
FELLESAREALER (TORVAREALER)
SALGSAREALER (PUBLIKUMSTILGJENGLIG)
KAFETERIA
BRANNCELLE
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
30 AUG 1995
foreløpig tegning
ODDSENTERET
ODD BRANN

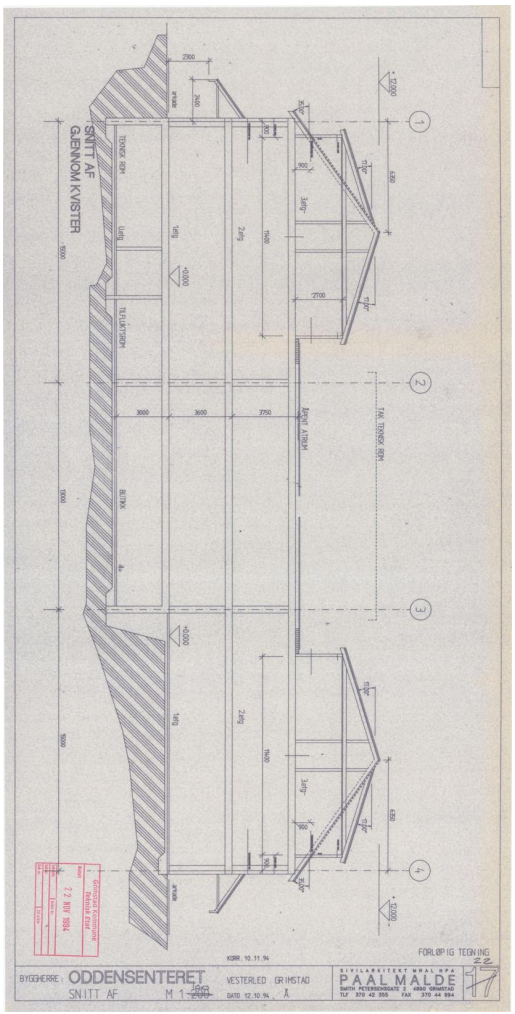

U
EKS. BYGG
NYTT BYGG
NY TRAFO
E110A HEIS
E109 TAVLE
E107
E108 TRAFO
IKKE UTGRAVD
TILFLUKTSROM
ODDEN SENTER PLAN U. ETG.
BRANNTEKNISK VURDERING
AREALER PLAN U.ETG.
SUM 257m2 274.4 m2
Grimstad Kommune Teknisk Etat
30 AUG 1995
foreløpig tegning
ODDENSENTERET
TRANCHILD EIENDOMSBYGG AS
GRIMSTAD
SKALA 1:100
JOO BRANN

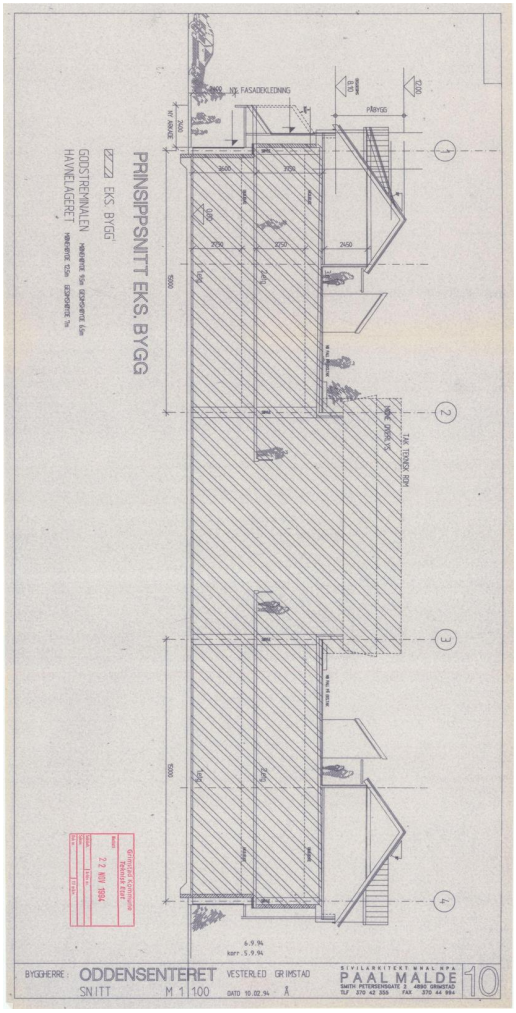

EKS.BYGG
NYBYGG
1
NORD
ADKOMSTVEI
GATEKJØKKEN 106.8m2
NARVESEN
TIME FOTO
HIG-KJEDEN
9219 m2
BOKHANDEL
INNGANG
SKALLEBERG
ODDEN GULLSMIE
MØBLAND SKO
INTERSPORT
INTERSPORT TILFLUKTSROM 90.1 m2
MUSIC-BOX
SUPERMARKED
1235.1 m2
ARKADE
FELLESAREALER
SALGSAREALER (PUBLIKUMSTILGJENGLIG)
BRANNCELLE
ODDEN SENTERET PLAN 1.ETG.
OVERSIKTSTEGNING
BRANNTEKNISK VURDERING
Grimstad Kommune Teknisk Etat
30 AUG 1995
foreløpig tegning
ODDENSENTERET
TRANCHILD EIENDOMSBYGG AS
GRIMSTAD
SKALA 1:100
JOTA BRANN

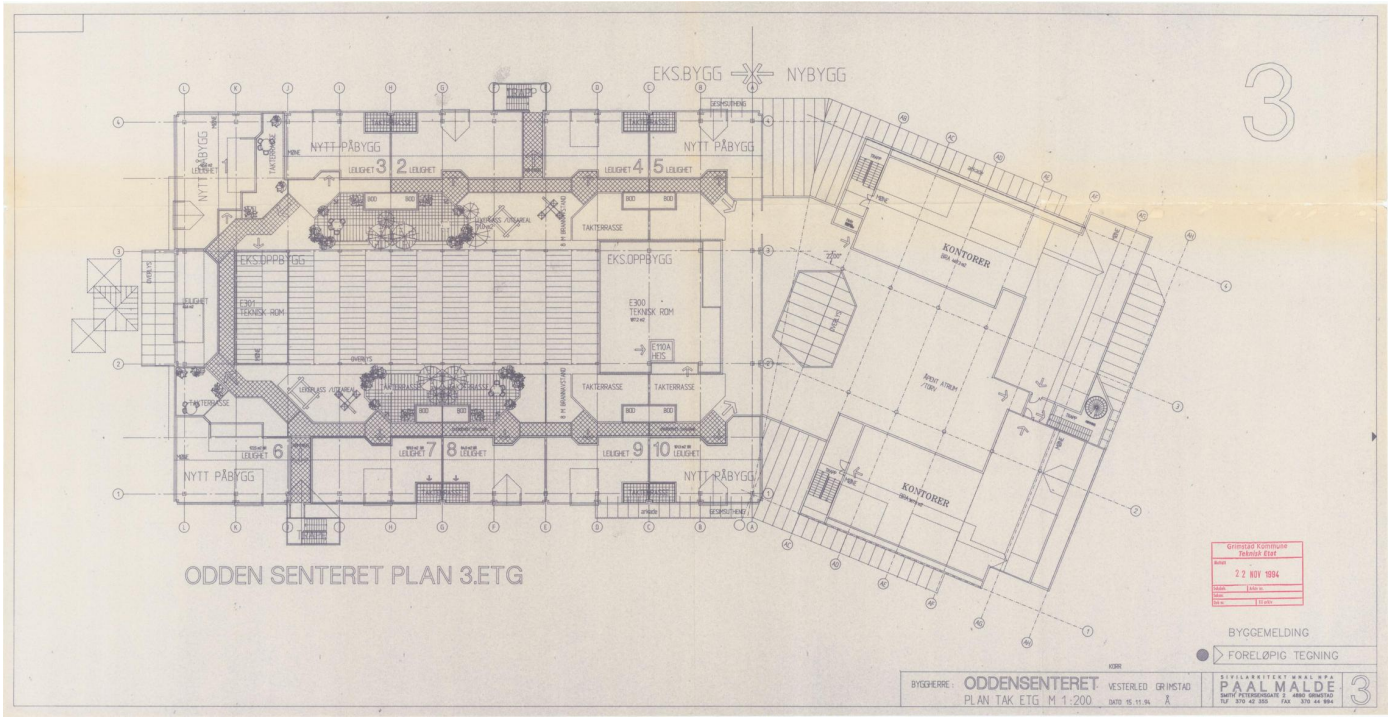

E108
TRAFO
TILFLUKTSROM
IKKE UTGRAVD
BYGNINGSBRANNKLASSE 1
SPRINKLET
BÆRENDE HOVEDSYSTEM A90
DEKKER A60
BRANNCELLER A60
CELLEDØRER B30/B30S
SIVILARKITEKT
P A A L M A L D E
M N A L N P A
ODDENSENTERET
GRIMSTAD
PLAN U. ETG.
SKALA 1:100
10.04.95
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
20 APR 1995

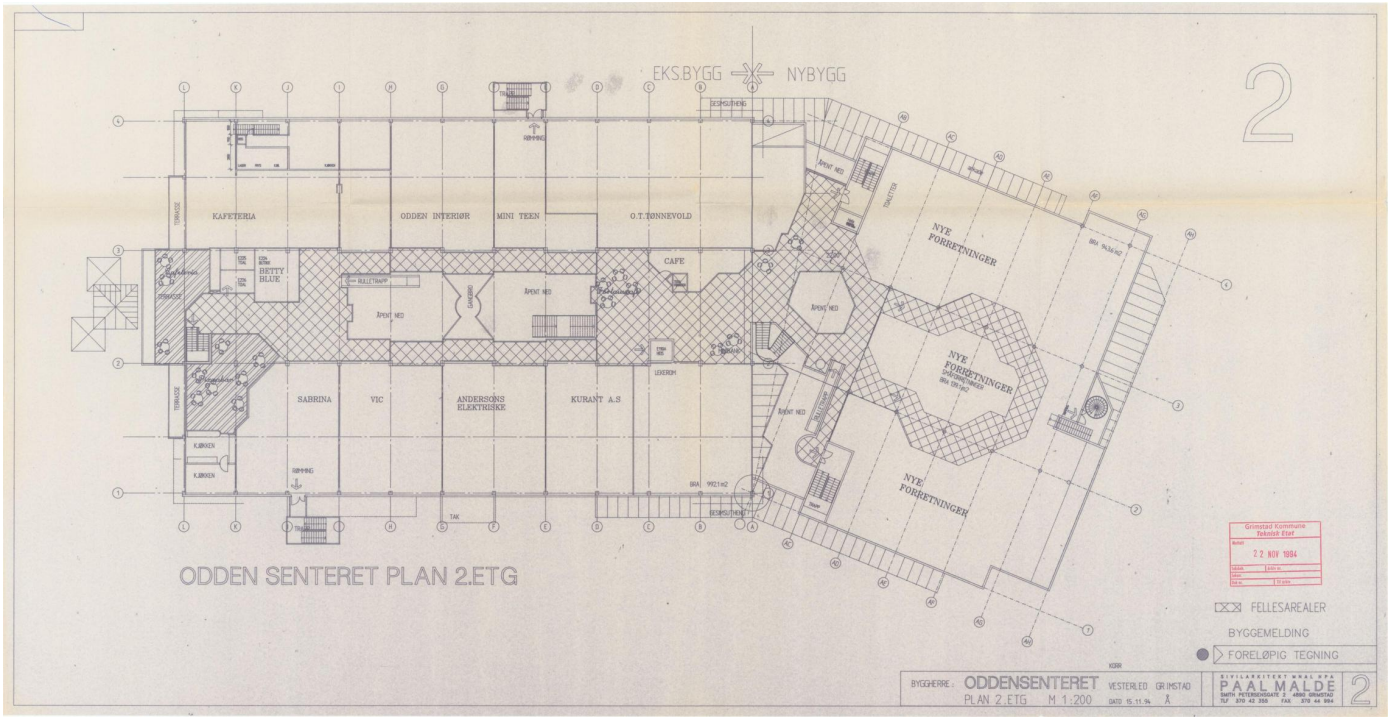

FASADE MOT VEST (VESTERLED)
EKSISTERENDE BYGG
NYTT BYGG
FASADE MOT ØST (HAVNA)
NYTT BYGG
EKSISTERENDE BYGG
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR (SAULEBUKTA)
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
22 NOV 1994
BYGGEMELDING
FORELØPIG TEGNING
OPPDRAGSGIVER ODDENSENTERET VESTERLED, GRIMSTAD
FASADER
M 1:200
PAAL MALDE
30

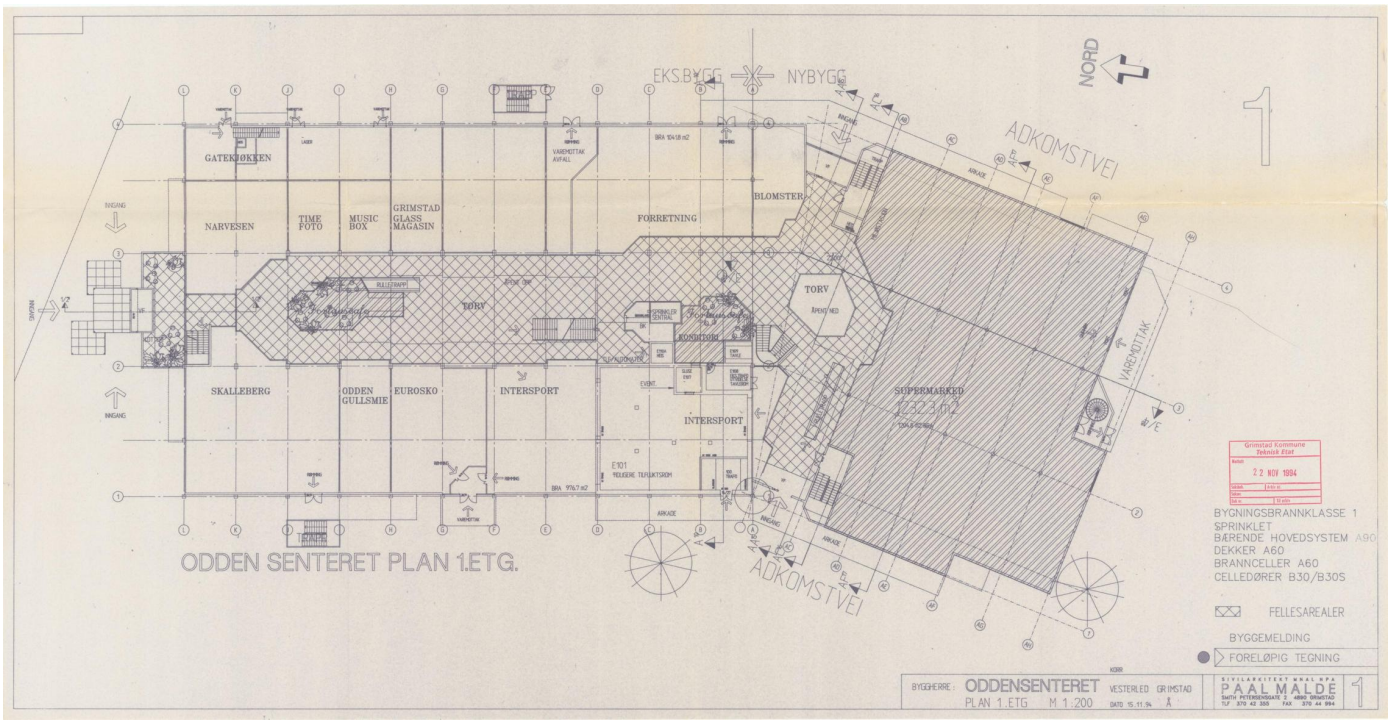

SAULEBUKTA
SNITT 3/4
VARMOTTAK
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
SNITT 3/4 M 1:100
PAAL MALDE
18

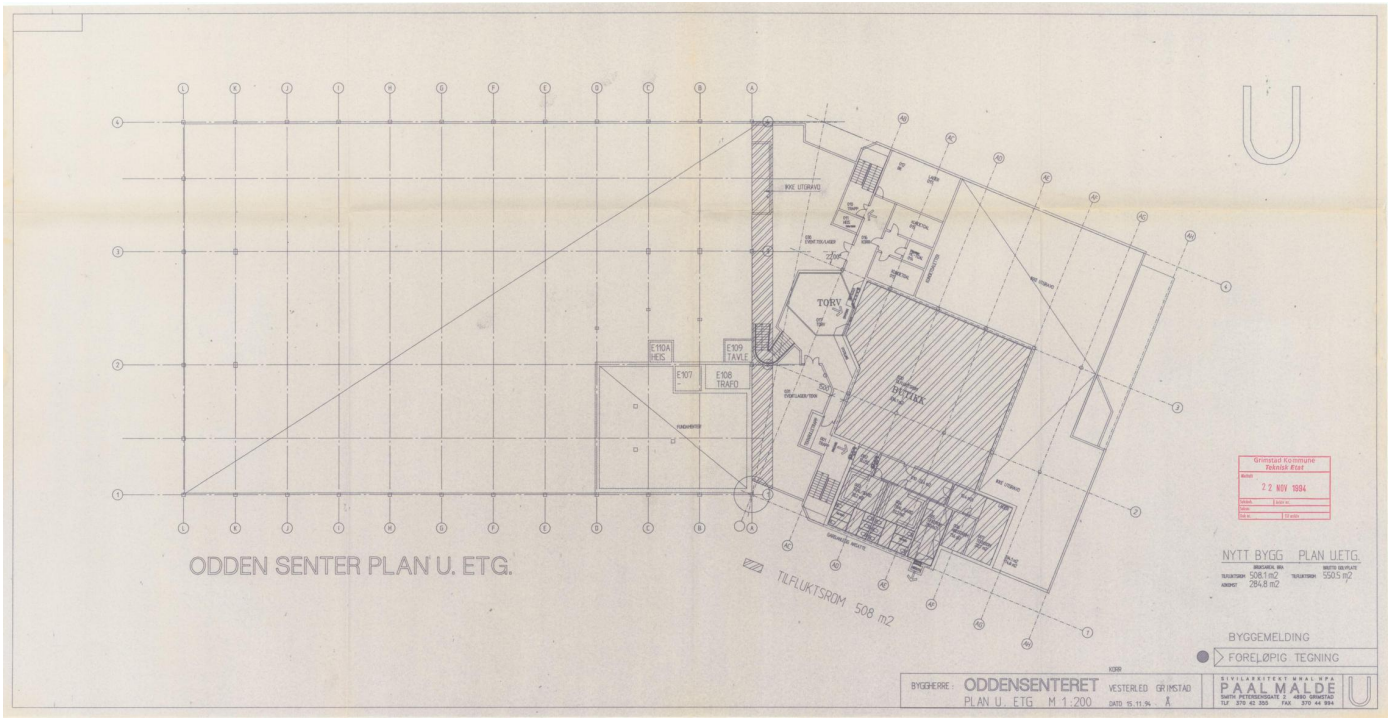

SNITT AF
GJENNOM KVISTER
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
SNITT AF
PAAL MALDE
17

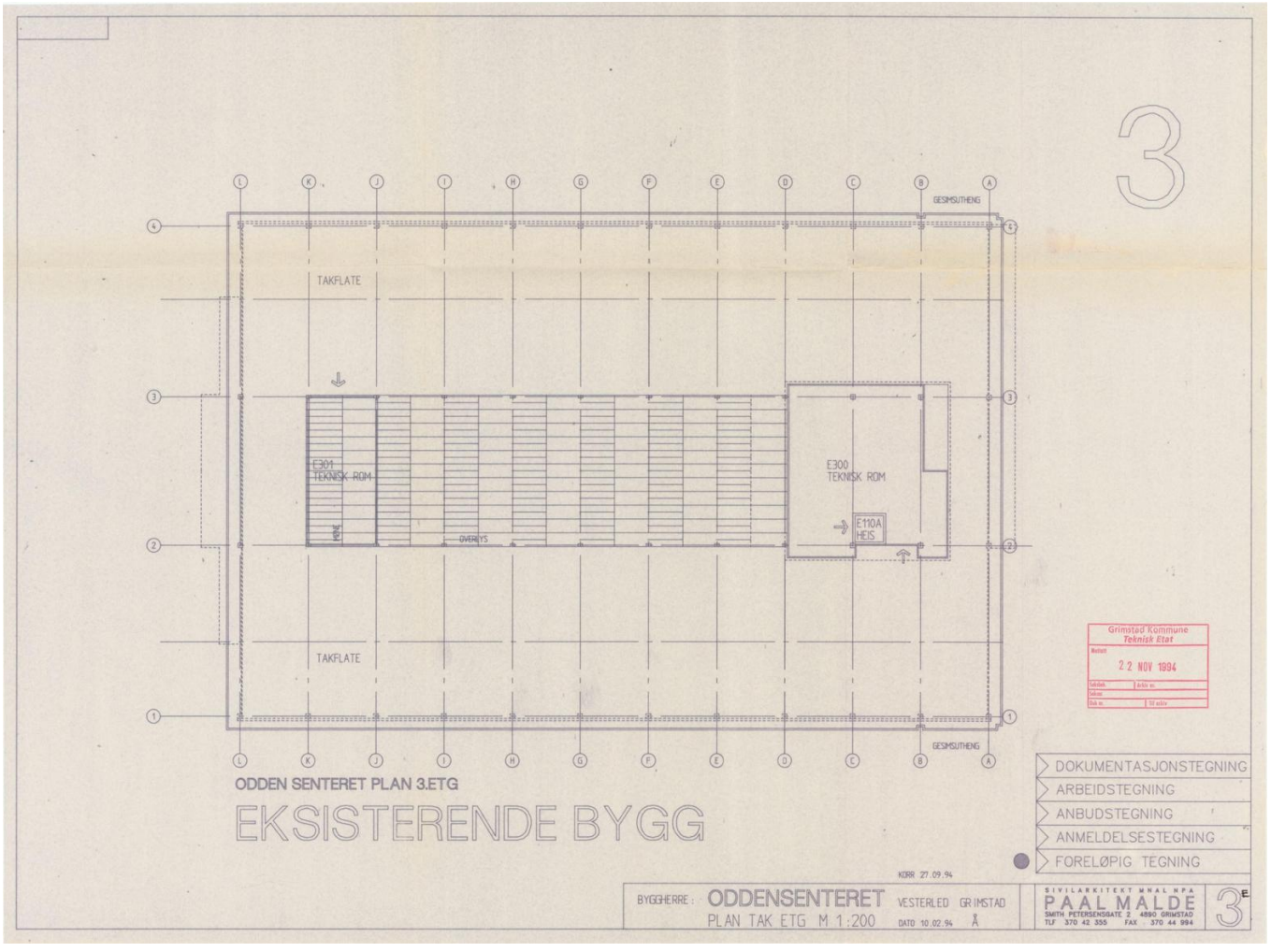

PRINSIPPSNITT EKS. BYGG
EKS. BYGG
GODSTERMINALEN
HAVNELAGERET
NYTT PÅBYGG
TAK TEKNISK ROM
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
22 NOV 1994
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
SNITT M 1:100
PAAL MALDE
10

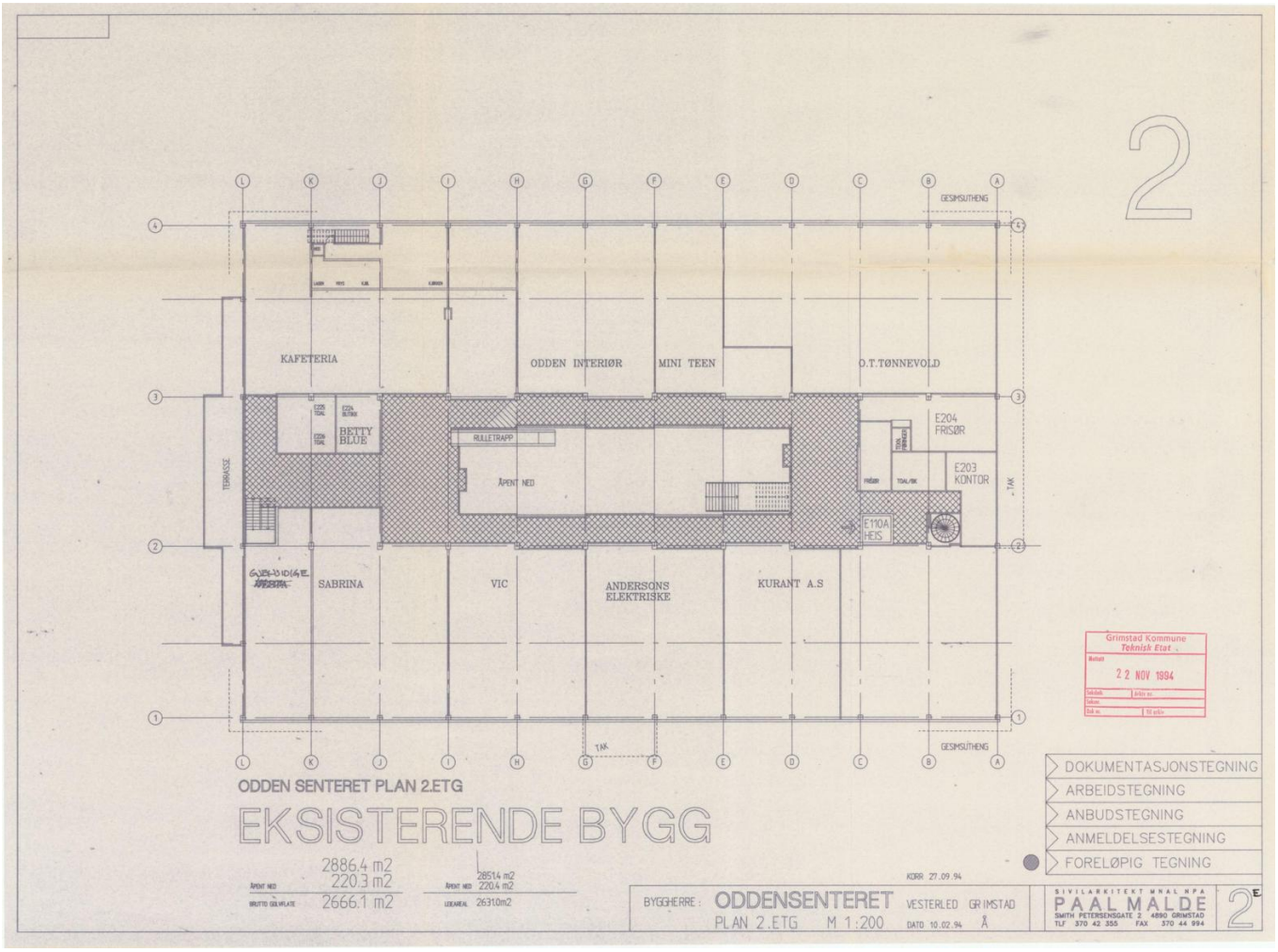

EKS.BYGG
NYBYGG
3
NYTT PÅBYGG
LEILIGHET 1
LEILIGHET 2
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
LEILIGHET 5
LEILIGHET 6
LEILIGHET 7
LEILIGHET 8
LEILIGHET 9
LEILIGHET 10
TAKTERRASSE
EKS.OPPBYGG
TEKNISK ROM
KONTORER
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
22 NOV 1994
BYGGEMELDING
FORELØPIG TEGNING
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN TAK ETG M 1:200
PAAL MALDE
3

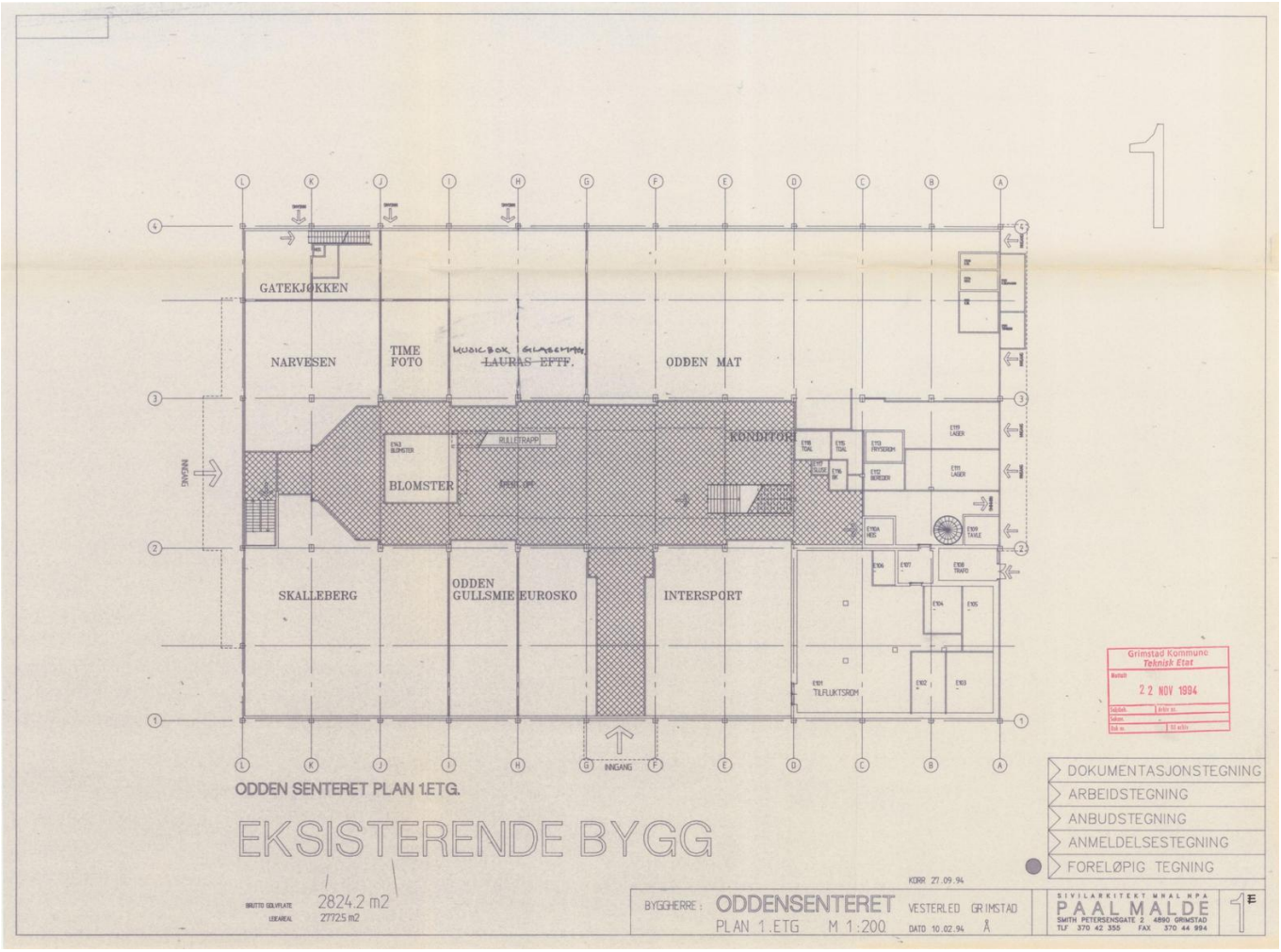

EKS.BYGG
NYBYGG
2
KAFETERIA
ODDEN INTERIØR
MINI TEEN
O.T.TØNNEVOLD
CAFE
BETTY BLUE
SABRINA
VIC
ANDERSONS ELEKTRISKE
KURANT A.S
NYE FORRETNINGER
NYE FORRETNINGER
NYE FORRETNINGER
ODDEN SENTERET PLAN 2.ETG
Grimstad Kommune Teknisk Etat
22 NOV 1984
FELLESAREALER
BYGGEMELDING
FORELØPIG TEGNING
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN 2.ETG M 1:200 DATO 15.11.94
PAAL MALDE
2


EKS.BYGG
NYBYGG
NORD
1
ADKOMSTVEI
GATEKJØKKEN
NARVESEN
TIME FOTO
MUSIC BOX
GRIMSTAD GLASS MAGASIN
FORRETNING
BLOMSTER
TORV
SKALLEBERG
ODDEN GULLSMIE
EUROSKO
INTERSPORT
INTERSPORT
SUPERMARKED
VAREMOTTAK
ODDEN SENTERET PLAN 1.ETG.
Grimstad Kommune Teknisk Etat
22 NOV 1984
BYGNINGSBRANNKLASSE 1
SPRINKLET
BÆRENDE HOVEDSYSTEM A90
DEKKER A60
BRANNCELLER A60
CELLEDØRER B30/B30S
FELLESAREALER
BYGGEMELDING
FORELØPIG TEGNING
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN 1.ETG M 1:200 DATO 15.11.94
PAAL MALDE
1


U
ODDEN SENTER PLAN U. ETG.
TILFLUKTSROM 508 m2
NYTT BYGG PLAN UETG.
BYGGEMELDING
FORELØPIG TEGNING
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN U. ETG M 1:200
PAAL MALDE


3
TAKFLATE
E301 TEKNISK ROM
E300 TEKNISK ROM
E110A HEIS
TAKFLATE
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
EKSISTERENDE BYGG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN TAK ETG M 1:200
PAAL MALDE


2
GESIMSUTHENG
KAFETERIA
ODDEN INTERIØR
MINI TEEN
O.T.TØNNEVOLD
BETTY BLUE
RULLETRAPP
ÅPENT NED
E204 FRISØR
E203 KONTOR
E110A VEIS
TERRASSE
TAK
SABRINA
VIC
ANDERSONS ELEKTRISKE
KURANT A.S
ODDEN SENTERET PLAN 2.ETG
EKSISTERENDE BYGG
2886.4 m2
220.3 m2
2666.1 m2
28514 m2
220.4 m2
26310m2
KORR 27.09.94
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN 2.ETG M 1:200 DATO 10.02.94 Å
SIVILARKITEKT MNAL MPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENSGATE 2 4890 GRIMSTAD
TLF 370 42 355 FAX 370 44 994
2E
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
22 NOV 1994
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING


1
GATEKJØKKEN
NARVESEN
TIME FOTO
LAURAS EFTF.
ODDEN MAT
KONDITORI
BLOMSTER
RULLETRAPP
INNGANG
SKALLEBERG
ODDEN GULLSMIE
EUROSKO
INTERSPORT
TILFLUKTSROM
ODDEN SENTERET PLAN 1.ETG.
EKSISTERENDE BYGG
2824.2 m2
27725 m2
KORR 27.09.94
BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD
PLAN 1.ETG M 1:200 DATO 10.02.94 Å
SIVILARKITEKT MNAL MPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENSGATE 2 4890 GRIMSTAD
TLF 370 42 355 FAX 370 44 994
1E
Grimstad Kommune
Teknisk Etat
22 NOV 1994
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse: Arendalsveien 23
4890 GRIMSTAD
Telefon: 37250300
Telefax: 37044955
Bankgiro: 6303 05 10986
Postgiro: 0806 56 07205
Postgiro for skatt: 0827 58 09048

Arkivnr.
Saksnr. 94/00356
Dok.nr. 115

FERDIGATTEST

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.

Søker:	**Byggherre/tiltakshaver:**	**Ansvarshavende:**
Ark. Malde Smith Petersensgate 2 4876 GRIMSTAD	Tønnevold Forretningsbygg Vesterled 4 4876 GRIMSTAD	Finn Ljøsne Skaregrømsveien 4 4876 GRIMSTAD Roy Paulsen N.Kirkefjell 4843 ARENDAL

Ferdigattest er gitt for:

Eiendommen/byggested:	**Gnr.**	**Bnr.**	**Snr.**
Vesterled 4	200	1477	

Søknadsdato:	**Arbeidets art:**	**Byggets art:**
22.11.94	Til/påbygg	Bolig/næringsbygg

Behandling:	**Vedtaksdato:**	**Saksnr:**
Bygningssjefen	02.02.95	1021/95

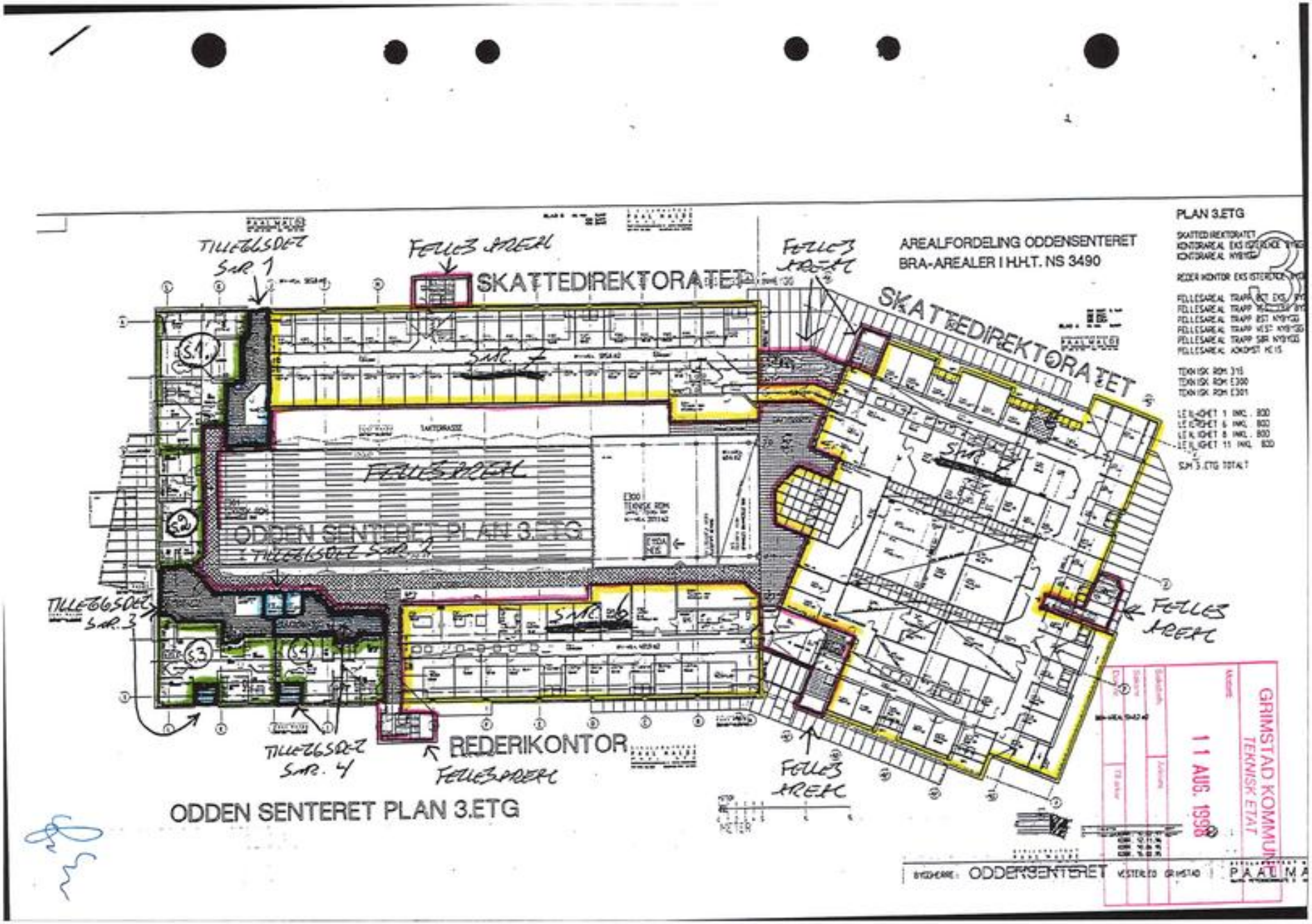
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av PBL § 99 gis herved ferdigattest.

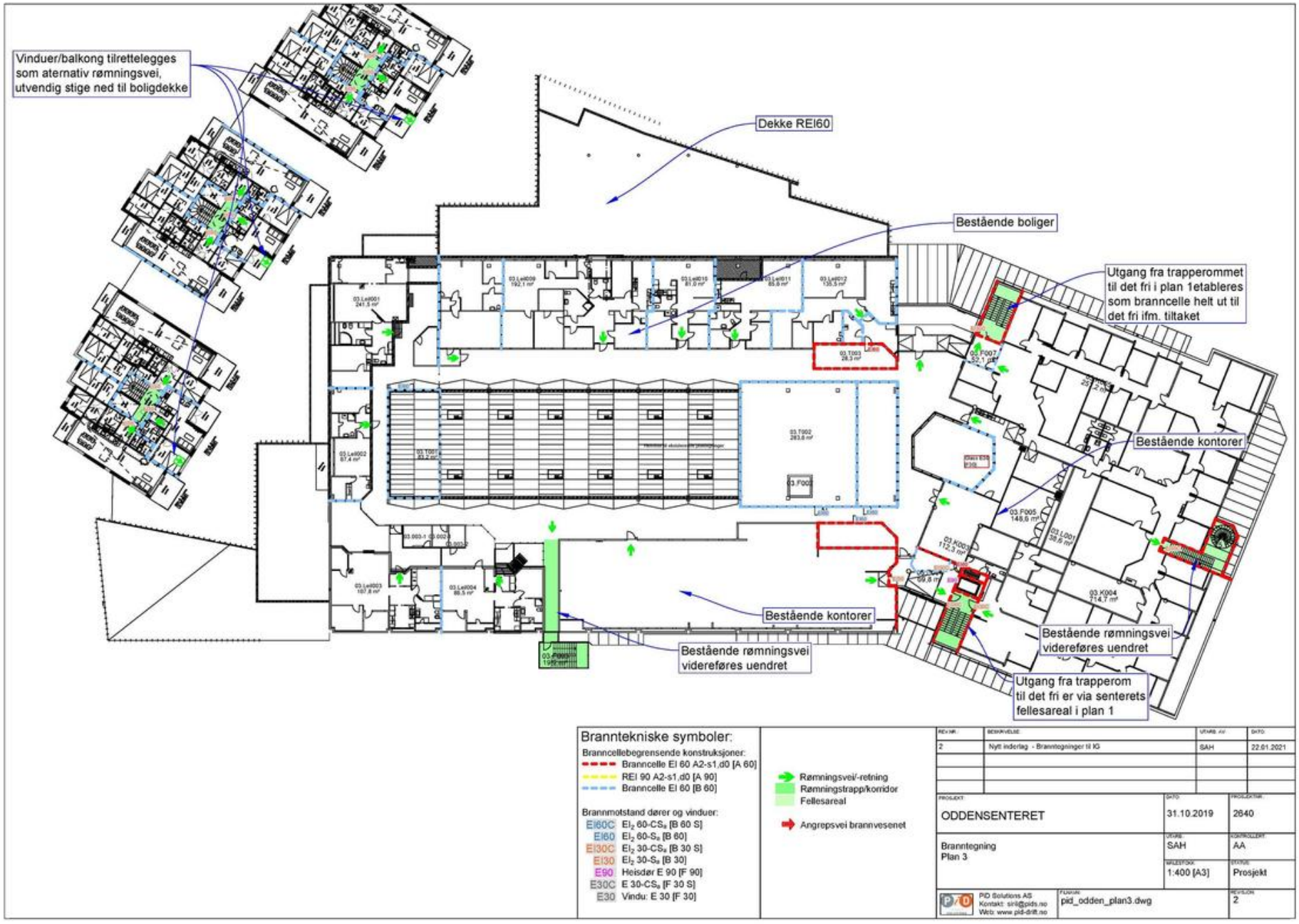
Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse. jfr.§93

Kontrollert av: Avd.leder Svein Erik Jakobsen

Grimstad, 07.04.99	**Stempel/underskrift:** Grimstad kommune Svein E. Jakobsen Teknisk etat

20Y83/3403587 Geomatikk
200/1477 1993 Nybygg. Tilbygg Ferd


AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
PLAN 3.ETG
SKATTEDIREKTORATET
SKATTEDIREKTORATET
REDERIKONTOR
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 AUG. 1998


Vinduer/balkong tilrettelegges som aternativ rømningsvei, utvendig stige ned til boligdekke
Dekke REI60
Bestående boliger
Utgang fra trapperommet til det fri i plan 1etableres som branncelle helt ut til det fri ifm. tiltaket
Bestående kontorer
Bestående kontorer
Bestående rømningsvei videreføres uendret
Bestående rømningsvei videreføres uendret
Utgang fra trapperom til det fri er via senterets fellesareal i plan 1
Branntekniske symboler:
Branncellebegrensende konstruksjoner:
Branncelle EI 60 A2-s1,d0 [A 60]
REI 90 A2-s1,d0 [A 90]
Branncelle EI 60 [B 60]
Brannmotstand dører og vinduer:
EI60C EI2 60-CSa [B 60 S]
EI60 EI2 60-Sa [B 60]
EI30C EI2 30-CSa [B 30 S]
EI30 EI2 30-Sa [B 30]
E90 Heisdør E 90 [F 90]
E30C E 30-CSa [F 30 S]
E30 Vindu: E 30 [F 30]
Rømningsvei/-retning
Rømningstrapp/korridor
Fellesareal
Angrepsvei brannvesenet
REV.NR. BESKRIVELSE UTARB. AV DATO
2 Nytt inderlag - Branntegninger til IG SAH 22.01.2021
PROSJEKT ODDENSENTERET
DATO 31.10.2019
PROSJEKTNR. 2640
Branntegning Plan 3
UTARB. SAH
KONTROLLERT AA
MÅLESTOKK 1:400 [A3]
STATUS Prosjekt
PID Solutions AS Kontakt: siri@pids.no Web: www.pid-drift.no
FILNAVN pid_odden_plan3.dwg
REVISJON 2

Kommuneplan

Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/2

Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Sentrumsformål nåværende

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2026-04-13

Hensynssone:



Kommuneplan

Tegnforklaring -

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 framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål 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 framt
- 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 framt
- 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 vassr farleder nåværende
- 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, framt

Bestemmelser

Områderegulering Grimstad sjønære arealer

Vedtatt av kommunestyret i møte 29.10.2012 (utgave 4, 14.11.2012)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 13.06.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynsoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Naust
- Lekeplass
- Bolig / forretning / kontor
- Bolig / tjenesteyting
- Forretning / kontor / tjenesteyting
- Næring / tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- Torg
- Gangvei / gangareal
- Sykkelvei /-felt
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Annen veigrunn - grøntareal
- Kai
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Naturområde
- Turvei
- Friområde
- Park
- Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål (park/torg, friområde/park, park/lek)

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Feltene er nummerert med referanse til følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt.

Hensynssoner(PBL § 11-8)

a) Sikringssone - Frisikt (H140)
b) Infrastruktursone (H430)
c) Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570)
d) Sone for båndlegging etter forurensningsloven (H740)
f) Detaljeringssone (H910)

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1. Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

3.2 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

3.3 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse innen byggeområdene S1.1, S1.2, S4.1, S4.2, BFK1.1, FKT3.1, NT2.1, NT4.1, NT5.1 og T3.2 stilles det krav om tiltaksklasse 3 for fagområde arkitektur.

§4 Plankrav

4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområdet inkludert nødvendig areal for infrastruktur, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innen anleggsområde Tt1.2 skal området detaljreguleres.

For område S1.1 og BFK1.1 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Tt1.1 og L1.1.

For område FKT 3.1 og T3.2 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Gk 3.1, Gp 3.1, L3.1, Tt3.2 og Tt3.3

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene (jf. § 3.1)
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann / springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

4.3 Byromsplan

Det skal utarbeides en byromsplan for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt. Kravet omfatter ikke fylkesvei 420 og for områder der det foreligger tilsvarende plan.

Planen skal vise forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, herunder vurdering av behov for skjerming, lysforhold, sol / vind og med angivelse av passive og aktive soner, ledelinjer, grønne og harde soner/overflater, murer og ramper og prinsipper for beplantning og belysning.

Planen skal vise planlagte planeringsnivåer og det skal dokumenteres hvordan disse tilfredsstiller bestemmelse 3.2 om universell utforming og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer (TEK10 §8-5), samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå (jf. bestemmelse 5.4). Dersom heving av terreng må gjennomføres i flere trinn skal det utarbeides en gjennomføringsplan som viser rekkefølge og avhengigheter.

Planen skal utformes i tråd med områdereguleringens overordnede grønnstruktur, og i relasjon til omkringliggende byggeformål. Se rekkefølgekrav.

4.2 Teknisk plan

På grunnlag av byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer, vann- og avløpsnett, energiforsyning,

håndtering av overvann fra nedbør og drenering etter ev. springflo. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd med mer. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

4.4 Utomhusplan

Kommuneplanbestemmelsenes krav om utomhusplan for områder avsatt til byggeformål skal inngå og tilpasses detaljreguleringens bestemmelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr 1)

5.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnytting med 15 m^2 per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnytting med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

5.4 Høyder

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Mindre avvik kan tillates for område S1.1, S1.2, BFK1.1 og T1.1 av hensyn til bevaring av bygnings- og gatestrukturen i Østerbukt og for område NT2.1 på Torskeholmen.

Maksimal gesimshøyde (GH) er 6,0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

5.5 Lekeplasser, offentlige; nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

5.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde for inntil 5% byggets grunnflate. Gjelder ikke for område T3.2.

5.7 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

5.8 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Frikjøp iht. fastsatte satser tillates.

Det tillates ikke ny parkering etablert på bakkeplan. Parkering skal løses som kjellerparkering eller som anlegg iht. godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

5.9 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

5.10 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Håndtering av overvann skal dokumenteres i Teknisk plan.

5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

Innen S4.1 kan antall boenheter ikke overstige 8 enheter.

5.12 Arealformål tjenesteyting, T

T1.1 skal ha servicefasiliteter for gjestehavna.

T3.1 og T3.2 skal ha publikumsrettet offentlig tjenesteyting.

5.13 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK1.1 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

BFK 6.1, BFK 6.2, BFK 6.3, BFK7.1, BFK 7.2 skal ha forretning på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.14 Arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting, FKT

FKT3.1 kan ha forretning, kontor og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Det skal være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.15 Arealformål næring/ tjenesteyting, NT

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

NT4.1 skal ha sjørettet virksomhet med behov for direkte tilgjengelighet til sjø og brygger. Ved detaljregulering skal fasiliteter for mottak og foredling av fisk vurderes.

NT5.1 skal ha tjenesteyting og/eller publikumsrettet næring, som offentlig eller privat badeanlegg / annen opplevelsesnæring og/eller hotell/overnatting med bevertning og konferanse. Kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting tillates.

5.16 Arealformål bolig, B

For områder regulert til bolig skal det bygges leilighetsbygg. Studentboliger tillates.

5.17 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sa

I Sa1.1 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene langs Biodden.

I Sa1.2 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene i område S1.4 eller S1.5.

5.18 Naust, N

I N6.1 inngår naust med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)

6.1 Kjørevei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Under veinivå i Pharos vei skal det etableres forbindelse til parkeringsanlegg ihht. gjeldende reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia.

6.2 Sykkelfelt

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs fv420 gjennom planområdet. Selv om Vesterled ikke bygges ut med egne kollektivfelt skal det tilrettelegges for sykkelfelt som del av kjørebanen.

6.3 Torg, Tt

Tt1.1 og Tt1.2 skal tilrettelegges for festplass og opparbeides med hensyn på nærhet og sambruk til lekeplass L1.1.

Innen Tt1.2 tillates oppført ett servicebygg på inntil 50 kvm, med maks gesimshøyde på kote +5 og maks mønehøyde på kote +7,5. Plassering skal fastsettes ved detaljregulering.

Tt3.1, Tt2.1 og Tt5.1 skal opparbeides for blandet trafikk.

Tt2.2, Tt4.2 og Tt4.3 skal opparbeides som torv med offentlig gangareal. Trafikk til varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

6.4 Kai

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene Tt2.1, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering.

Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

6.5 Kollektivholdeplass

Det skal etableres gateterminal i Pharos vei med plass til minimum 2 busser i hver retning og standard busstopp i Vesterled. Utforming av gateterminalen må tilpasses planene for p-anlegg i Vardeheia.

6.6 Tunell

Eksisterende tunell på fv420 opprustes med gjennomgående sykkelfelt. Fjellnabben søkes bevart som naturelement.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Naturområder, Gn

Gn8.1, 2, 3 skal fremstå som naturområder.

7.2 Turveier, Gt

Gt8.1 og Gt8.2 skal opparbeides som turveier mellom gang- og sykkelveien langs Vesterled og Grømbukt. Gt8.2 skal etablere forbindelse til boligfeltet og videre mot Groos.

Gt8.3 skal opparbeides som turvei med forbindelse til boligfeltet, og videre mot Groos. Ved etablering av forbindelse mot Terneveien tillates traseen justert inn på Gn8.3 for best mulig terrengtilpasning.

7.3 Friområder, Gf

I Gf5.1 skal Gundersholmen bestå som den er. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

I Gf8.1-5 kan vegetasjonen skjøttes.

7.4 Park, Gp

Gp1.1ved Sjøbodkvartalet skal fremstå som grøntanlegg.

Gp3.1 skal underbygge Sorenskrivergårdens plassering med en grønn innramming.

Gp6.1 skal omkranse Saulebukt med grøntanlegg, og innby til forbindelse ut til badeplass med videre.

7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål, Gk

I Gk3.1 skal det tilrettelegges for publikumsintensiv bruk, som torv-/ parkanlegg, i sammenheng med park Gp3.1 og lekeplass L3.1. Innen Gk3.1 tillates oppført frittstående servicebygg på inntil 80 kvm, med maks gesimshøyde på kote +6,5 og maks mønehøyde på kote +8,5. Plassering og antall skal fastsettes ved detaljregulering.

I Gk5.1 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende torvområder, fra området for næring og tjenesteyting NT5.1, samt forbindelse ut i friområdet Gf5.1. Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1.

§ 8 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

8.1 Havneområde i sjø S1

I S1 skal større båter/ skip kunne legge til dypvannskai i Sk5.1. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

8.2 Småbåthavn, Sh

Sh1.1 skal ha anlegg for gjestehavn. Det kan etableres forbindelse til Sh3.1 i Vesterbukt, under bro til Torskeholmen. Området skal ha flytebrygger med tilhørende konstruksjon og nødvendig fortøyning for drift av småbåthavn. Det tillates utlagt flytebrygge fra Torskeholmen som kan benyttes til offentlig småbåthavn.

I Sh2.1 skal større båter og skip kunne ligge til kai.

I Sh2.2 kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/ salg av drivstoff.

I deler av Sh3.1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Det kan etableres forbindelse til Østerbukt, under bro til Torskeholmen.

I deler av Sh6.1 skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

I Sh8.1 skal det være permanente båtplasser med flytebrygger.

Området Sh8.2 og Sh8.3 kan benyttes til aktiviteter knyttet til småbåthavnen. Områdene tillates benyttet som tidsbegrenset vinteropplag for båter og til parkering for båthavnen.

I Sh8.2 skal det være utsettingsrampe og utsettingsplass tilgjengelig for allmennheten.

I Sh8.3 kan oppføres Klubbhus og lignende bygninger tilknyttet båthavnen. Maks BYA for område Sh8.3 er 400 m2.8.3 Avfallshåndtering

I tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder skal avløp for håndtering av overvann etableres med oljeutskiller og det tilrettelegges for sikker håndtering av farlig avfall.

8.4 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av bryggeanlegg for gjestehavn (Sh1.1) og marina (Sh2.2/S1) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

8.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

§9 Hensynssoner (Pbl §11-8)

9.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

9.2 Infrastruktursone (bokstav b, kode H430)

Innenfor infrastruktursone H430_1 tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei.

Det stilles krav om at før de midlertidige busstoppene kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres.

9.3 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

Ved behandling av detaljregulering, samt søknadspliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

9.4 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurenset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.5 Detaljeringssone (bokstav f, kode H910)

For detaljeringssone H910_1 (omfatter felt B8.1) er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med bebyggelsesplan 42-2 (vedtatt 14.09.2010) for delfelt B1 i reguleringsplan for Grømbukt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjente tekniske planer for områder som er regulert til arealformål vei og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

10.2 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilliggende kjørevei med tilhørende fortau, tilknyttet aktuelt delområde, være ferdigstilt. Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt.

10.3 Relokalisering av taxiholdeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen felt T3.2 skal ny taxiholdeplass være opparbeidet.

10.4 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- ny boenhet i BFK1.1 skal L1.1 være ferdigstilt.
- ny bebyggelse i område NT2.1 skal Tt2.1 og Tt2.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt FKT3.1 eller T3.2 skal Gr3.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 skal torg Tt4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 eller S4.2 skal torg Tt4.3 og lek 4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.2 skal torg Tt4.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt NT5.1 skal torg Tt5.1, Tt5.2 og Gk5.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.3 eller S4.4 skal torg Tt4.4 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.1 skal torg Tt6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.2 skal torg Tt6.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.3 skal park Gp6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK8.1 skal lekeareal L8.1 være ferdig opparbeidet.

10.5 Opprydding i forurensede masser

Tiltak for håndtering av forurensede masser må være avklart før detaljregulering for områdene S4.2, S4.4, NT4.1 eller NT5.1 kan tas opp til første gangs behandling. Dersom opprydding ikke er gjennomført skal krav knyttet til gjennomføring av nødvendige oppryddingstiltak og/eller avbøtende tiltak fastsettes som rekkefølgebestemmelse til detaljreguleringen.

Dette gjelder også for eventuell forurensning knyttet til eksisterende tankanlegg på Torskeholmen, område NT2.1 og Sk2.1. Før tillatelse til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen område NT2.1 og Sk2.1 kan gis, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.

Reguleringsplan

Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/2

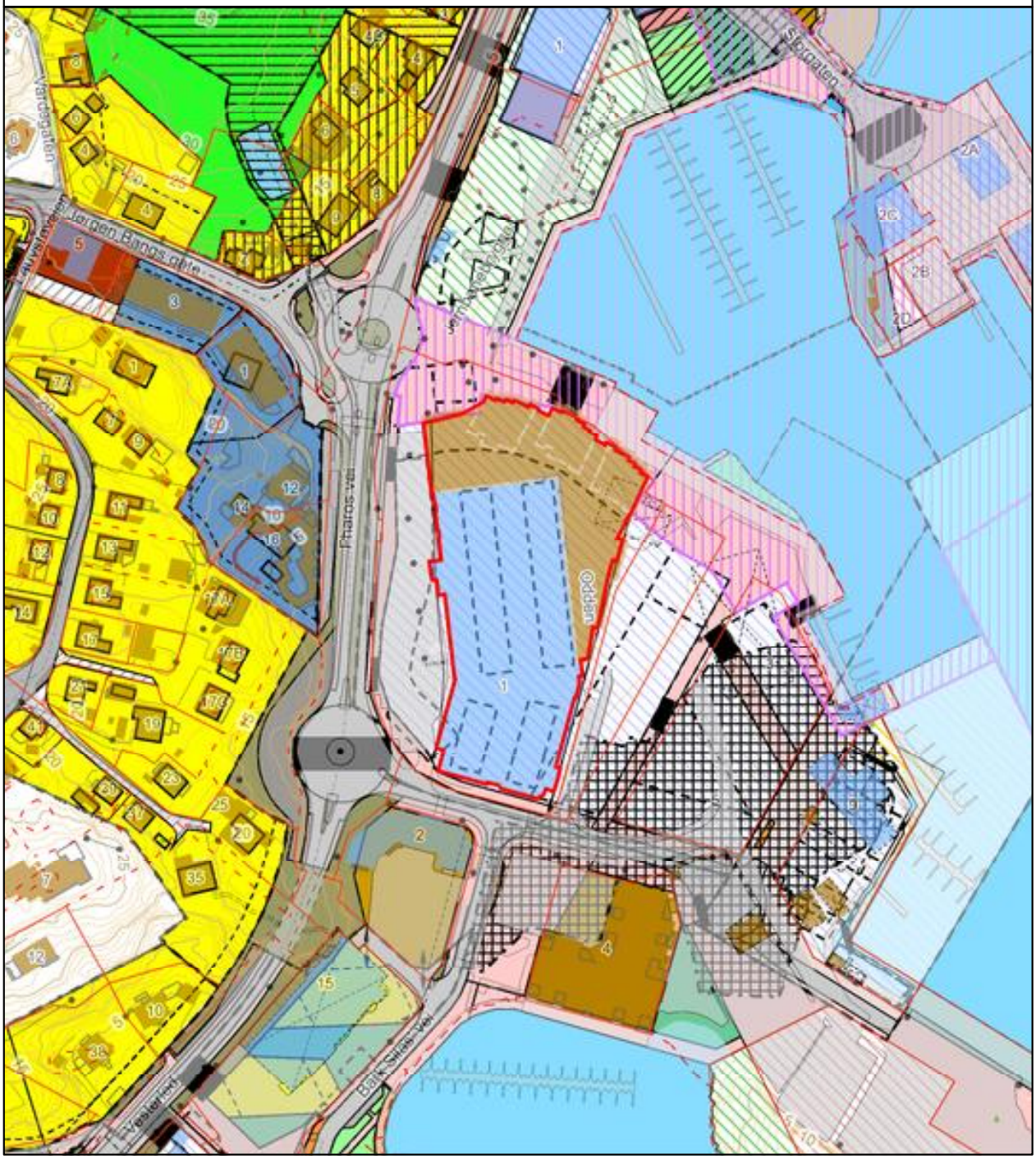
Grimstad kommune

N

Planident:	231,198	Målestokk:	1:2,000
Ikrafttredelsesdato:	29.10.2012,8.10.2019	Dato:	2026-04-13
Plannavn:	Sjønære_arealer_Grimstad_sentrum, Reguleringsplan Oddensenteret		

Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2013 - Torg, 2017 - Sykkelveg, -felt

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- OmrDerByplanenErGjeldende
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1253 - Tunnelåpning
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 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
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- RpSikringSone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 991 - Formålsrekkefølge
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 1824 - Næring, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

GRIMSTAD KOMMUNE

DETALJREGULERING ODDENSENTERET

PLANBESTEMMELSER

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 07.12.15
endret av kommunestyret 08.10.19
endret av Teknisk utvalg 14.05.20

Innhold

§ 1 AVGRENSNING 3

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER 4

§ 4 PLANKRAV 5

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR 1) 6

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2) 7

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5 NR 3) 8

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6) 8

§9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 8

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER 9

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 10

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 24.3.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Vertikalnivå 1 - Under grunnen

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2083 Parkeringshus/-anlegg

Vertikalnivå 2 - På grunnen/vannoverflaten:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- 1802 Bolig/forretning/kontor

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2011 Kjøreveg
- 2012 Fortau
- 2013 Torg
- 2014 Gatetun/gågate
- 2017 Sykkelfelt

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- 3040 Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12.5 nr 6)

- 6220 Havneområde i sjø
- 6230 Småbåthavn

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- d) H740 Sone for båndlegging etter andre lover (Forurensningsloven)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, 1 Utforming)

- Bestemmelsesområde (#1 - #14) - Utforming

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk

Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune vedtatt dato 4.5.2009 gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Fasader skal i størst mulig grad være aktive fasader og utformes med et variert uttrykk. Murale flater med gjennomfarget puss i lyse farger og murflater med lys sekkeskuring, glassfelt og trefargede spilefelt er materialer som vil gå igjen i prosjektet. Takflatene er tenkt med flate, skifergrå betongstein.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten i Grimstads indre havn og skal representere kvaliteten i de fotomontasjer og illustrasjoner som er fremlagt av utbygger.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

§ 3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem i viktige gangforbindelser i kjøpesenteret og uteområdet, samt gode ledelinjer fra planområdet til kaifront. Det er viktig at disse koples til eventuelle tilgrensende ledesystemer.

I henhold til kommuneplanen skal forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten og minst 30 prosent av nye boenheter utformes med tilgjengelighet for alle.

§ 3.3 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold for bygninger og uteområder, i henhold til Kommuneplan for Grimstad 2011-2023.

§ 3.4 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

§ 3.5 Forurensning

I henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012) skal det ved søknad om tiltak avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Kravet omfatter også arbeider i grunnen og

utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Ved igangsetting av tiltak skal undersøkelsene utvides i forhold til tidligere undersøkelser, med flere prøvepunkter og organiske miljøgifter som ny parameter.

§ 3.6 Brannsikkerhet

Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være oppfylt.

Det stilles krav til underliggende konstruksjoner om at de skal kunne tåle belastning for brannbil i henhold til det lokale brannvesenets oppgaver om akseltrykk og støttebentrykk.

Forskriftsmessige rømningsveier skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.7 Sikkerhet mot flom og stormflo

Alle byggverk skal bygges i henhold til byggteknisk forskrift § 7-2, sikkerhet mot flom og stormflo.

§ 4 PLANKRAV

§ 4.1 Byromsplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en byromsplan for planområdet.

§ 4.3 Teknisk plan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en teknisk plan for planområdet. Håndtering av overvann skal inngå i denne planen.

§ 4.4 Utomhusplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en utomhusplan for planområdet, som følger formingsveilederen for området. Utomhusplanen skal vise lokalisering av sykkelparkering og lekearealer. Utomhusplanen skal vise at brannsikkerhet og framkommelighet for beredskapsbil er sikret i planforslaget, og skal godkjennes/behandles av brannvesenet i forbindelse med byggesøknaden.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.5 Avfallsplan

Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en avfallsplan for planområdet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

§ 5.1 Bolig/forretning/kontor, B/F/K

Innenfor feltene avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I feltene avsatt til bolig/forretning/kontor skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.
- Det tillates ikke kontor i 1 etasje, unntatt for felt A hvor det tillates etablering av kontor på bakkeplan ut mot felt O_Fo.
- Det tillates maksimalt 20 000 kvm forretning i felt A1, A2 og A3 og 3000 kvm i felt B.
- Det tillates maksimalt 130 boenheter totalt innenfor feltene A1, A2 og A3 og B.
- Det tillates maksimalt 29 boenheter totalt innenfor felt A1.

§ 5.2 Grad av utnytting, høyder, sikring mot flom

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet.

Maksimal byggehøyde i felt A1, A2 og A3 er k+ 12,0 dersom ikke annet er angitt på plankartet eller ved bestemmelsesområder §10.

Maksimal byggehøyde i felt B er k+ 15,0 dersom ikke annet er angitt på plankartet eller ved bestemmelsesområder §10.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote +3,0. Inngangspartier til ny bebyggelse skal bygges slik at inngangspartiet overstiger kote +3,0 for å sikres mot flom. Det åpnes for lavere kotehøyde for innvendig gulv ved tilpasninger til eksisterende bebyggelse.

§ 5.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate og torg, men det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger med lengde på mer enn 7 meter ut over byggegrensen tillates ikke.

Det tillates at tak til hovedinngangspartier for forretninger mot torg krager ut over formålsgrense/byggegrense med inntil 3,6 m. Det skal være minimum 3,0 m fri høyde over vei og fortau.

§ 5.4 Utomhusareal

Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på tak.

Det skal samlet etableres 2 stk sandlekeplasser med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m felles for Felt A1, A2 og A3 og 1 sandlekeplass med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m på taket over plan 1 i Felt B.

Det skal etableres et offentlig lekeareal på bakkeplan.

§ 5.5 Innganger

Det skal etableres minimum 5 innganger til bebyggelsen i felt A1, A2 og A3. I tillegg skal hvert lokale innenfor

bestemmelsesområde #1 ha direkte utgang/inngang fra bakkeplan mot torget.

§ 5.6 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse stilles krav om tiltaksklasse 3 for fagområdet arkitektur.

§ 5.7 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

§ 5.8 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg.

§ 5.9 Energi

I forbindelse med byggeplan skal alternative energiløsninger vurderes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes og avklares med Agder Energi AS om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til prosjektet som det søkes ramme/byggesøknad for.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2)

§ 6.1 Kjøreveg, fortau og sykkelfelt, o_V, o_Fo, o_S

Offentlig vei, inklusive fortau og sykkelfelt, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.2 Bark Silas vei

Bark Silas vei tillates etablert med stigning på minimum 1:12 fra Oddenvegen i retning nord, til høydebrekk og stigning på minimum 1:20 fra torget i nord og retning mot sør.

§ 6.3 Torg, o_T1 og o_T2

o_T1 og o_T2 skal opparbeides som torg med offentlig gangareal. Trafikk over torg i forbindelse med varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

Ny bryggekant mot indre havnebasseng i nord skal trappes ned mot sjøen og koples til eksisterende bryggekant mot vest.

Dagens liggekai sør for o_F skal opprettholdes. Ved eventuell endring av bruken må konsekvenser for hele liggekaien utredes, også utenfor planområdet.

§ 6.4 Parkering, P

Atkomst til parkeringskjeller er anvist i plankartet, vertikalnivå 1.

Det kan etableres parkering i 2 etasjer under bakkenivå.

Alle boenheter har tilknyttet parkeringsplass for bil, sykkelparkeringsplass og bod på min 5 m² i parkeringskjeller. Det åpnes likevel for at boenheter innenfor felt A1 kan etablere slike funksjoner utenfor parkeringskjeller.

§ 6.5 Sykkelparkering

I tillegg til sykkelparkeringsplasser for samtlige boenheter skal det etableres sykkelparkeringsplasser for ansatte ved kjøpesenteret. Sykkelparkering for besøkende etableres ute ved senterets innganger og skal vises i utomhusplanen.

§ 6.6 Fortau, o_Fo

Innenfor felt o_Fo tillates det etablert busslomme langsmed Vesterled, som videreføring av eksisterende bussholdeplass.

Langs vegene Vesterled og Oddenveien skal det etableres fortau med minimumsbredde 3 meter, unntatt fra dette kravet er et parti i Vesterled hvor fortausbredden tillates redusert til 2,7 meter. Redusert bredde er vist på plankart.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5 NR 3)

§ 7.1 Friområde, o_F

Område regulert til Friområde opparbeides som grøntområde/park med tilgang til sjøen.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6)

§ 8.1 Småbåthavn, o_Sh

I deler av o_Sh skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

§ 8.2 Havneområde i sjø, o_H

Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

§ 8.3 Søknad om tiltak i sjø

Berørte regionale og statlige etater skal uttale seg om tiltak i sjø før tillatelse til tiltak kan gis, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

§9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 9.1 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurenset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 10.1 Bestemmelsesområde #1 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates 10% av bebyggelsen å ha en maks gesimshøyde på k+14,0 og den resterende bebyggelsen skal ha maksimal kote k+13,3. Bebyggelsesstrukturen skal ha tre åpninger for å ivareta oppdeling av bygningsvolum. Åpningen skal være minst 3 meter og med maks gesimshøyde på k+7,4, som sikrer åpning i bebyggelsen i nord-sør retning.

§ 10.2 Bestemmelsesområde #2 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse med skråtak, med en maks gesimshøyde på k+15,0.

§ 10.3 Bestemmelsesområde #3 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates maks 75% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha tre åpninger med bredde på minimum 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1. Denne bebyggelsen skal sikre sikt i øst-vest retning, og må samsvare med åpningene i bebyggelsen i bestemmelsesområde #4 i øst.

§ 10.4 Bestemmelsesområde #4 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates maks 65% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha tre åpninger med bredde på minimum 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1. Denne bebyggelsen skal sikre sikt i øst-vest retning, og må samsvare med åpningene i bebyggelsen i bestemmelsesområde #3 i vest.

§ 10.5 Bestemmelsesområde #5 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+16,9.

§ 10.6 Bestemmelsesområde #6 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates maks 80% av bebyggelsen med maks gesimshøyde på k+16,9. Bebyggelsen skal ha en (1) åpning med minimum bredde 3 meter og med maks gesimshøyde på k+14,1 som skal sikre sikt i øst-vest retning.

§ 10.7 Bestemmelsesområde #7 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+17,2.

§ 10.8 Bestemmelsesområde #8 Publikumsamfi

Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres et amfi som skal være åpent for allmenheten med atkomst fra bakkeplan.

§ 10.9 Bestemmelsesområde #9 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #9 tillates maks 35% av bebyggelsen med gesimshøyde på maks k+16,2. Denne bebyggelsen skal ha fasade mot Odden i sør. Resterende bebyggelse tillates med maks gesimshøyde på k+15,0.

§ 10.10 Bestemmelsesområde #10 Hageareal

Innenfor bestemmelsesområde #10 skal det etableres felles hageareal for beboerne i felt B.

§ 10.11 Bestemmelsesområde #11 Høyder

Innenfor bestemmelsesområde #11 tillates bebyggelse med gesimshøyde på maks k+13,3. Bebyggelsen skal ha to åpninger med bredde på minimum bredde 3 meter og med maks gesimshøyde på k+10,35.

§ 10.12 Bestemmelsesområde #12 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det opparbeides sykkelparkering i henhold til Grimstad kommuneplans bestemmelser.

§ 10.13 Bestemmelsesområde #13 Torghandel

Innenfor bestemmelsesområde #13 kan det etableres torghandel med tilhørende installasjoner. Bebyggelsen kan etableres med maks en etasje, og grensen for bestemmelsesområdet vil også være byggegrense.

§ 10.14 Bestemmelsesområde #14 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #14 skal det opparbeides sykkelparkering i henhold til Grimstad kommuneplans bestemmelser. Sykkelparkering skal etableres på gateplan uten inn- eller overbygg.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt A2, A3 og B skal tilhørende fortau være ferdigstilt og tilliggende kjørevei være tilbakeført/tilpasset fortau. Tiltak for håndtering av overvann og VA anlegg skal opparbeides i takt med bebyggelsen. Øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt før brukstillatelse.

§ 11.2 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeplass

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A1, A2, A3 eller felt B skal lekeplass o_L4.1, vist i plankart for «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012), være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt felt A1, A2 eller A3 skal torg o_T1 være ferdig opparbeidet. Ved opparbeidelse av torg o_T1 skal det etableres adkomstlinjer med høydetilpasning til o_T2.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A2 eller felt B skal torg o_T2 være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A2 eller felt B, skal friområdet o_F være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.3 Felt A1, A2 og A3

- Det skal samlet opparbeides 2 sandlekeplasser à 12,5 m x 12,5 m innenfor felt A1, A2 og A3. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innen felt A1 skal 1 sandlekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innen felt A2 eller A3 skal ytterligere 1 sandlekeplass være opparbeidet.

§ 11.4 Felt B

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B skal 1 sandlekeplass à 12,5m x 12,5m og øvrig uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B skal torget mellom de to byggefeltene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.5 o_Fo

Før det kan etableres busslomme innenfor o_Fo skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

§ 11.6 Stenging av atkomst

Atkomst fra Fv420 Pharos vei via Jernbanebrygga skal være stengt for persontrafikk før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Atkomst må utformes på en måte som gir mulighet for atkomst for utrykningskjøretøy og varelevering, samt bygge- og anleggsarbeider i Bibliotekparken.

§ 11.7 Parkeringskjeller

Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse i Felt A2, A3 eller B skal parkeringskjeller være opparbeidet og godkjent for bruk.

§ 11.8 Rundkjøring

Før parkeringskjeller tas i bruk skal rundkjøring være etablert.

Kommunedelplan

Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/2
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

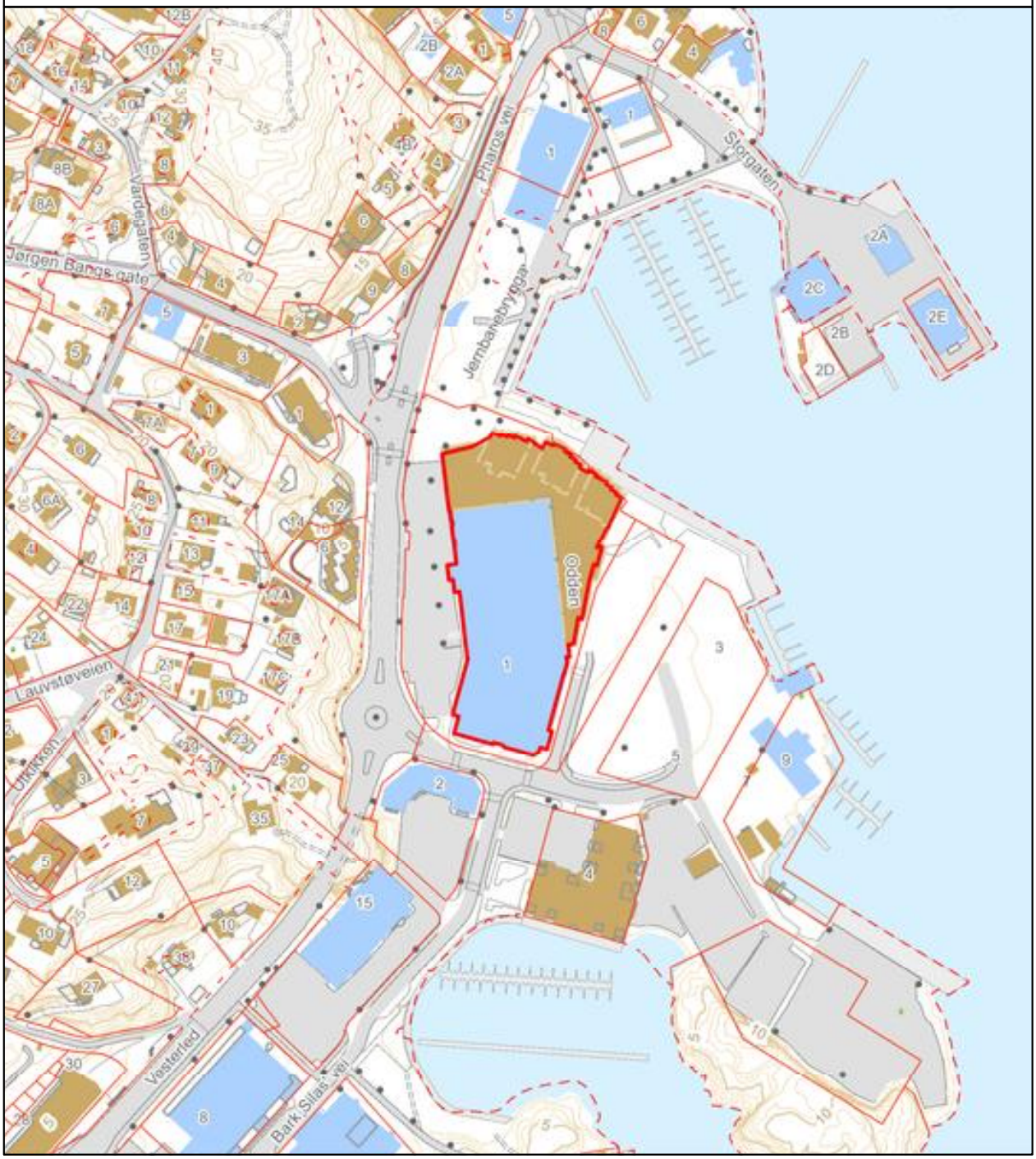
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-13



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Samferdsel punkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt (bru) F
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss (bru) F
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (bru) F
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (tunnel) N
Bane (bru) F
Bane N
Bane (bru) N
Skitrekk F
Skitrekk N
Turvegtrase F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase (bru) F
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg (bru) F
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg (bru) F
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg (bru) F
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg (bru) F
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) F
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) F
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) F
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (tunnel) N
Vegnett (bru) F
Vegnett N
Vegnett (bru) N

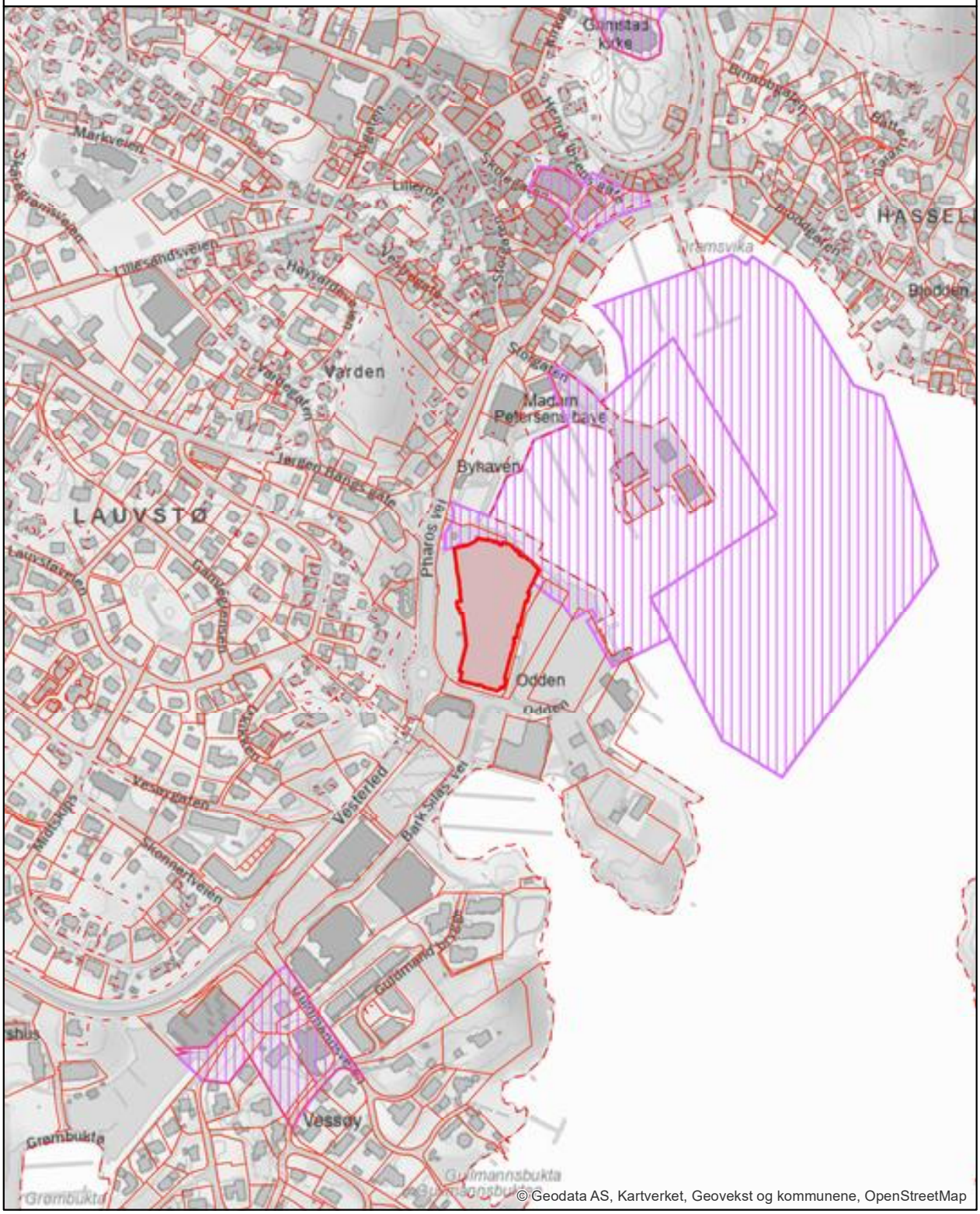
Arealplaner under arbeid

Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/2
Planident: 305,361
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-13

Grimstad kommune

N



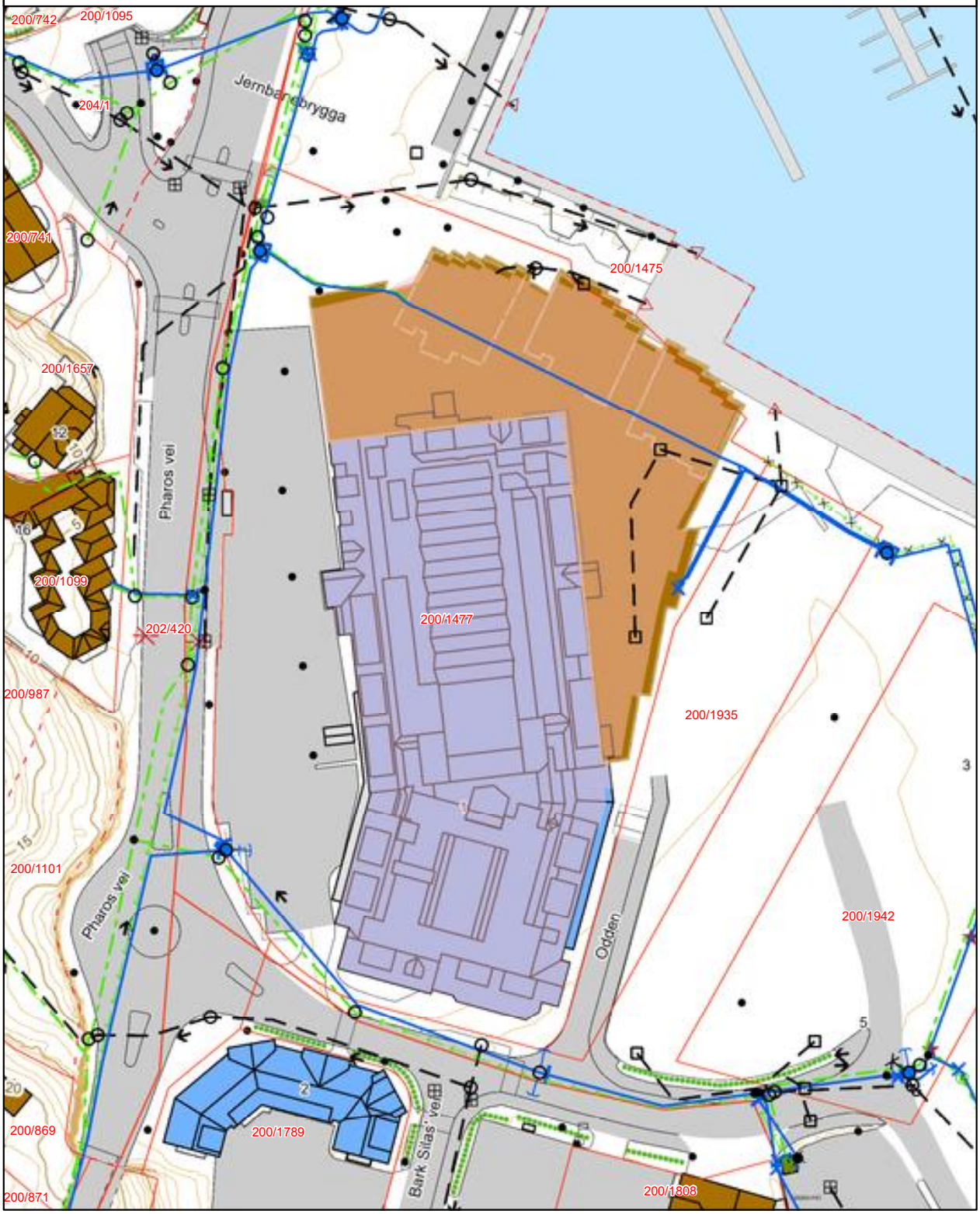
Ledningskart

Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/2

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 12949 m²
Dato: 2026-04-13

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



ambita

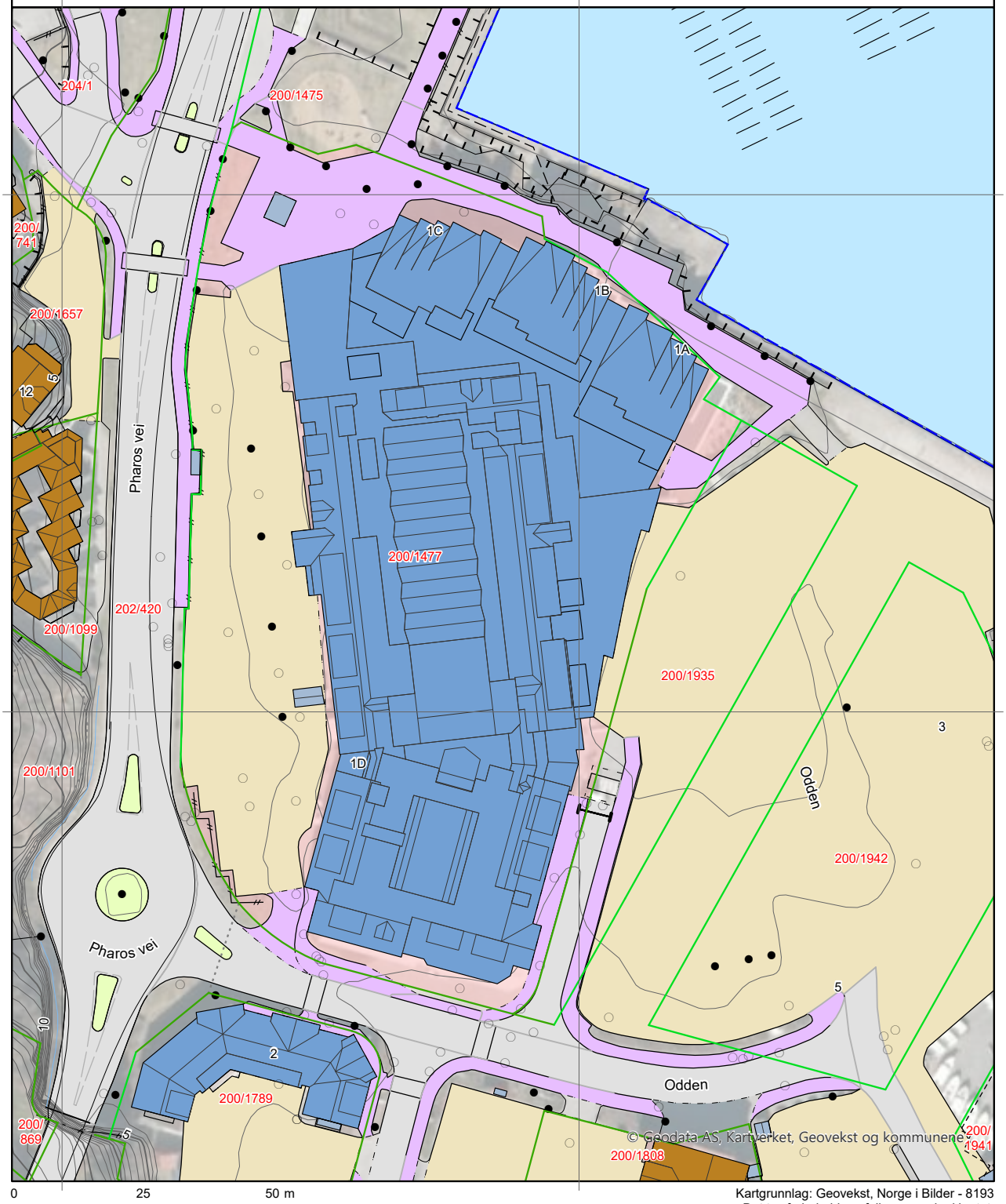
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1477/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

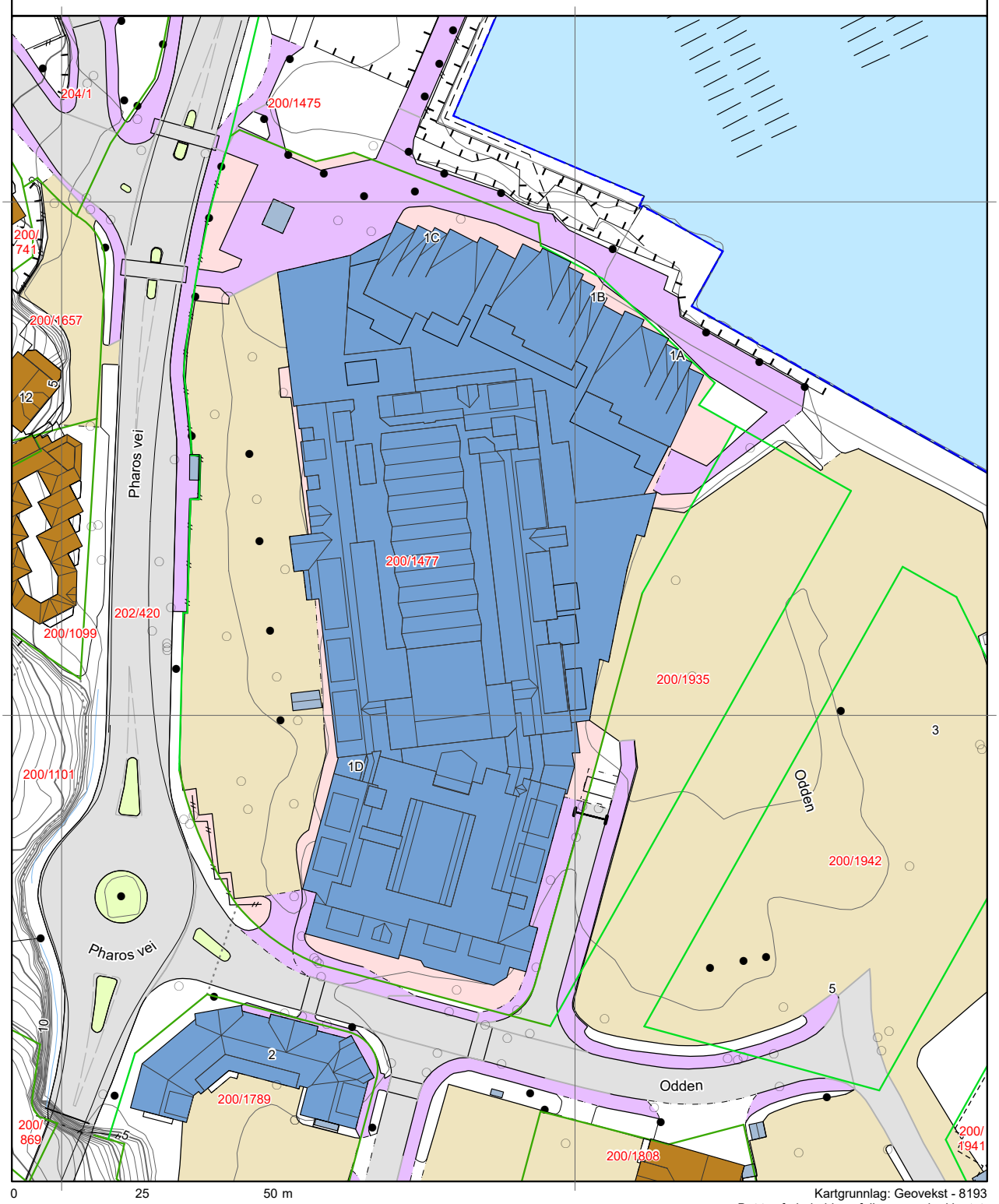
Kommune: 4202 Grimstad
Eiendom: 4202/200/1477/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

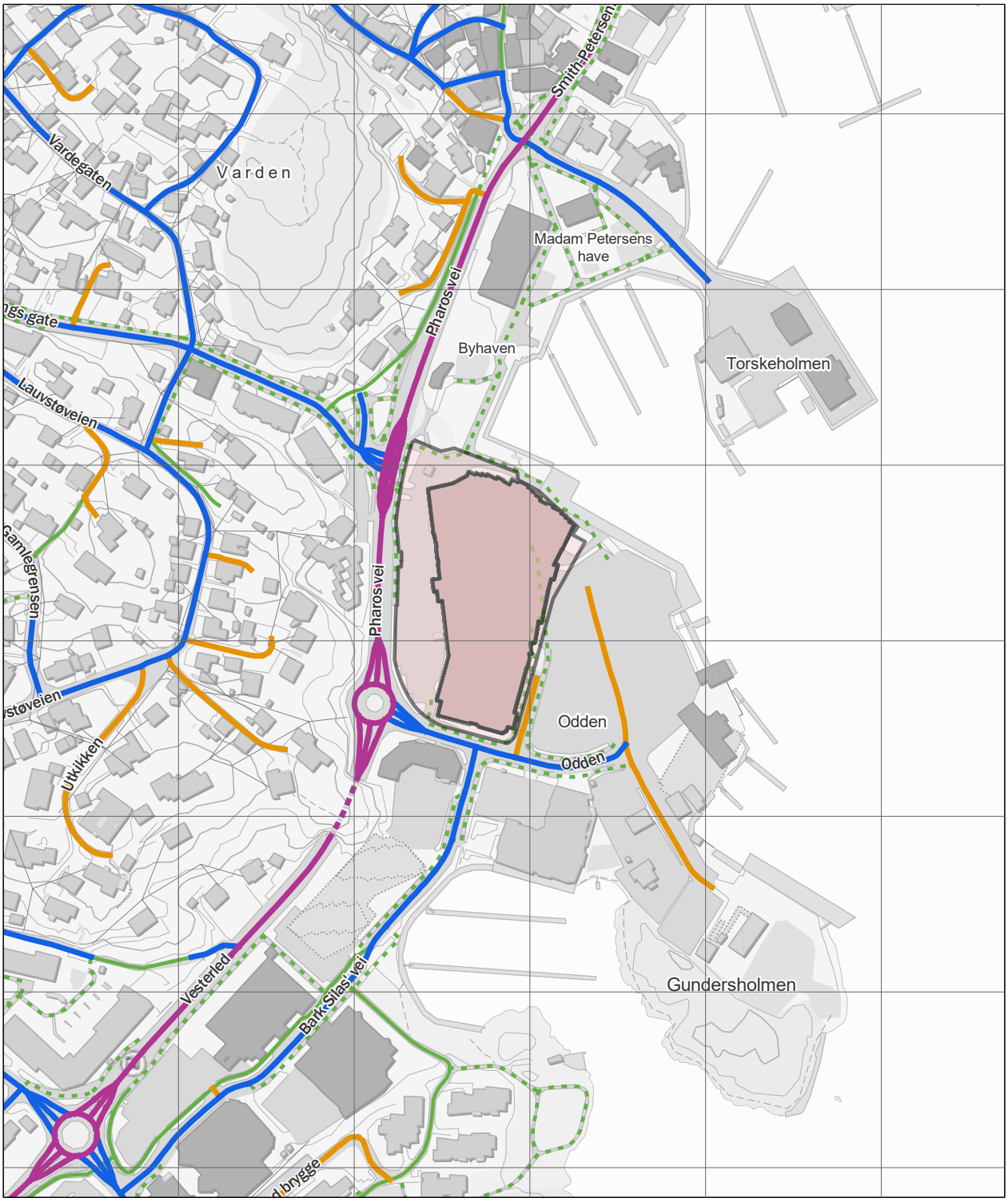


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Grimstad
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/1477/0/2
Adresse: Odden 1D, 4876 GRIMSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/04/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 13.04.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	1477	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Odden 1D, 4876 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Renovasjon	3 372,60 kr
Sum	**3 372,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	9 stk	1532.31	1/9	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	720 liter	25.54	1/9	0 %	2 043,00 kr	1 021,50 kr
					Sum	**3 575,31 kr**	**1 787,65 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 200, Bruksnr 1477, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	4202	Grimstad
Adresse:				
Veiadresse:	Odden 1 D, gatenr 1605	**Grunnkrets:**	204	Grimstad sentrum
(fra bruksenhet)	4876 Grimstad	**Valgkrets:**	1	Grimstad
Oppdatert:	01.12.2022	**Kirkesogn:**	5060202	Grimstad
		Tettsted:	3523	Grimstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.08.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/16 995
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	12 949,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
3144	01 - Miljødirektoratet	Norsk Skipsopphugging	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3144	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	26.09.2022	Etablert/Endret	4202/200/1477	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2022	Etablert/Endret	4202/200/1477/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4202/200/1477/0/33	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/1477	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4202/200/1477/0/1	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/2	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/3	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/4	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/5	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/6	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/9	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/10	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/11	0,0
			Mottaker	4202/200/1477/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.08.1998	Avgiver	4202/200/1477	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4202/200/1477/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjøpesenter varehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Odden 1 D	H0304	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	750,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 383,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	15 682,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	18 065,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	29
Bygningsnr:	18865297			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				793,0	793,0				
H01				7 547,0	7 547,0			2 946,0	2 946,0
H02	10		703,0	5 187,0	5 890,0		773,0	520,0	1 293,0
H03	19		1 680,0	2 155,0	3 835,0		773,0		773,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Rekv. nr. 77/96

M. nr.

TINGLYST
23 APR 1996
SAND
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR: 2227

GRIMSTAD KOMMUNE

MÅLEBREV

MED GRENSEJUSTERING

Utstedt av oppmålingssjefen i henholdt til kartforretning over

Parsell av gnr 200, bnr. 1475

Parsellen er betegnet gnr. 200, bnr. 1793

samt to små grensestrekninger mellom gnr. 200, bnr. 1475 på den ene siden og gnr. 200, bnr. 1477 på den andre.

År 1996, den 18. 4. ble det i medhold av Delingsloven av 23. 06. 1978 holdt kartforretning over ovennevnte eiendom.

Forretningen er forlangt av Grimstad kommune

Doknr: 2227 Tinglyst: 23.04.1996 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen ble administrert av Gunnar Gundersen

Målebrevet er utstedt den 18. 4. 1996

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I GRIMSTAD

Ved forretningen møtte:

Forretningen ble holdt på kontoret til Oppmålingsmyndigheten i Grimstad.
Ingen var varslet til å møte ved forretningen.
Det er foretatt en grensejustering mot gnr. 200, bnr. 1093, som innebærer at denne eiendom forskyves mot øst. Justeringen er godkjent av Olaf Thompson og ordføreren i Grimstad ved makeskifteavtale datert 4. 9. 1995.
Det ble også foretatt en grensejustering som innebærer at gnr. 200, bnr. 1477 avstår tilsammen 16.1 m^2 til gnr. 200, bnr. 1475. Arealene er vist ved dataljtegninger på målebrevskartet.
Jan Olaf Stakkeland har p.v.a. Odden Forretningsbygg A/S for gnr. 200, bnr. 1477 og Ørjan Wien har p.v.a.Grimstad kommune for gnr. 200, bnr. 1475 godkjent grensene ved skriftlige erklæringer, begge datert 17. 4. 1996.

Fradelingen er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

KOORDINATLISTE:

Objekt tema : TILLEGG Objekt nr : 200/1477

Punktnavn		Tema	X	Y	Lengde	Radius
GRIM	Z111	PKT	37535.138	12210.393		
GRIM	395	PKT	37534.150	12203.320	7.14	
GRIM	396	PKT	37535.220	12176.730	26.75	-75.00
GRIM	397	PKT	37540.720	12151.960	25.37	
GRIM	398	PKT	37553.370	12140.340	18.29	-15.00
GRIM	390	PKT	37591.610	12135.210	38.58	
GRIM	391	PKT	37619.500	12137.400	27.98	
GRIM	Z112	PKT	37660.294	12161.896	47.58	
GRIM	Z94	PKT	37659.000	12156.500	5.55	
GRIM	Z95	PKT	37665.000	12141.600	16.06	
GRIM	Z104	PKT	37660.779	12135.499	7.42	
GRIM	Z105	PKT	37618.864	12129.097	42.49	187.00
GRIM	Z106	PKT	37577.064	12127.197	41.84	
GRIM	Z107	PKT	37543.019	12130.405	34.25	172.00
GRIM	Z108	PKT	37513.913	12142.511	31.78	72.00
GRIM	Z109	PKT	37502.399	12158.908	20.25	40.00
GRIM	Z110	PKT	37492.975	12195.711	37.99	
GRIM	Z59	PKT	37499.204	12200.685	8.20	10.00
GRIM	Z111	PKT	37535.138	12210.393	37.22	
Rep.pkt		:	37553.842	12159.512		
Areal		:	4044.7m².			

Objekt tema : TILLEGG Objekt nr : 200/1475

Punktnavn		Tema	X	Y	Lengde	Radius
GRIM	Z112	PKT	37660.294	12161.896		
GRIM	Z102	PKT	37660.775	12163.905	2.07	
GRIM	399	PKT	37661.300	12162.500	1.50	
GRIM	Z112	PKT	37660.294	12161.896	1.17	
Teig nr		:	1			
Rep.pkt		:	37660.790	12162.767		
Areal		:	0.87			

Punktnavn		Tema	X	Y	Lengde	Radius
GRIM	Z111	PKT	37535.138	12210.393		
GRIM	393	PKT	37535.590	12213.630	3.27	
GRIM	Z91	PKT	37549.340	12211.952	13.85	
GRIM	Z90	PKT	37537.882	12211.135	11.56	-30.00
GRIM	Z111	PKT	37535.138	12210.393	2.84	
Teig nr		:	2			
Rep.pkt		:	37539.900	12212.125		
Areal		:	15.25			

Objekt tema : TILLEGG Objekt nr : 200/1475
Totalt areal for alle teiger.....: 16.11

TEGNFORKLARING

KART:

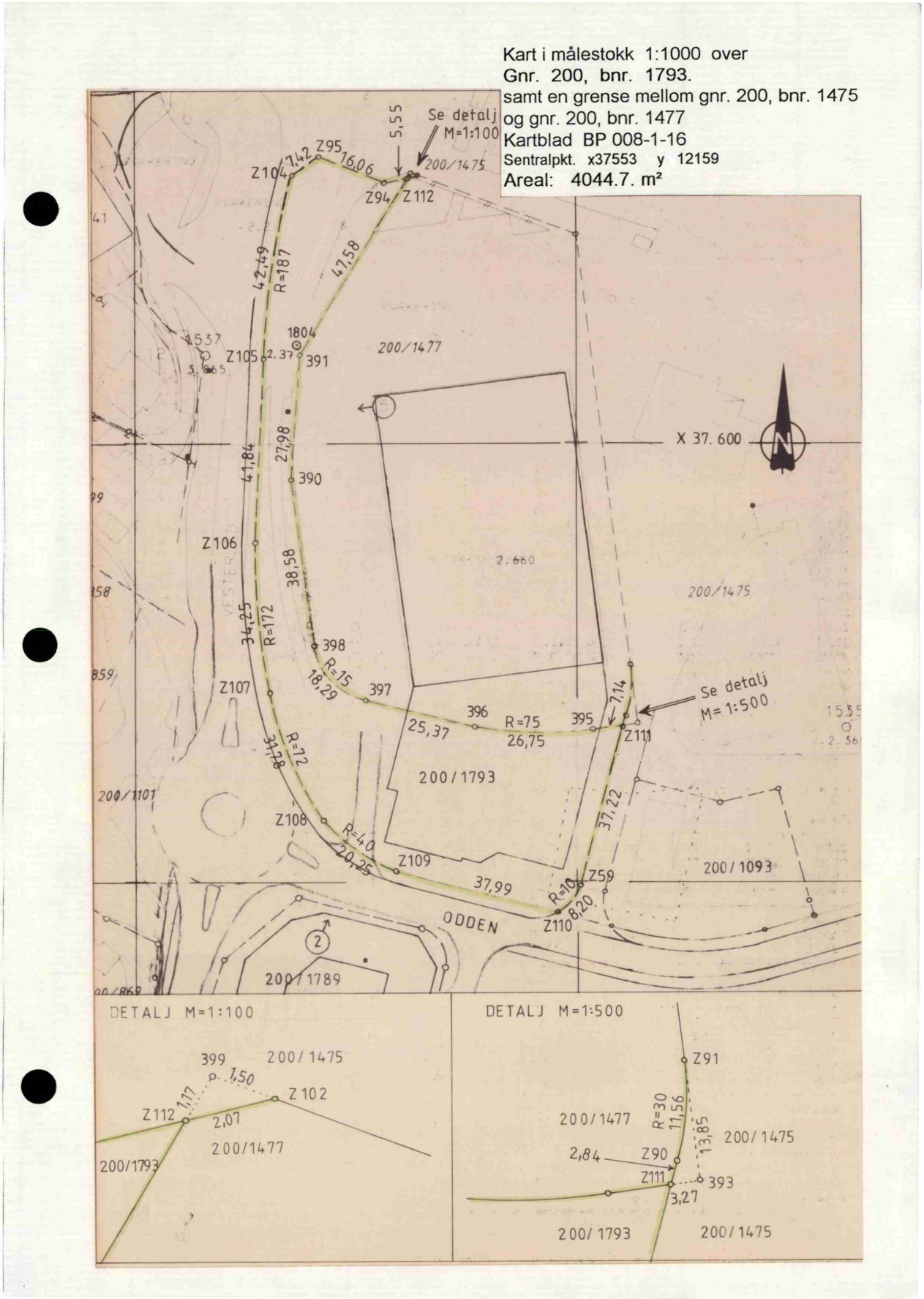
- Punkt
- Bolt
- Stolpe

KOORDINATLISTE:

- BIF = Bolt i fjell
- BIS = Bolt i stein
- BIJ = Bolt i jord
- KIS = Kryss i stein
- KIF = Kryss i fjell
- BST = Byttestein
- HJKL = Hjørne kledning
- HJMU = Hjørne mur
- GJST = Gjerdestolpe
- FLST = Flaggstang
- PKT = Umarkert punkt

Grensene fremgår av omstående kart, der de er trukket med grønn strek.

Kart i målestokk 1:1000 over
Gnr. 200, bnr. 1793.
samt en grense mellom gnr. 200, bnr. 1475
og gnr. 200, bnr. 1477
Kartblad BP 008-1-16
Sentralpkt. x37553 y 12159
Areal: 4044.7. m²



Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0023/24
Vår referanse: 3429671/23563927
Bestilling: C3 2024-03-21 113

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2228	37	23.4.1996	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0904 GRIMSTAD	200	1793	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr. 2228 Tinglyst 23.04.1996 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

'esterled 5, 4890 Grimstad

TINGLYST
23 APR 1996
SAN... SORE... LENSMBETE
DAGBOKNR: 2228

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0904	Grimstad	200	1793			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei
Overdragelsen gjelder transport av festerett. [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd [X]

Anvendelse av grunn: Bolig- B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretn./ V kontor [X] I Industri [ ] Land- L bruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet [ ]

Type bolig: Frittlig. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [ ] AN Annet [ ]

2. Kjøpesum

Kr. 1.900.000,-

Utlyst til salg på det frie markedet: [ ] Ja [X] Nei

Omsetn.type: 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 6 Annet [ ]

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr. 1.400.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
	Grimstad kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge.	Ideell andel
		[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tønnevold Forretningsbygg A/S har rett til å bruke adkomstvei øst for sin eiendom som avkjørsel for parkering og som adkomst for varemottak. på 2001475.
Gjennom eiendommen til Tønnevold Forretningsbygg A/S, nær bygningens vestfasade, skal det være en gang/sykkelvei som skal være åpen for allmenn ferdsel.
Kommunen har rett til drift og vedlikehold av eksisterende offentlige ledninger over eiendommen.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om ervervstand m.v.

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.	2 Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) og begge underskriver som utsteder? Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.	3 Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? Hvis ja må ektefellen(e)/ registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei

9. Underskriften og bekreftelser

Sted, dato
Grimstad, 20.4.1996

Utstederes underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
GRIMSTAD KOMMUNE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0023/24
Vår referanse: 3429674/23563942
Bestilling: C3 2024-03-21 112

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1448436	200	21.12.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1477	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613688993
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864964702	GRIMSTAD KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	; AS		)

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4202	200	1477

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1448436 Tinglyst: 21.12.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1448436/200
Uthentet 2024-03-21 10:51
Side 1 av 18

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4202 Grimstad kommune	Arendalsveien 23, Postboks 123, 4891 Grimstad	-

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Adv. firmaet [illegible] AS			[illegible]1

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks		

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4202	Grimstad	200	1477	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1		[illegible]de (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/1
2 og 12		[illegible] (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/2 1/2
3		[illegible] (fullmakt utstedt til SCALA ODDEN AS)	1/1
4		[illegible] (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/2 1/2
5 og 6		[illegible]	1/1
9		[illegible] (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/2 1/2
10		[illegible] (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/2 1/2
11		[illegible] (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	Samlet oversikt over nye og eksisterende seksjoner på side 5 under punkt 4		
		(brøk utvidet fra 12 170)	
		Nevner = 16 995	

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad/Oslo 26/9 2022	for Adv. firmaet [illegible]

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Reseksjoneringen består av at Sameie Oddensenteret utvider sameiets grunnareal og bygningsarealet. Næringsseksjon nr 5 utvides. Boligseksjon 1 deles i 2 boligseksjoner, og næringsseksjon 6 overfører areal over til seksjon 5, samt at sameiet utvides med 20 nye boligseksjoner i 2. og 3. etg, jf vedlagte situasjonskart og plantegninger av 1. til 3. etasje.

1 etasje: Senterets areal i 1. etasje, tilhørende seksjon 5 utvides, arealet kommer fra tilleggsareal grunn til seksjon 5 og utvidet felles grunnareal i sameie. Sameiets fellesareal utvides med nye trappeoppganger m/heis og rømningstrapper.

2 etasje: Sameiets felles areal i 2. etasje utvides med gangareal, nye trappeoppganger m/heis og rømnings-trapper, Det opprettes 10 nye boligseksjoner, samt at det oppføres 20 boder som tilleggsareal til de 20 nye boligseksjonene i sameie. Arealet kommer fra tidligere tak-areal i sameiet og utvidet grunnareal i sameie.

3 etasje: Sameiets areal utvides med nye trappeoppganger m/heis, rømingstrapper, gangareal, samt 10 nye boligseksjoner. Arealet kommer fra fellesareal i sameie.
Seksjon 1 deles i 2 boligseksjoner - ny seksjon 13 får overført brøk fra seksjon 1, noe brøk utgår. Samme hjemmelshaver. Seksjon 6 overfører deler av seksjonen over til seksjon 5 som tilleggsareal. Seksjon 5 får overført brøk fra seksjon 6. Seksjon 1, 9, 10, 11, 12 samt ny seksjon 13 får utvidet seksjonens areal med ny veranda - denne blir en del av seksjonens hovedareal, arealet kommer fra utvidet areal i sameie/fellesareal. Næringsseksjon 5 får opprettet teknisk areal som tilleggsareal til seksjonen - arealet kommer fra fellesareal. Næringsseksjon 6 får opprettet teknisk areal som tilleggsareal til seksjonen- arealet vare en del av seksjonen tidligere. Tidligere tilleggsareal bod og terrasse til seksjon 1, 3 og 4 inngår nå som en del av seksjonene.
Seksjon 10, 11, og 13 får opprettet bod som tilleggsareal, arealet ligger ved siden av seksjon 12. Arealet kommer fra fellesareal i samele. Seksjon 12 utvider seksjonen areal med gangareal og utvider med en bod, arealet kommer fra fellesareal i sameie.

Endring av brøk. seksjon 1, deler seksjon i to og overfører brøk til ny seksjon 13. Seksjon 5 utvider arealet og utvider brøken i sameiet. Seksjon 6 overfører brøk til seksjon 5.
Nye boligseksjoner fra 14 til 33 utvider sameiets areal og utvider brøken. Brøk i sameie endres fra 12 170 til 16 995. Andre seksjoner i sameie justerer brøken etter ny oppmåling/mindre endringer i sameiet endrer brøken mellom seksjonene, jf oversikt under punkt 4 på side 5 av 5.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad/Oslo 26/9 2022	for Adv. firma d

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret — Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 2, 4, 9, 10, 11 og 12	Oslo den 26/9 - 2022 (fullmakt til Mathias Hole Svoren)	Hjemmelshaver har utstedt til fullmakt t
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret — Gjenta navn med blokkbokstaver
3, 5 og 6	Oslo den 26/9 - 2022	For seksjon 5 og 6 … og/eller … Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret — Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad/Oslo 26/9 2022	for Adv. firmae

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
GRIMSTAD, 27.6.22		
Sted og dato		Gjenta navn med blokkbokstaver
GRIMSTAV, 27.6.22		er
Sted og dato		Gjenta navn med blokkbokstaver
GRIMSTAV, 27.6.22		

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4202	Grimstad	200	1477		

Dato	Underskrift	Stempel
28/11-2022		GRIMSTAD KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
GRIMSTAD/OSLO 26/9 2022	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

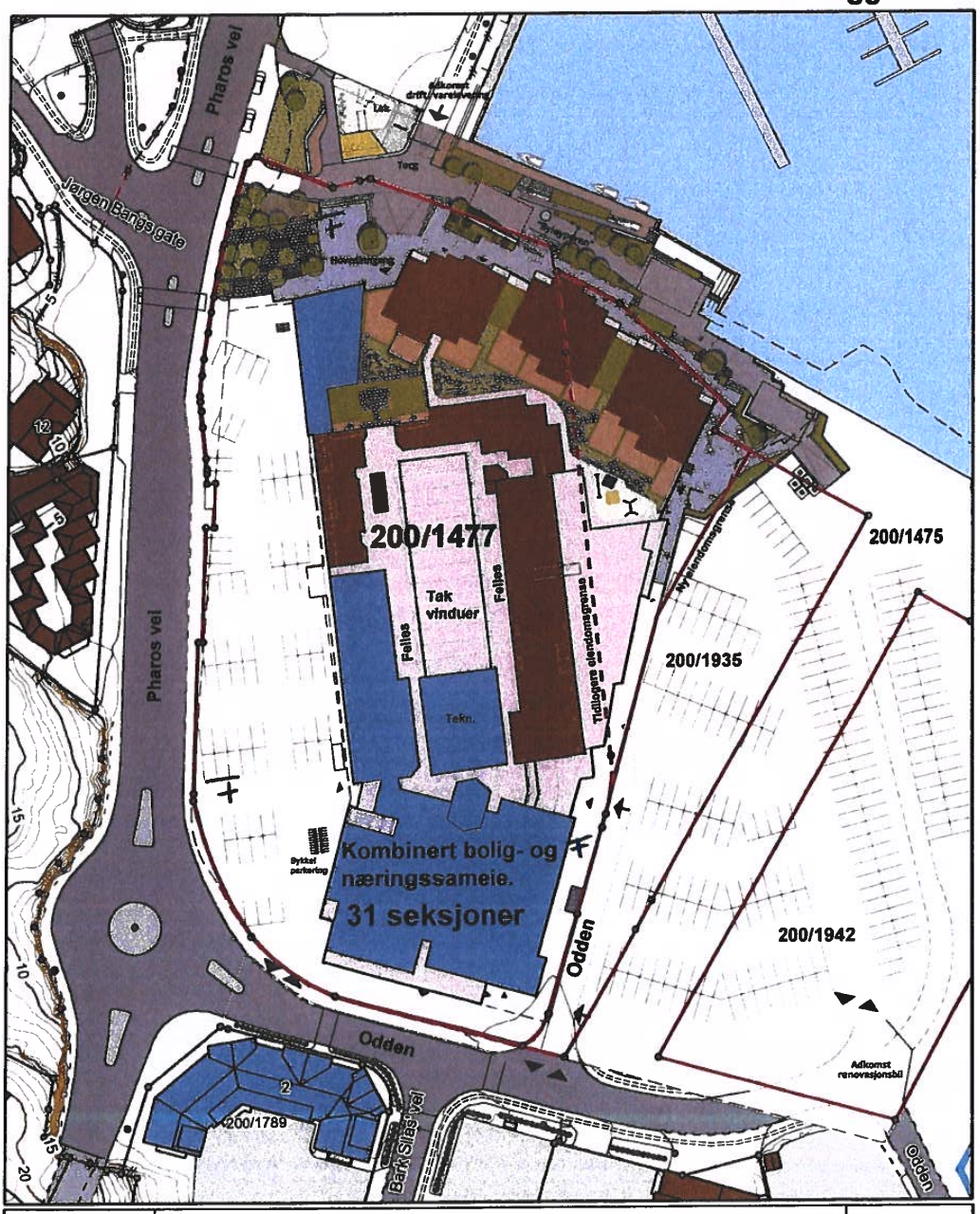
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
1	B	115	(tidl. 201)	(Overfører brøk på 78 til til ny S 13, redusert med 8)	
2	B	55	(tidl. 58)	B	(Endret etter ny oppmåling)
3	B	91	(tidl. 101)		(Endret etter ny oppmåling)
4	B	76	(tidl. 80)		(Endret etter ny oppmåling)
5	N	14 26 8	(tidl. 9486)	B	(Utvider areal og får brøk fra Seksjon 6)
6	N	441	(tidl. 1778)	B	(Overfører brøk til Seksjon 5)
7		Utgått tidligere			
8		Utgått tidligere			
9	B	181	(tidl. 182)		(Endret etter ny oppmåling)
10	B	78		B	(Uendret)
11	B	83	(tidl. 93)	B	(Endret etter ny oppmåling)
12	B	125	(tidl.113)		(Endret med utvidet areal og ny oppmåling)
13	B	78	(Ny)	B	(Ny - brøk overført fra Seksjon 1)
14	B	87	(Ny)	B	
15	B	43	(Ny)	B	
16	B	110	(Ny)	B	
17	B	87	(Ny)	B	
18	B	43	(Ny)	B	
19	B	102	(Ny)	B	
20	B	66	(Ny)	B	
21	B	40	(Ny)	B	
22	B	33	(Ny)	B	
23	B	87	(Ny)	B	
24	B	87	(Ny)	B	
25	B	43	(Ny)	B	
26	B	110	(Ny)	B	
27	B	87	(Ny)	B	
28	B	43	(Ny)	B	
29	B	102	(Ny)	B	
30	B	66	(Ny)	B	
31	B	38	(Ny)	B	
32	B	43	(Ny)	B	
33	B	87	(Ny)	B	
		(brøk utvidet fra 12 170)			
		Nevner = 16 995			

Dato	Innsenderens underskrift
Grimstad/Oslo 16 / 9 2022	/ for Adv. firmaet

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

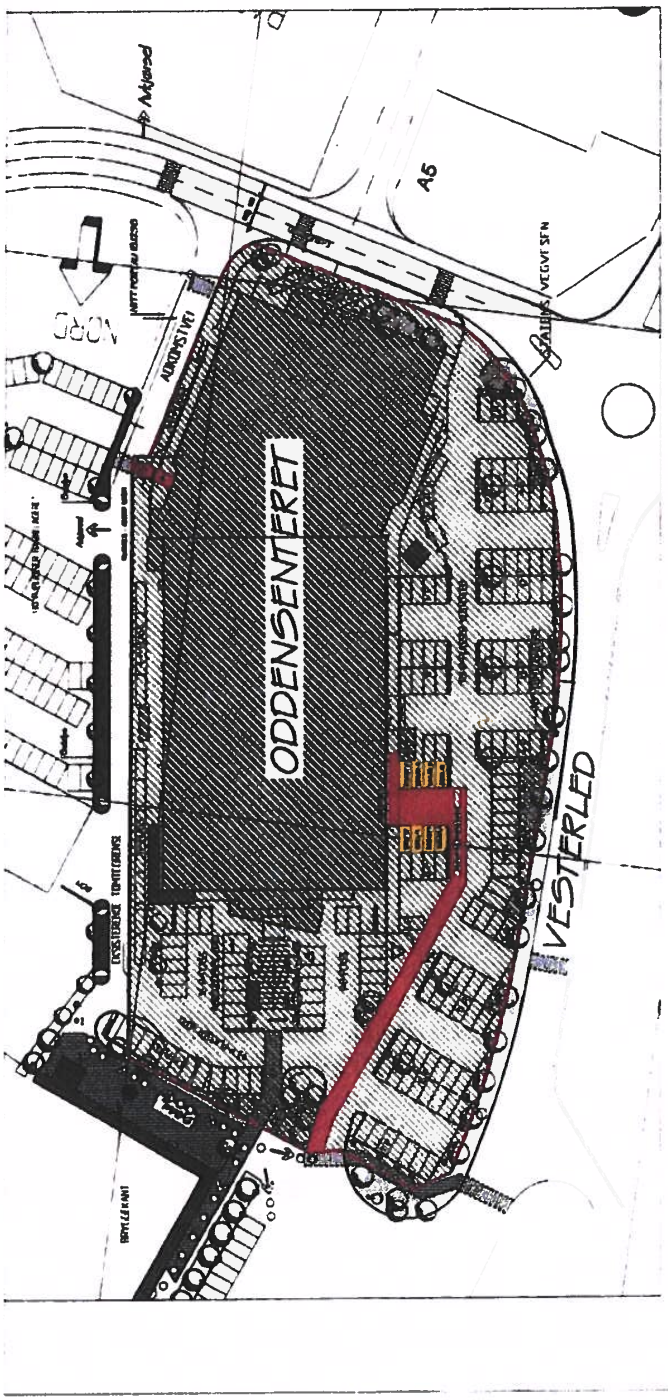
Vedlegg 1 av 4

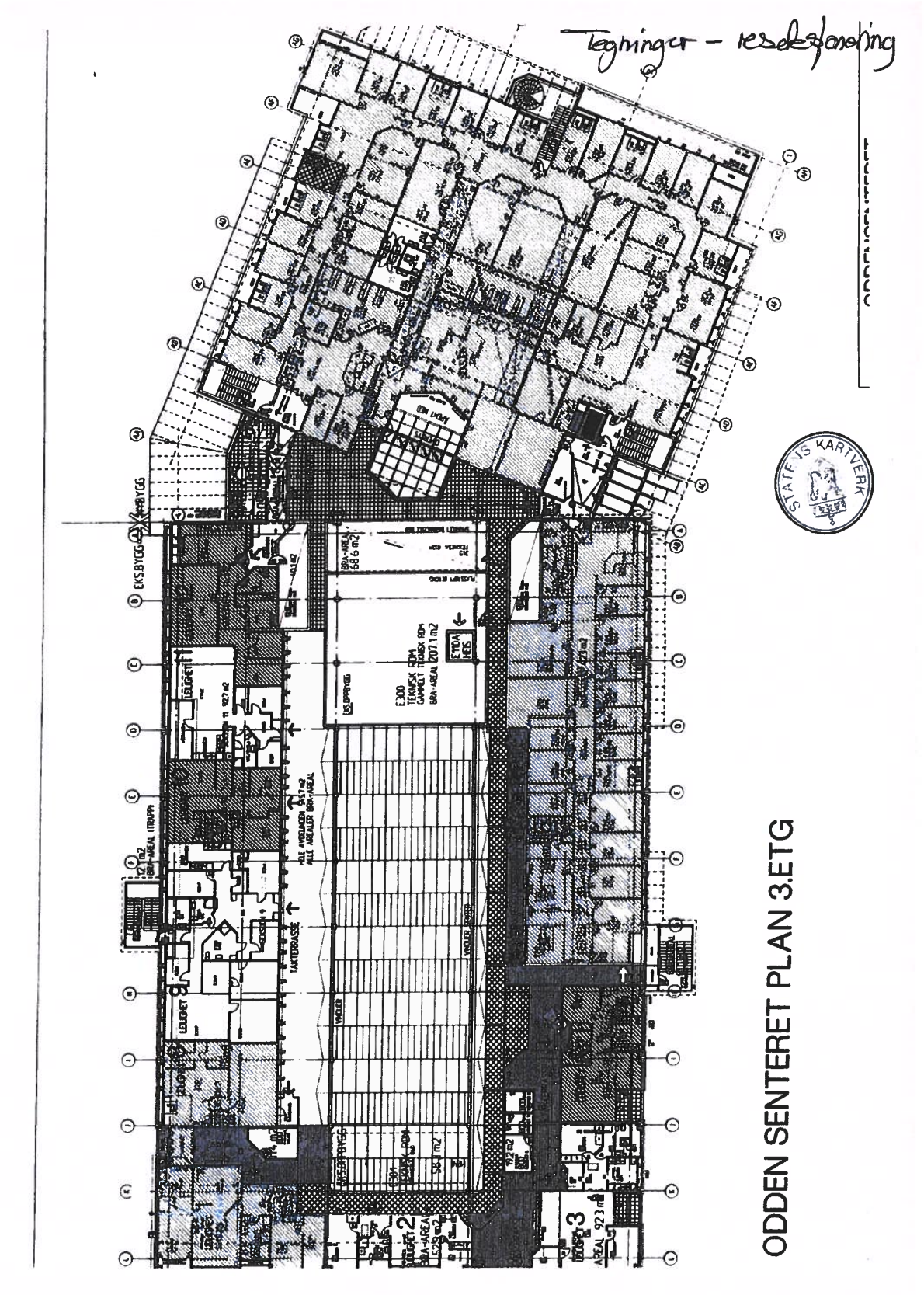


GRIMSTAD KOMMUNE	**Situasjonskart ved reseksjonering av Odden 1, Gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune. 31 seksjoner i sameie.**		N
	Dato: 27.06.2022		Målestokk:
	Sign:	0 50 m	1: 1 000

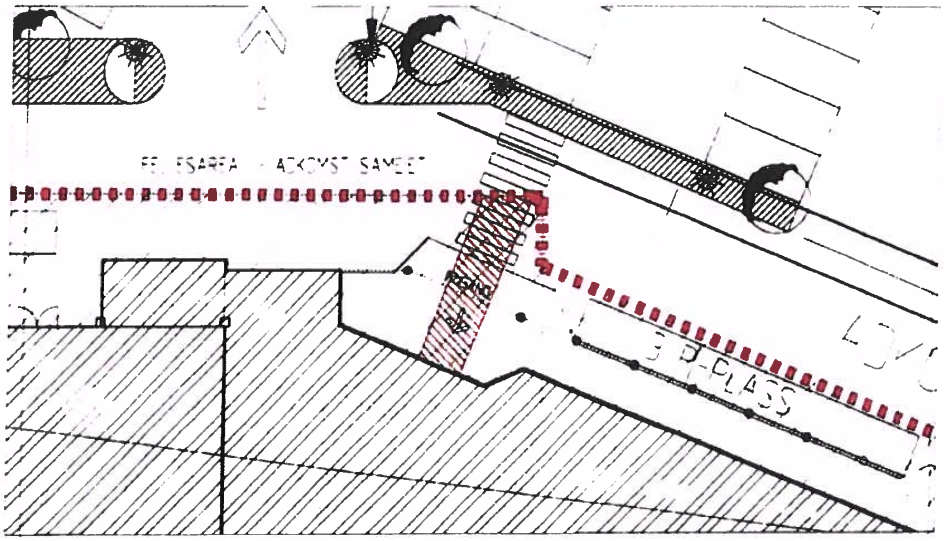
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegninger - Reguleringsplan

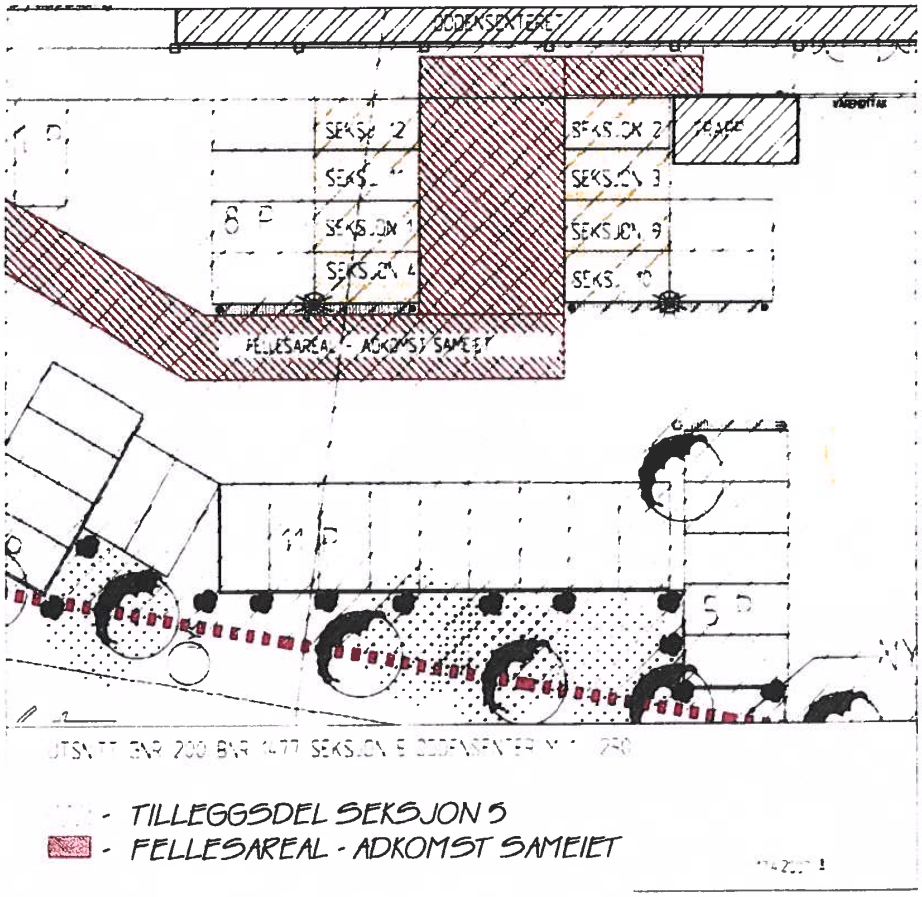



Tegninger – ikke godkjent
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
STATENS KARTVERK

Tegninga - reddskjerning

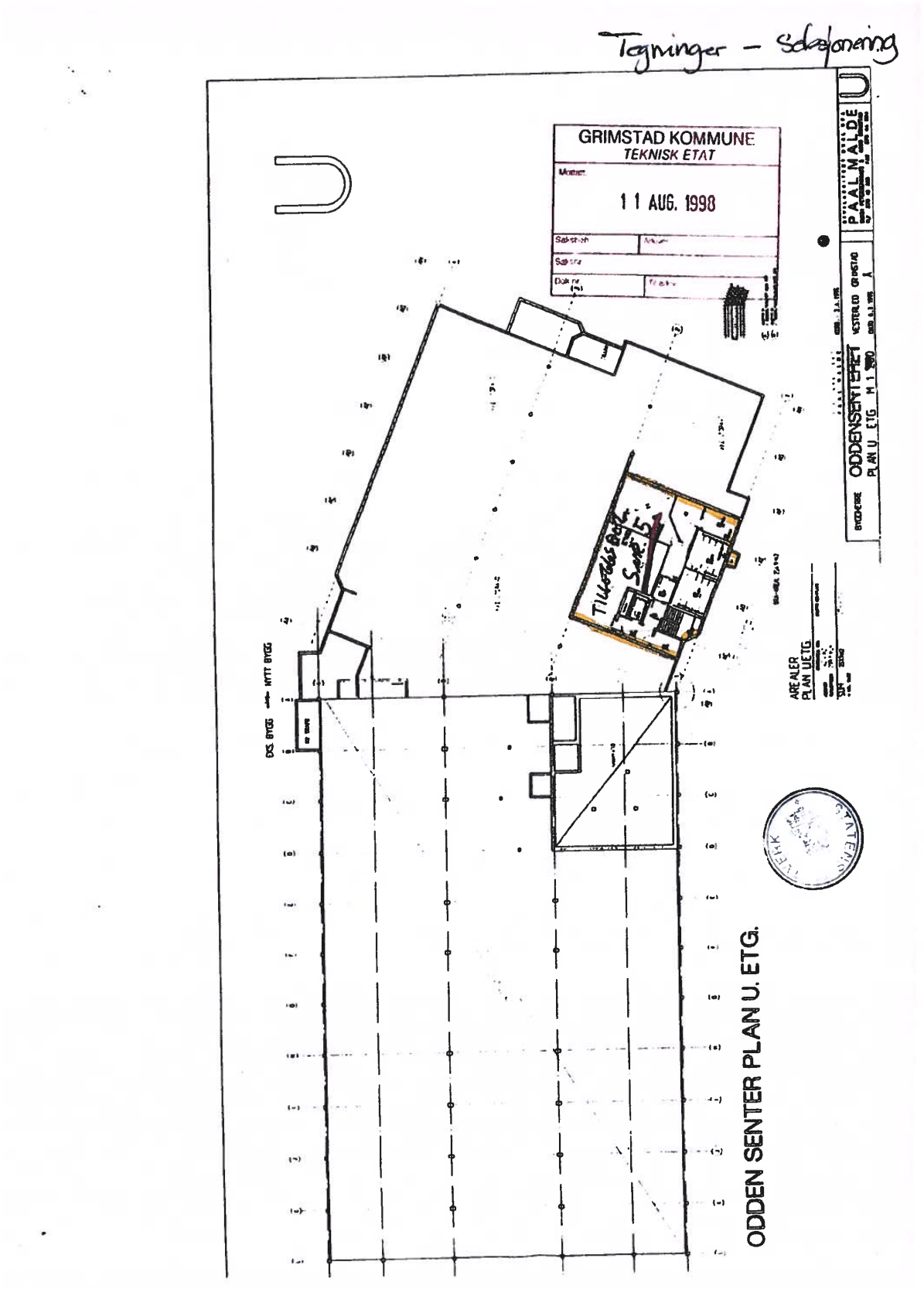


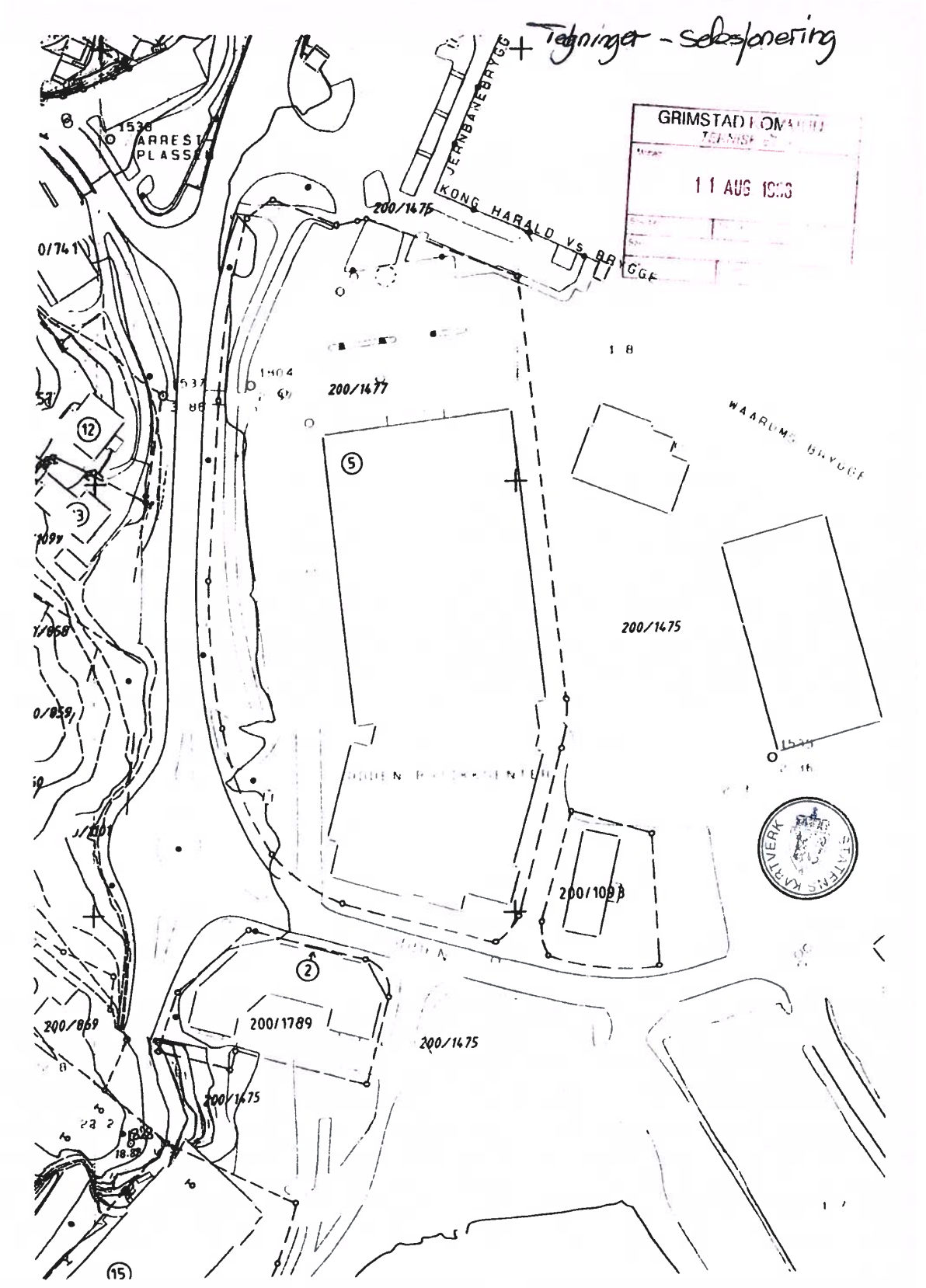
UTSNITT GNR 200 BNR 1477 ODDENSENTER M 1 : 250

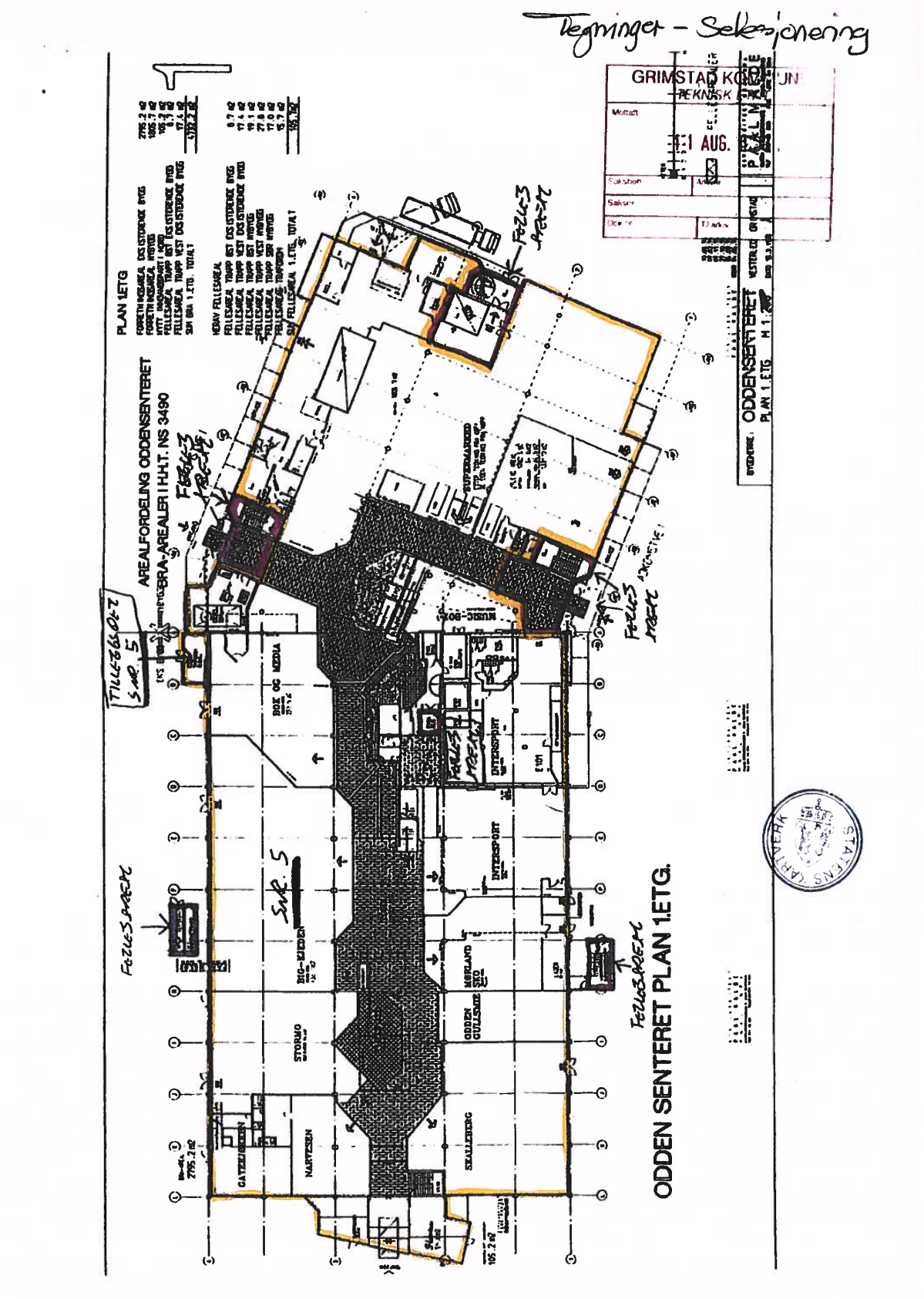


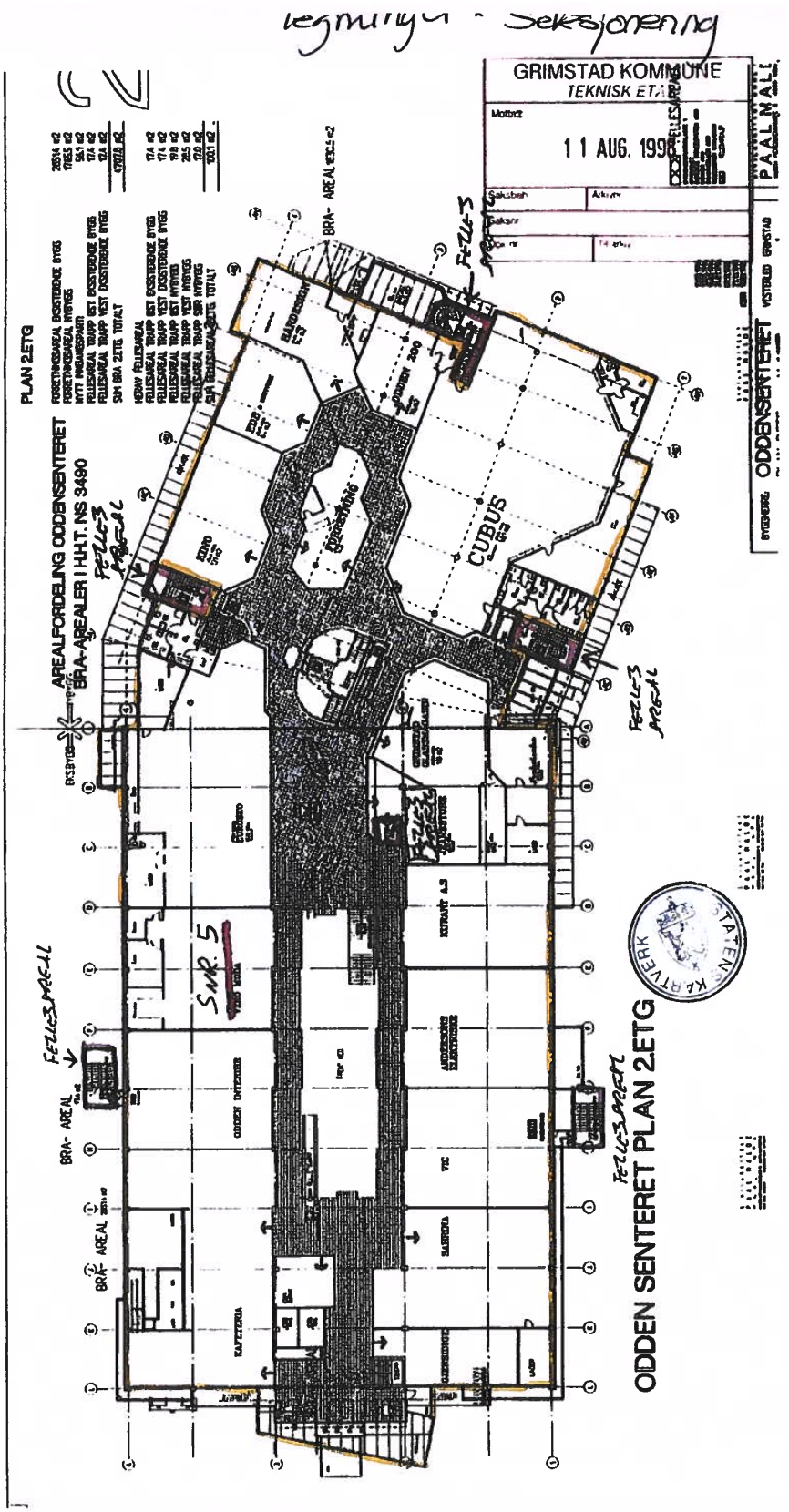
UTSNITT GNR 200 BNR 1477 SEKSJON 5 ODDENSENTER M 1 : 250

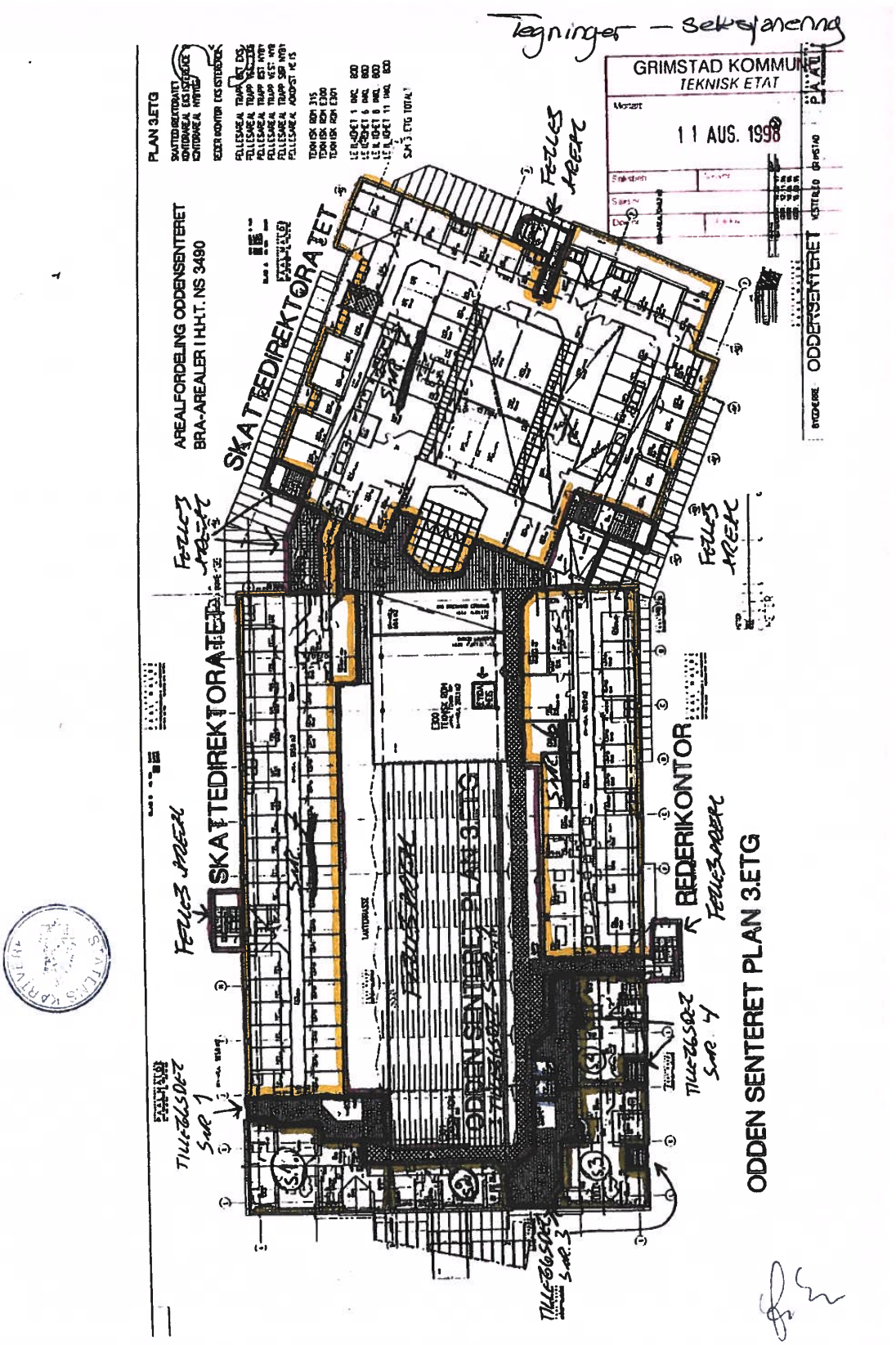
- TILLEGGSDEL SEKSJON 5
- FELLESAREAL - ADKOMST SAMEIET


Tegninger – Søknadsnering
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 AUG. 1998
ODDENSENTERET
PLAN U. ETG
ODDEN SENTER PLAN U. ETG.


Tegninger - Sekspansering
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK
11 AUG 1998
JERNBANEBRYGGE
KONG HARALD VS BRYGGE
ARRESTPLASS
200/1475
200/1477
200/1475
200/1093
200/1789
200/1475
200/1475
200/869
0/741
1 8
WAARUMS BRYGGE
STATENS KARTVERK


Tegninger - Sekasjonering
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1 AUG.
PLAN 1.ETG
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
ODDENSENTERET
PLAN 1. ETG
ODDEN SENTERET PLAN 1.ETG.
Fellesareal
Sal. 5
STATENS KARTVERK

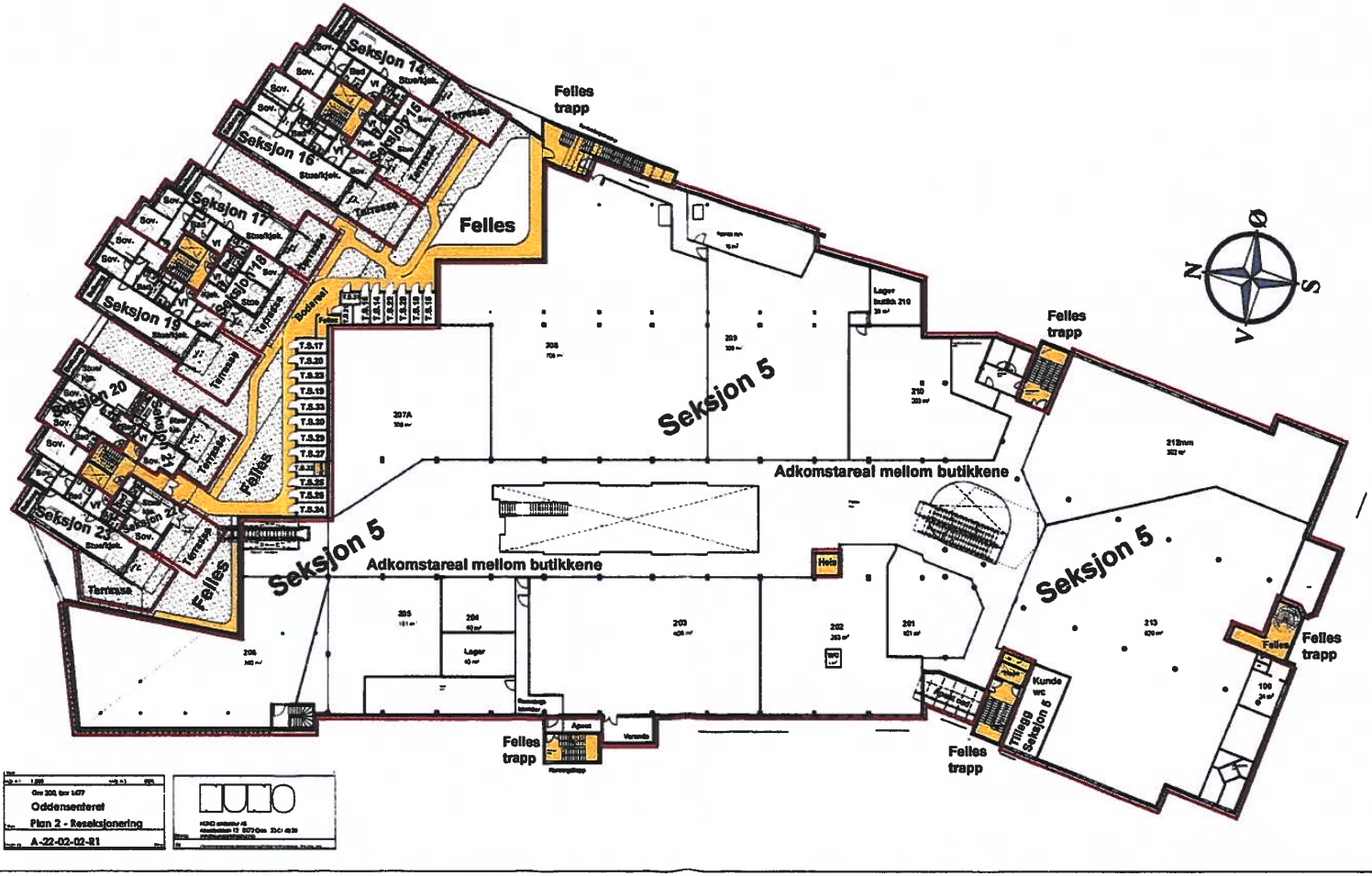

GRIMSTAD KOMMUNE
11 AUG. 199
PÅ ALMALI
ODDENSENTERET
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
PLAN 2ETG
CUBUS
Gjennomgang
BRA- AREAL
FELLESAREAL
ODDEN SENTERET PLAN 2.ETG


Tegninger – sekkjanenng
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 AUG. 1998
PLAN 3.ETG
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
SKATTEDIREKTORATET
REDERIKONTOR
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
ODDENSENTERET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1448436/200
Uthentet 2024-03-21 10:51

Plantegning over 2. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune.
31 seksjoner i sameie.

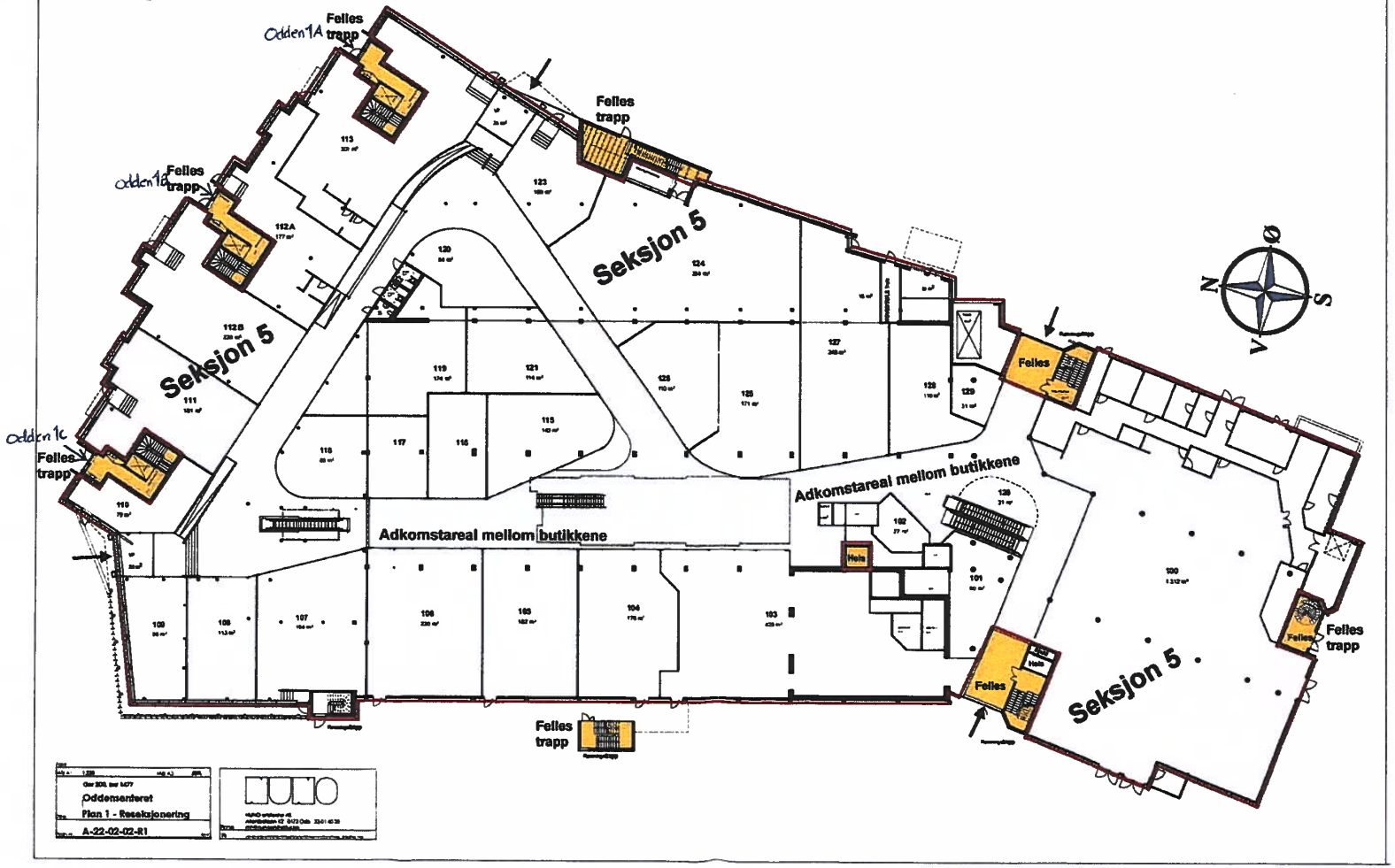
Vedlegg 3 av 4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1448436/200
Uthentet 2024-03-21 10:51

Plantegning over 1. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune.
31 seksjoner i sameie.

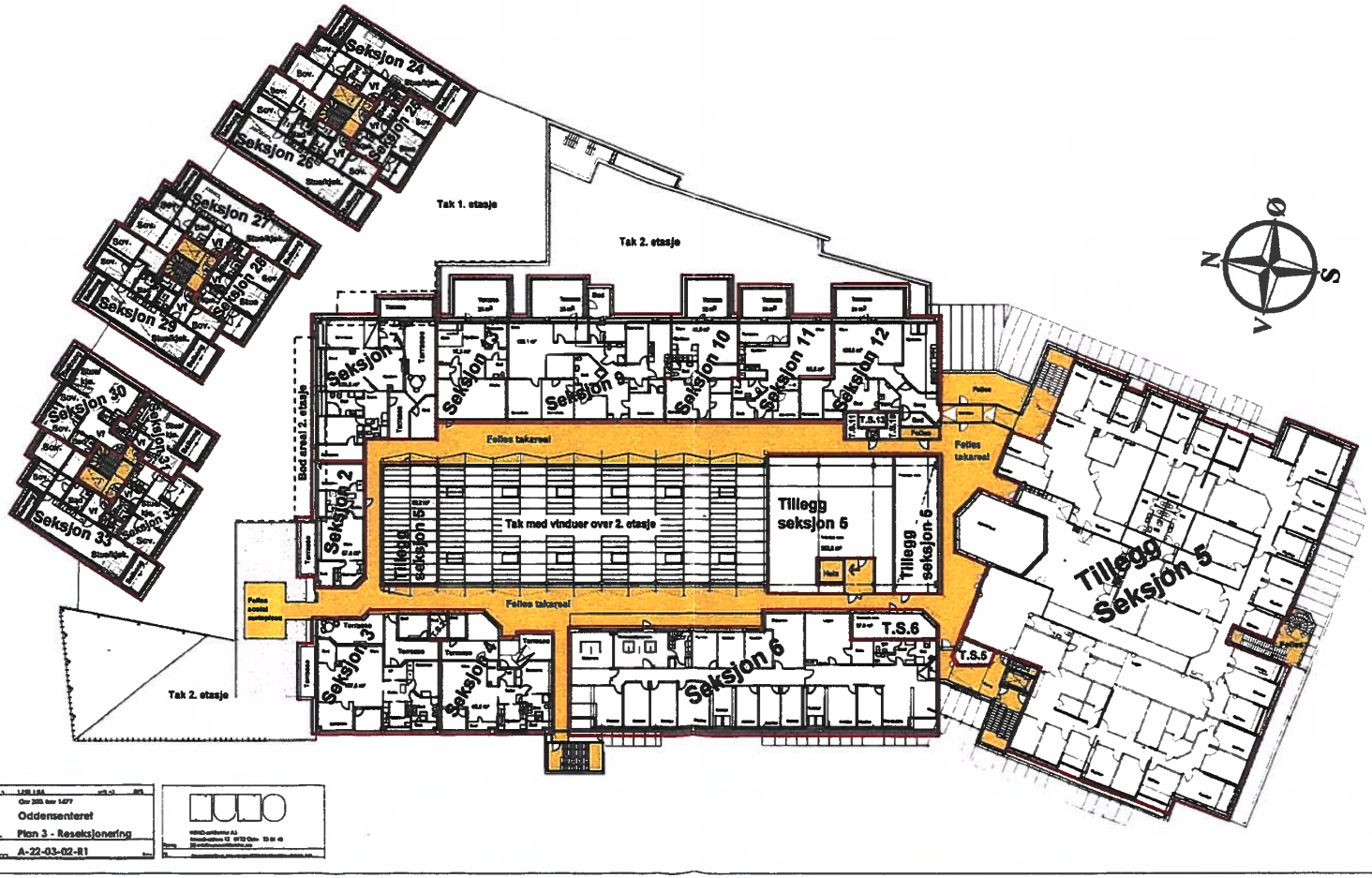
Vedlegg 2 av 4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1448436/200
Uthentet 2024-03-21 10:51

Plantegning over 3. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune.
31 seksjoner i sameie.

Vedlegg 4 av 4



Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0023/24
Vår referanse: 3429673/23563937
Bestilling: C3 2024-03-21 110

Dato
21.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4486	37	12.8.1998	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1477	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
12 AUG 1998
SAND
SORENSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR. 4486
fa. attest fotokst.

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0904	Grimstad	200	1477		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	[illegible] AS	

Doknr 4486 Tinglyst 12.08.1998 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	124	B	13				25				37				49			
2	B	58	B	14				26				38				50			
3	B	101	B	15				27				39				51			
4	B	80	B	16				28				40				52			
5	N	9486	B	17				29				41				53			
6	N	452		18				30				42				54			
7	N	1869		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 12170. = nevner: 12170

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1993
Saksbeh. Vk.vnr.
Saksnr
Dok.nr Tilskriv.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Grimstad 8/5-98	/	AS

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1998
Saksbeh | Arkivnr
Saksnr
Dok.nr | Til arkiv

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
200	1477			Grimstad kommune

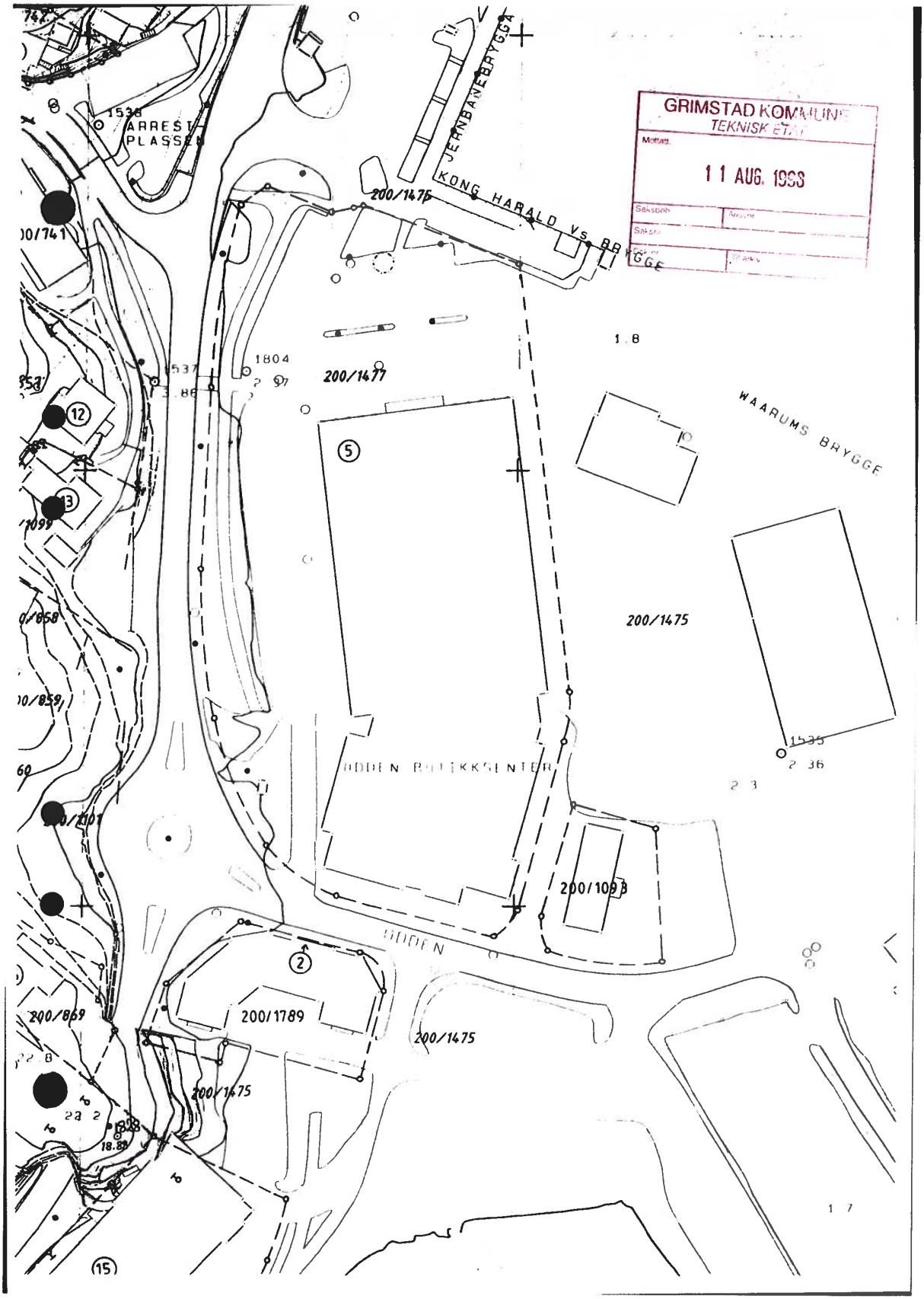
Dato	Stempel og underskrift
22.6.98	Oppmålingssjefen i Grimstad

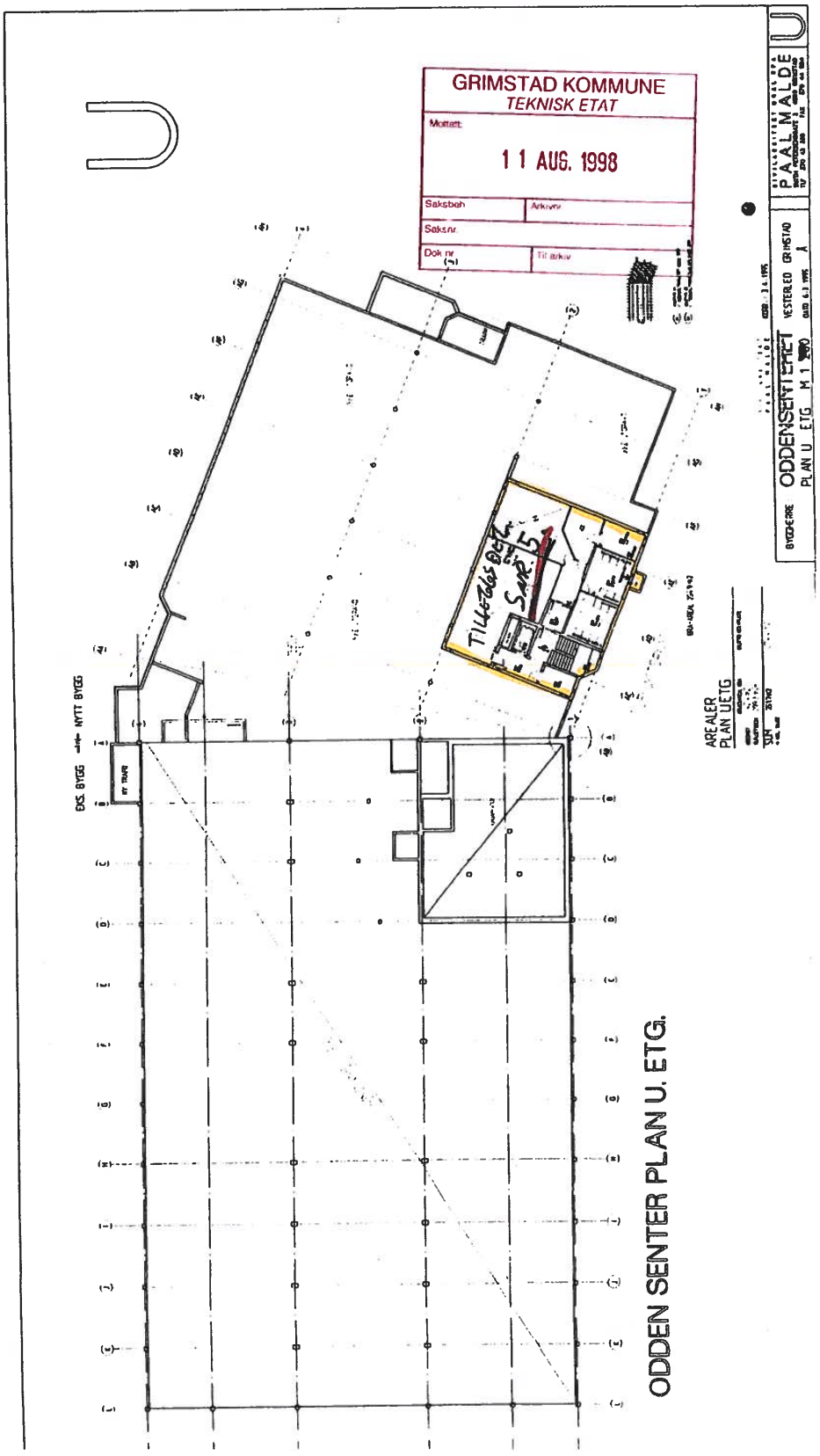
Noter:

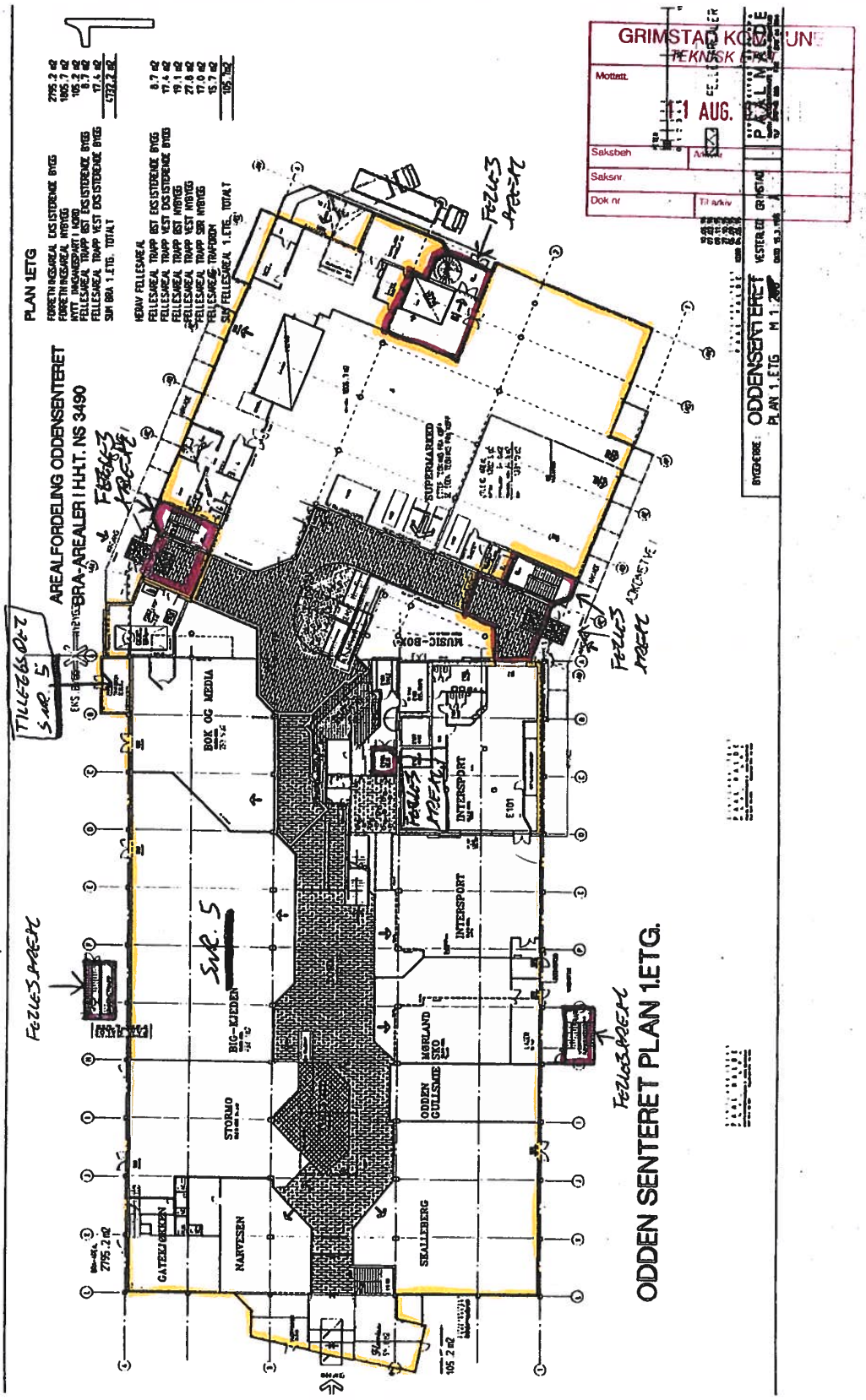
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

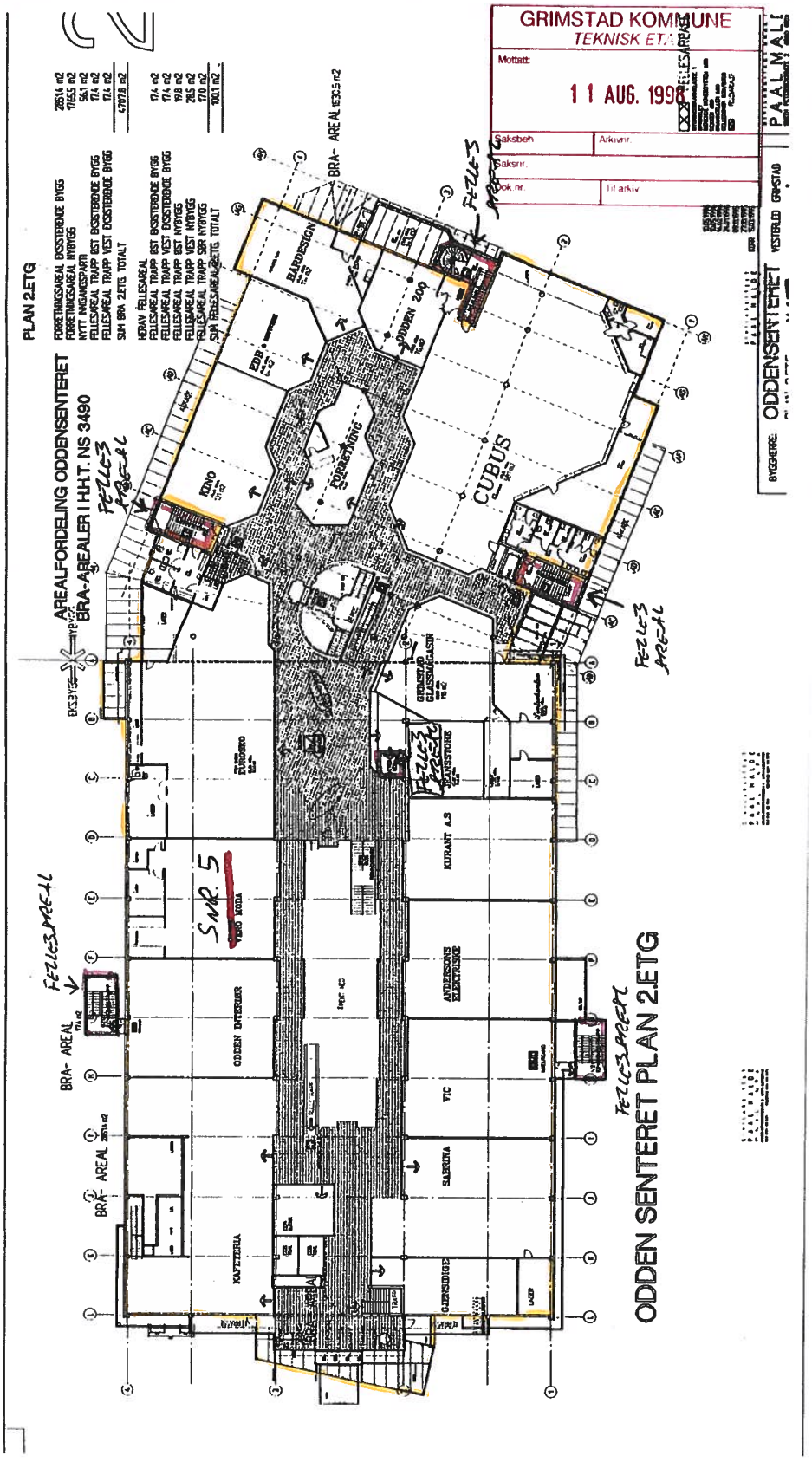
Samtykkes i tinglysing.
Grimstad 13/8-98
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN AS

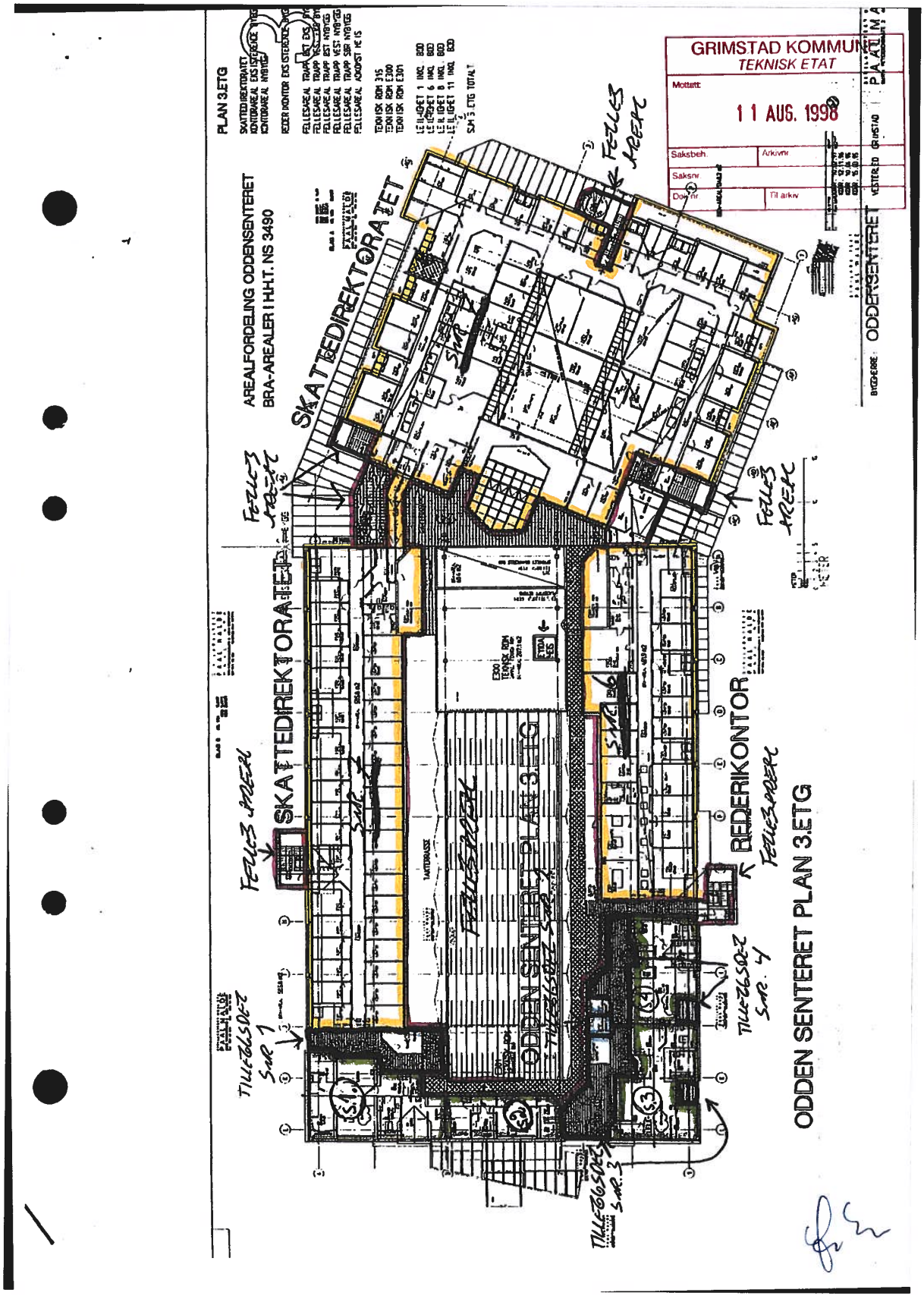
GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1998
Saksbeh | Arkivnr
Saksnr
Dok nr | T.f arkiv


GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1998
ARRESTPLASSEN
1536
JERNBANEBRYGGA
KONG HARALD VS BRYGGE
200/1475
1804
200/1477
WAARUMS BRYGGE
200/1475
1535
2 36
200/1093
200/1789
200/1475
200/1475
200/869
1 8
1 7
2 3
12
13
5
2
15


GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1998
Saksbeh
Arkivnr
Saksnr
Dok nr
Til arkiv
PÅAL MALDE
ODDENSENTERET
PLAN U. ETG
M 1:200
Tilbygg
Sport
AREALER
PLAN U.ETG
ODDEN SENTER PLAN U. ETG.


GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK
Mottatt
1 AUG.
Saksbeh
Saksnr
Dok nr
PLAN 1ETG
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
ODDENSENTERET
PLAN 1.ETG
ODDEN SENTERET PLAN 1.ETG.
Fellesareal
Sne. 5
INTERSPORT
BIG-KJEDEN
STORMO
NARVESEN
SKALLERUD
GATEKJØKKEN
BOK OG MEDIA
MUSIC-BOX
SUPERMARKED

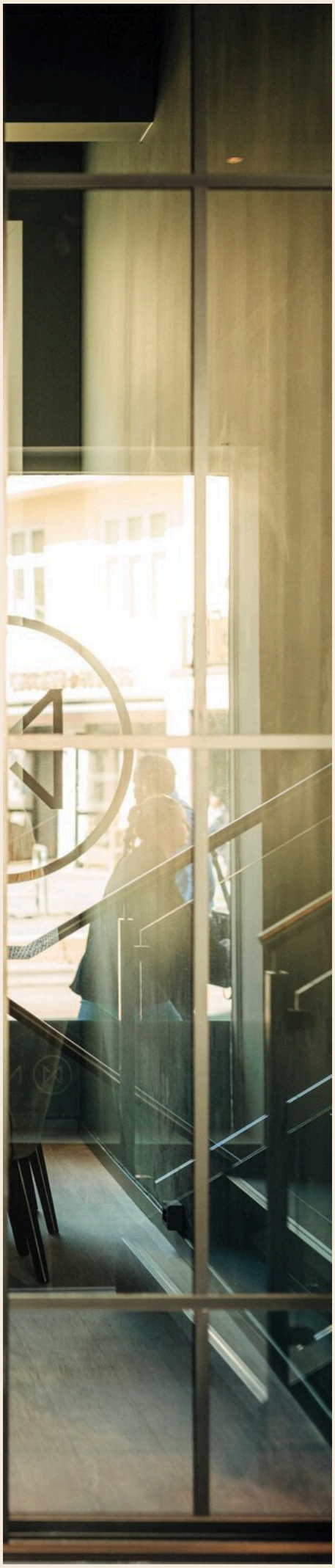

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ET
Mottatt:
11 AUG. 1998
Saksbeh
Arkivnr.
Saksnr.
Dok.nr.
Til arkiv
PLAN 2ETG
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
ODDEN SENTERET PLAN 2.ETG
ODDENSENTERET
VESTERLID GRIMSTAD
PÅL MALI
CUBUS
KURANT A.S
VIC
SABRINA
KAFETERIA
ODDEN INTERIØR
BRA- AREAL
FELLES AREAL


GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
11 AUG. 1998
Saksbeh.
Arkivnr
Saksnr
Dok.nr
Til arkiv
PLAN 3.ETG
AREALFORDELING ODDENSENTERET
BRA-AREALER I H.H.T. NS 3490
SKATTEDIREKTORATET
REDERIKONTOR
ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG
FELLES MØRK
TILFLUKTSROM
ODDENSENTERET

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odden 1D 4876 GRIMSTAD
Matrikkel: Gnr 200, bnr 1477, snr 2 i Grimstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050