Odden 1C, 4876 GRIMSTAD



PROPR.NO

Selger
Andreas Næss
97131877

Prisantydning
3 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4202 Gnr. 200 Bnr. 1477 Snr. 32

Flott og moderne 2-roms leilighet på Odden Brygge | Heis, parkering og sørvestvendt balkong

PRISANTYDNING
kr 3 100 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 583 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 440 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
12 949kvm

EIET TOMT
Ja

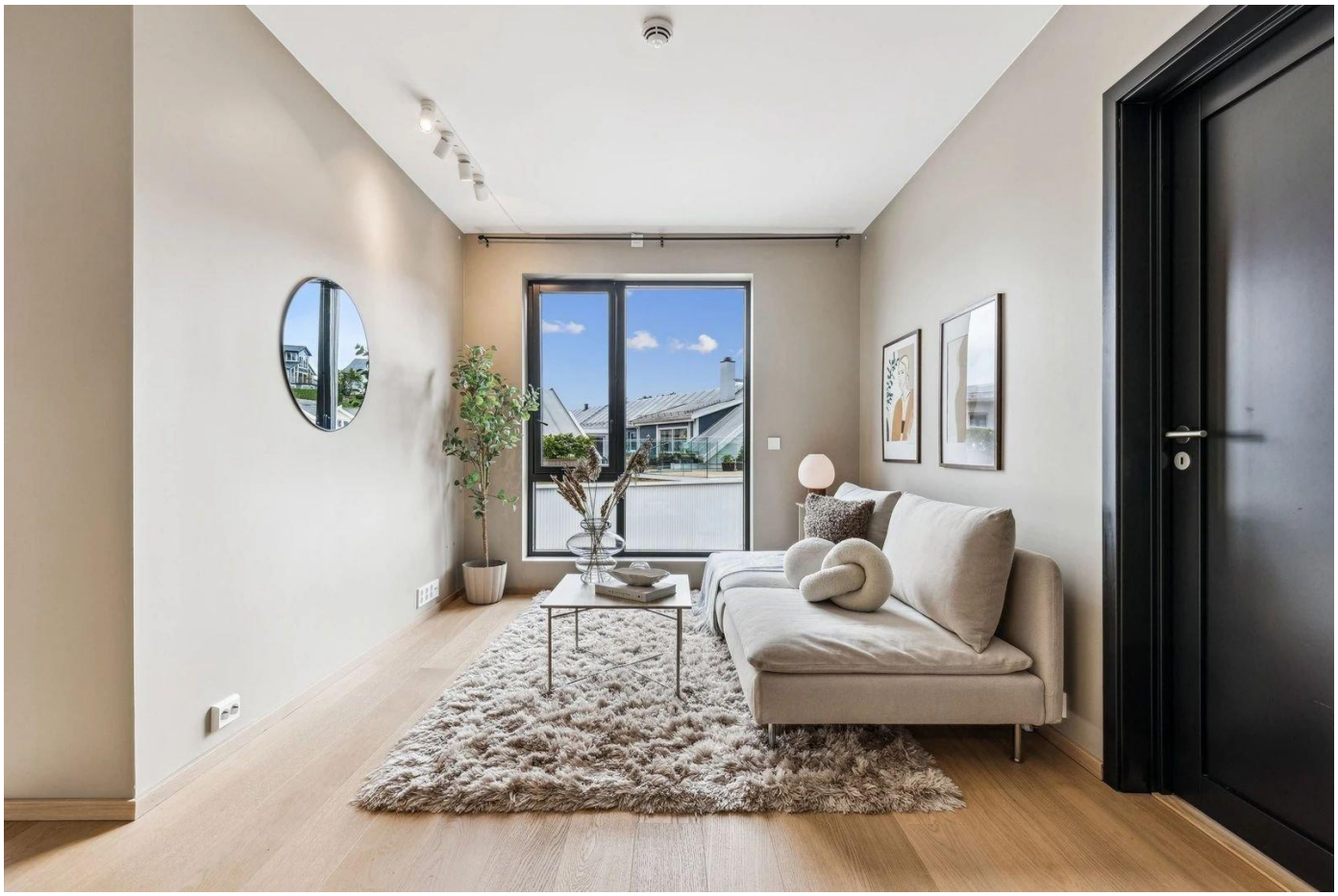
BYGGEÅR
2022



Velkommen til Odden 1C!



Fasade sett fra bryggen i Grimstad sentrum. Her er det lett å trives!



Lys og stilren stue med 1-stavs eikeparkett



Praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning



Lekkert kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer



Kjøkken med plass til spisebord



Utgang til balkong fra kjøkkenet



Sørvestvendt balkong vendt mot rolig bakgård



Utsikt mot bakgård fra balkong



Dobbel balkongdør som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir enkel tilgang til balkongen



Stort soverom med plass til dobbeltseng, vendt mot rolig bakgård



Delikat bad med vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin



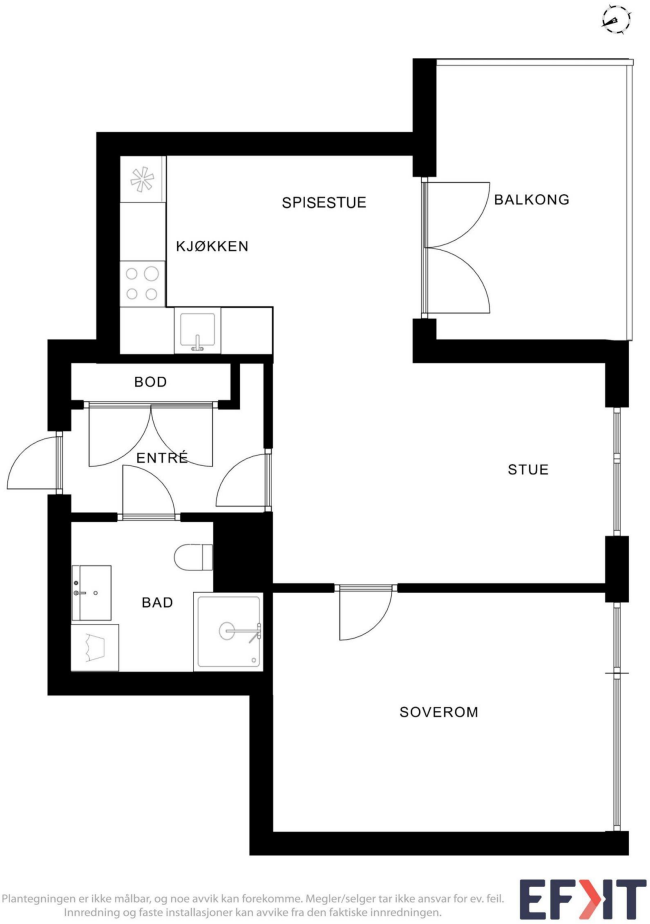
Tidløse fliser og god standard på bad



Entré/gang



Fasade og bakgård



Plantegning

Om boligen

Lys og moderne 2-roms leilighet beliggende i 3. etasje med trappefri adkomst via heis. Leiligheten ligger på attraktive Odden Brygge og har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, ett romslig soverom og et delikat bad. Sørvestvendt balkong gir gode solforhold. Det medfølger utvendig bod og tilgang til sykkelbod. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima. Eiendommen har ingen boplikt og kan dermed fritt benyttes som fritidsbolig.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i hjertet av byen, med kort gangavstand til alt du trenger: butikker, kafeer, restauranter, apotek, legekontor og offentlig transport. I umiddelbar nærhet finner du også bryggen, Oddensenteret og byens bibliotek. Universitetet i Agder er kun 14 minutter unna med kollektiv transport, eller en hyggelig spasertur på omtrent 22 minutter.

Parkering

Det foreligger en avtale knyttet til leiligheten om kjøp av innendørs garasjeplass for kr 250.000 ved ferdigstillelse av byggetrinn 2 på Odden Brygge (tidspunkt ikke fastsatt). Inntil dette er på plass, disponeres en utendørs parkeringsplass kostnadsfritt.

Annet

Fellesutgifter: kr 1 583/mnd. Dette inkluderer TV- og internettabonnement, a-konto varmtvann, samt faste driftskostnader som vaktmestertjenester, forsikring, vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter: kr 870/mnd. Dette dekker renovasjon, vann og avløp, samt eiendomsskatt.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
77 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 189 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Odden 1 C, 4876 GRIMSTAD

GRIMSTAD kommune

gnr. 200, bnr. 1477, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4454 **Referansenummer:** AZ2110

Autorisert foretak: M2 Takst AS **Vår ref:**

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.

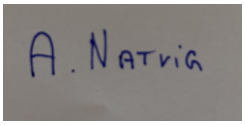
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 22. I sentrum, og i kjøpesenter med alle de kvaliteter som det medbringer.

Leiligheten fremstår i god normal teknisk stand.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

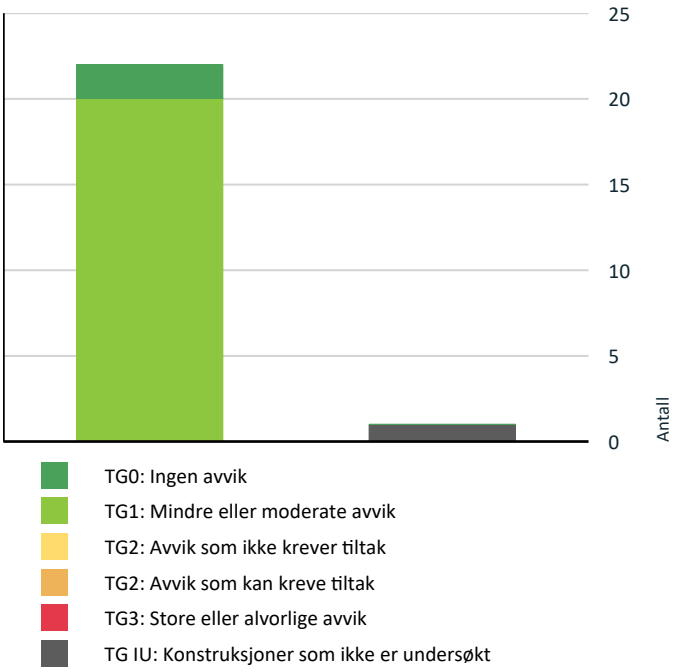
Leilighet

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Ref eiendomsverdier

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, laminert overflate, med brann og lyddempende kvaliteter. Tar litt i svill, kan med fordel justeres noe.
- balkong dør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og rekkverk i glass. Rekkverk tilfredsstillende høyde.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår pent brukt. Fraflyttet, enkelt å få oversikt på visning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjellen kan forekomme.

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

TG 1 Radon

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

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Tredører. Dørene ble funksjons testet for heng i karm og spill, den ene til soverom tar litt i karm, ellers OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj sone. Nedsenket dusj sone med lokalt fall.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer, opplegg vaskemaskin, dusj dører/garnityr og vegg hengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.



Mindre rift i svaber list, evt byttes.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

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





Mindre knekk i skuffe frys.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i gang og har synlig drensrør i skap og ved gulv baderom.

Stoppekran plassert i skap.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

TG 1 Varmekabler

Baderom. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer i skap i gang. El. tilsyn gjennomført, saksnummer s-1098305

Tilstandsrapport

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon byggeår OK, ellers intet utført.

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

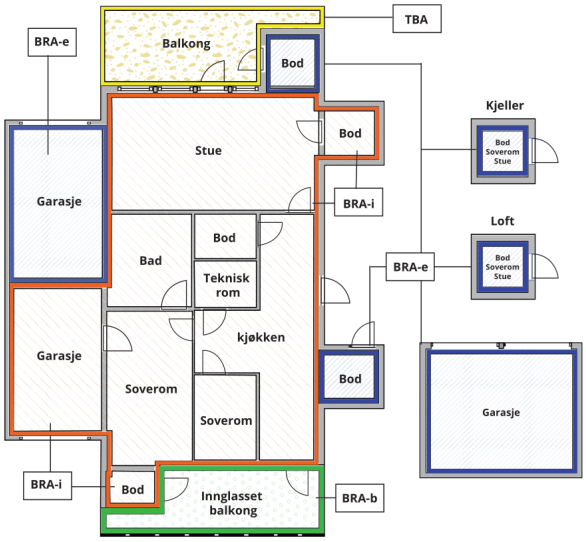
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	43			43	8
SUM	**43**				**8**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Teknisk kott		

Kommentar

Utv bod 3 kvm, ikke medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	42	1

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Andreas Næss og Martina Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	200	1477		32	12949 m²	Ref eiendomsverdier	Ikke relevant

Adresse
Odden 1 C

Hjemmelshaver
Næss Andreas, Lima Martina

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/AZ2110

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Odden 1C, 4876 GRIMSTAD

02 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Odden 1C	Odden 1C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontraktsinngåelse juli 2021. Overtakelse desember 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Næss, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i fuge over toalett. Ble utbedret august 2023 av FLOW MEISINGSET VVS AS.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sprekk i fuge over toalett. Ble utbedret august 2023 av FLOW MEISINGSET VVS AS. Dette var en reklamasjonssak.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FLOW MEISINGSET VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El-Tilsynet AS utførte tilsyn på vegne av Glitre Nett AS, og det kom frem at det ikke var utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for varmekabel på baderom. Dokumentasjon er ettersendt og saken avsluttet januar 2025.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

- Vedtatt detaljregulering april 2024 for Ytre Odden NT4.1 Pharos Odde.
- Nabovarsel for Storgaten 2A juni 2024: Flytende badstue. Dispensasjon fra områdereguleringsplan.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Knirking i parkett ved balkongdør ble utbedret august 2023. Dette var en reklamasjonssak.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Næss, Andreas	**2025-06-02**

Identification

bankID Næss, Andreas

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Næss, Andreas	02/06-2025 11:17:24	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret onsdag 08.03.2023 kl. 16:00 - Grimstad Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Mathias Hole Svoren.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Harald Andreas Næser.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
22 seksjonseiere er representert, nevneren blir da 16373.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes. Valg av styret tas på slutten av møtet.

2. Årsmelding 2022

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

Tillegg til årsmeldingen: Utbyggingen av Oddensenteret ble avsluttet fra entreprenørens side i desember 2022. Sameiet overtok nybygget 9. desember og overtakelse og innflytting i de nye leilighetene startet umiddelbart. Noe innredningsarbeide pågår fremdeles i den nye delen av butikkseksjonen og i forbindelse med ombygging av gamle ventilasjonsrom til ny bruk på plan 3 i den gamle delen.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes.

4. Budsjett

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering. Budsjettunderlag sendes ut til seksjonseierne.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges Mathias Hole Svoren fra næring.

5.2 Valg av styremedlemmer for to år:

Det velges en representant for ny del og en fra gammel del.

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges Harald Andreas Næser (gammel del).

Som styremedlem for to år velges Sigmund Jørgen Helledal (ny del).

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år:

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges Petter Mandt.

Som varamedlem for ett år velges Elisabeth Kjølsrud.

Som varamedlem for ett år velges Kenneth Nilsen (vaktmester).

6. Revisjon av vedtekter

Vedtak:
Reviderte vedtekter vedtas.

7. Etablering av ordensregler

Vedtak:
Husordensregler for Sameiet Oddensenteret vedtas.

8. Utskifting av heis - gammel del

Vedtak:
Beslutning om utskiftning av personheis vedtas i tråd med vedlegg.

9. Valg av revisor

Vedtak:
Som revisor velges PWC Arendal.

Telia kan nås på tlf **21900730** og kundenummer er **64674844**.

Styrets e-post er: **Odden@boligpost.no**

Protokoll for Sameiet Oddensenteret

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	09.03.2023
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	09.03.2023
Protokollvitne	Harald Andreas Næser (sign.)	09.03.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret tirsdag 07.05.2024 kl. 16:00 - Biblioteket.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Mathias Hole Svoren.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Petter Mandt og Elisabeth Sveen Kjølsrud.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
15 seksjonseiere er representert, nevneren blir da 16015.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

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

Årsregnskapet avregnes etter årsmøtet 2024 basert på faktiske kostnader tilhørende den enkelte seksjon.

4. Budsjett 2024

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

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

6. Valg til styret

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges Petter Mandt.
Som varamedlem for ett år velges Elisabeth Sveen Kjølsrud.

7. Vaktmesterinstruks

Vaktmesterinstruks

Vedtak:
Til orientering.

Protokoll for Sameiet Oddensenteret

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Petter Mandt (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Elisabeth Sveen Kjølsrud (sign.)	21.05.2024

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

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Oddensenteret.

Tidspunkt: Onsdag 08.03.2023 kl. 16:00
Sted: Grimstad Bibliotek

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

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Oddensenteret

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Oddensenteret onsdag 08.03.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes.

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Mathias Hole Svoren
Styremedlem, Petter Mandt
Styremedlem, Harald Andreas Næser

Hele styret er på valg + to varamedlemmer

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Mathias Hole Svoren fra næring

5.2 Valg av styremedlemmer for to år:

Det velges en representant for ny del og en fra gammel del

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Harald Andreas Næser (gammel del)

Som styremedlem for to år foreslås: (ny del)

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år:

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Petter Mandt

Som varamedlem for ett år foreslås: Kenneth Nilsen (vaktmester)

6. Revisjon av vedtekter

Se vedlegg. Sameiet Oddensenteret Vedtekter - rev mars 23

Det er mindre endringer og justeringer som er lagt inn i sameiets vedtekter for å gjøre dette korrekt og i tråd med siste reseksjonering. Punktene vil ikke gås igjennom i detalj på årsmøtet, alle må lese igjennom dette på forhånd.

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter vedtas

7. Etablering av ordensregler

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Husordensregler for Sameiet Oddensenteret vedtas

8. Utskifting av heis - gammel del

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Beslutning om utskiftning av personheis vedtas i tråd med vedlegg.

9. Valg av revisor

Forslag til vedtak: Som revisor velges PWC Arendal.

Årsmelding for Sameiet Oddensenteret for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Mathias Hole Svoren, Gunnar Schjeldrups Vei 11 L
Styremedlem, Petter Mandt, Odden 1d
Styremedlem, Harald Andreas Næser, ODDEN 1

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er kr 79 079,- i 2022.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 79 079,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Oddensenteret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		92 578	0	0
Innbetalt tv og internett		5 008	0	0
Sum inntekter		**97 586**	**0**	**0**
Driftskostnader				
Forretningsførerhonorar bbl		4 962	0	0
Tv og internett utgifter		6 980	0	0
Elektrisk energi		5 453	0	0
Andre driftskostnader	1	1 156	0	0
Sum driftskostnader		**18 551**	**0**	**0**
Driftsresultat		**79 035**	**0**	**0**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		44	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-44**	**0**	**0**
Årsresultat		**79 079**	**0**	**0**
Overført opptjent egenkapital		79 079	0	0
Sum disponert		**79 079**	**0**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 639	0
Andre fordringer		79 437	0
Innestående på driftskonto		90 131	0
Sum omløpsmidler		**183 207**	**0**
SUM EIENDELER		**183 207**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	2	79 079	0
Sum egenkapital		**79 079**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 140	0
Leverandørgjeld		97 988	0
Sum kortsiktig gjeld		**104 128**	**0**
Sum gjeld		**104 128**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**183 207**	**0**

Sameiet Oddensenteret

Grimstad , 11.02.2023

Mathias Hole Svoren	Harald Andreas Næser	Petter Mandt
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 ligger 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 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	1 156	0
Sum	**1 156**	**0**

Note 2 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Årets resultat	79 079	0
Sum egenkapital 31.12	**79 079**	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oddensenteret.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oddensenteret

Styreleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Harald Andreas Næser (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Petter Mandt (sign.)	20.02.2023

Budsjett

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	92 578	0	0	1 416 538
Andre driftsinntekter	5 008	0	0	210 564
Sum inntekter	**97 586**	**0**	**0**	**1 627 102**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	0	0	0	57 050
Revisjonshonorar	0	0	0	10 000
Årskontigent boligbyggelag	0	0	0	9 300
Forretningsførerhonorar bbl	4 962	0	0	59 550
Kabel-tv	6 980	0	0	162 564
Forsikring	0	0	0	58 486
Vedlikehold	0	0	0	340 000
Elektrisk energi	5 453	0	0	108 000
Andre driftskostnader	1 156	0	0	440 614
Sum driftskostnader	**18 551**	**0**	**0**	**1 245 564**
Driftsresultat	**79 035**	**0**	**0**	**381 538**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	44	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**44**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**79 079**	**0**	**0**	**381 538**
Overført til/fra opptjent egenkapital	79 079	0	0	0
Sum disponert	**79 079**	**0**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Mathias Hole Svoren	Harald Andreas Næser	Petter Mandt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ODDENSENTERET

Vedtatt i årsmøte
den 15. juni 2022
i medhold av lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65
Endret i årsmøte 8. mars 2023

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~~–~~ 21~~nn~~. ~~mmm~~desember ~~.~~2022.

Sameiebrøken defineres ut ifra de til enhver tid tinglyste seksjoneringsbegjæringene.

Sameiet består av 2~~4~~ næringsseksjoner (nr. 5 og~~,~~ 6~~, 7 og 13~~), 9 gamle boligseksjoner (nr. 1 – 4 og 9~~8~~ – 1~~2~~3) 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. Boligeierne skal underrette sameiets styre om alle overdragelser og lengre leieforhold enn 1 mnd.

Næringsseksjonene har forkjøpsrett til leilighetene i seksjon nr. 1, 2, 3, ~~–~~ 4 og 13 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. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og deres leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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~~6 eier, tilfalle seksjon nr. 5~~, 6, 7~~ eller ~~13~~6.

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 innet – 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 næringsseksjonene
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 boligseksjoner~~

Formatert: Venstre, Mellomrom Etter: 0 pkt.

Formatert: Venstre, Mellomrom Etter: 0 pkt.

Formatert tabell

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. marsi.~~ fristen som styret årlig informerer om ved varsel om dato for årsmøte.

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 for~~s~~sik~~r~~ringsselskap.

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.

Formatert: Midtstilt

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ODDENSENTERET (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.

Bakgrunn:
Heisene på Oddensenteret er svært utslitt, og det er vedlikeholdskostnader på 150 000-200 000 kr inkl mva per år siste 5 år. Heisene er driftsustabile, og har ikke den forventningen til oppetid som en heis skal ha i 2023. I tråd med vedlikeholdsplanen for sameiet gammel del er det planlagt utskiftning av personheisen i 2023 og vareheisen i 2024. På grunn av lange leveringstider 1-1,5 år, er personheisen allerede satt i bestilling, for å sikre oss montering i 2023.

Heisrådgiveren er engasjert for å gjennomføre tilbudsinnhenting, evaluering og prosjektledelse. Tre tilbydere har blitt forespurt og den beste var også den billigste:

Evaluering av tilbydere vedr ny heis i Oddensenteret Grimstad

Utarbeidet av:	Schindler	MOTUM	KONE	Heiskompaniet	TKE
	Schindler AS	Motum AS	Kone AS	Heiskompaniet AS	TK Elevator
Priser:	www.schindler.no	www.motum.se	www.kone.no	www.heiskompaniet.no	www.thyssen.no
Ny Heis	kr 1 225 000,00		kr 1 381 000,00		kr 1 200 000,00
Totalpris: NB! (Ekslusive MVA)	kr 1 225 000,00	kr -	kr 1 381 000,00	kr -	kr 1 200 000,00

Total budsjettramme er 1 340 000 eks mva for personheisen – 1 675 000 inkl mva. (TK Elevator + Heisrådgiveren)

Planlagt utskiftning uke 32-37 2023.

Dette skal fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel 4, alle seksjoner i gammel del.

Seksjon	**Nr**	**Prosent**	**Eks mva**	**Inkl mva**
	1	0,97	13 036,12	16 295,15
	2	0,47	6 234,67	7 793,33
	3	0,77	10 315,54	12 894,43
	4	0,64	8 615,18	10 768,97
Næring	5	73,77	988 478,13	1 235 597,67
Næring	5	15,04	201 549,78	251 937,23
Næring	6	3,73	49 990,69	62 488,37
	9	1,53	20 517,72	25 647,15
	10	0,66	8 841,89	11 052,36
	11	0,70	9 408,68	11 760,85
	12	1,06	14 169,70	17 712,12
	13	0,66	8 841,89	11 052,36
SUM		**100,00**	**1 340 000**	**1 675 000**

Næring utleggsfører prosjektet og fakturerer den enkelte seksjonseier etter endt prosjekt, estimert i november 2023.

Styrets innstilling:
Prosjektet vedtas

Sameiet Oddensenteret

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 07.05.2024 kl. 16:00
Sted: Biblioteket

Hilsen styret i
Sameiet Oddensenteret.



Arendal
Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Oddensenteret tirsdag 07.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

Årsregnskapet avregnes etter årsmøtet 2024 basert på faktiske kostnader tilhørende den enkelte seksjon.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

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

6. Valg til styret

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, Kenneth Nilsen
Varamedlem, Elisabeth Sveen Kjølsrud
Varamedlem, Petter Mandt

Varamedlemmene er på valg.

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

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

Som varamedlem for ett år foreslås:

7. Vaktmesterinstruks

Vaktmesterinstruks

Forslag til vedtak: Til orientering

Årsmelding for Sameiet Oddensenteret for året 2023

Informasjon om året 2023

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, Odden 1B, 4876 Grimstad
Varamedlem, Kenneth Nilsen, Aanon Bies vei 47
Varamedlem, Elisabeth Sveen Kjølsrud, ODDEN 1C
Varamedlem, Petter Mandt, Odden 1d

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 79 079,- i 2022 til kr 921 096,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 1 000 175,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Oddensenteret

Styrets arbeid i perioden:

Styrets arbeid

Sameiets første driftsår har handlet om å få opp rutiner og avtaler for å få god drift av sameiet. Styret har hatt 5 styremøter i styreperioden 2023-2024, videre har medlemmer i styret hatt løpende samtaler og møter ved behov.

Drift

Kommunen har ansvaret for drift og vedlikehold av bryggen, er det ting som ikke er godt nok der - så kan det meldes inn gjennom kommunens digitale systemer.

Gjennom vinteren ble det også tydelig at det trengs en mer detaljert plan for snøbrøyting, den ivaretas gjennom vaktmesterinstruksen. Alle sameiere har ansvar for snøen på sin egen altan/hveranda (og foran sin egen boddør), mens vaktmester skal brøyte fellesarealene/rømningsveiene.

Inngangsdørene står åpent lenge pga krav til universell utforming. Det er viktig at alle sameiere ser at den lukker seg uten problemer og at uvedkommende ikke kan komme seg inn.

Vedlikeholdsarbeid

Gammel del;

Ny heis er på plass som etter noen oppstartsproblemer nå fungerer bra.

Vareheisen var planlagt byttet ut neste 2-5 år, men med en budsjettpris på 1,8 millioner kroner, ønsker styret å avvente dette. Den fungerer bra nok etter diverse utbedringer, og vi håper at den vil holde seg godt noen år til.

Kommentarer til årsregnskapet for 2023 (og budsjett 2024)

Årsregnskapet 2023 er regnskapsteknisk korrekt, men inntektssiden er for høy og skal

avregnes. Bakgrunnen for dette var at det var en tanke om at felles og tekniske innstallasjoner i "gammel del" (næring og bolig) skulle regnskapsføres og bestilles av sameiet. Dette har noen praktiske utfordringer da næringsdelen har sentrale avtaler og noen elementer er det ikke hensiktsmessig å skille ut fra dette. Næring tar derfor alle disse utleggene selv(400 000'+), og avregner sameiet sin "gamle del" og "nye del" med disse elementene.

Sameiets regnskap og budsjett settes med et 0-sumsprinsipp - det vil si at det ikke skal bygges opp stor egenkapital i sameiet, men avregnes etter hvert år. Regnskapet føres i én avdeling, men alle fakturaer fordeles etter ulike sameiebrøker - så det skal bli så korrekt som mulig for den enkelte seksjonseier. Det må forventes en avregning (positiv eller negativ) på slutten av hvert år.

Et par eksempler på kostnader som næring dekker direkte er at det nå i 2024 for gammel del har vært en stor jobb å få tatt ned snøen fra taket. Næring har tatt utlegg for dette, og avregner det ved årsslutt til boligdel gammel del etter brøk. Vask av fellesareal gammel del er en del av næring sin renholdsavtal, Næring tar løpende utlegg i dette og avregner etter endt år til boligene gammel del.

Dersom noen sameiere ønsker en detaljert gjennomgang av dette er det mulig å få det fra kl 15 på årsmøtet. Styreleder er da tilgjengelig i biblioteket og kan gå igjennom dette på årsmøtet.

Budsettet settes med bakgrunn i 2023s faktiske kostnader per seksjon +6% og iversettes etter årsmøtet. Excelarket: Regnskap Sameiet Oddensenteret - Regnskap per 31. des 2023+Budsjett 2024 er underlag for kostnadsfordeling, avregning og budsjett.

Vaktmestertjeneste

Det er etablert en egen vaktmesterinstruks som definerer arbeidene vaktmester skal gjøre i fellesarealene til sameiet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92005931

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret og vaktmestertjenesten ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. I 2024 etableres det et eget digitalt HMS-system for sameiet som risikovurderer ulike elementer og definerer konkrete arbeidsoppgaver. Det gjennomføres ukentlige kontroller av rømningsveier og brannanlegg og en viktig påminnelse til sameierne er å ikke oppbevare brennbare ting i rømningsveiene/oppgangene. Det er mange eksempler der batterier til sparkesykler eller sykler kan ta fyr. Ved utløst brannalarm skal leiligheten evakueres inntil brannvesenet har kommet og kontrollert situasjonen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 416 538	92 578	1 416 538
Inntekter a-konto		40 309	0	48 000
Innbetalt tv og internett		138 283	5 008	162 564
Sum inntekter		**1 595 130**	**97 586**	**1 627 102**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	0	0	57 050
Revisjonshonorar	2	0	0	10 000
Årskontigent boligbyggelag		9 300	0	9 300
Forretningsførerhonorar bbl		59 550	4 962	59 550
Tv og internett utgifter		136 074	6 980	162 564
Forsikring		58 486	0	58 486
Vedlikehold	3	157 668	0	340 000
Elektrisk energi		100 310	5 453	108 000
Andre driftskostnader	4	177 250	1 156	440 614
Sum driftskostnader		**698 639**	**18 551**	**1 245 564**
Driftsresultat		**896 491**	**79 035**	**381 538**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		24 605	44	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-24 605**	**-44**	**0**
Årsresultat		**921 096**	**79 079**	**381 538**
Overført opptjent egenkapital		921 096	79 079	0
Sum disponert		**921 096**	**79 079**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 503	13 639
Andre fordringer		39 362	79 437
Innestående på driftskonto		1 154 991	90 131
Sum omløpsmidler		**1 204 856**	**183 207**
SUM EIENDELER		**1 204 856**	**183 207**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	1 000 175	79 079
Sum egenkapital		**1 000 175**	**79 079**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 274	6 140
Leverandørgjeld		30 892	97 988
Annen kortsiktig gjeld		162 515	0
Sum kortsiktig gjeld		**204 681**	**104 128**
Sum gjeld		**204 681**	**104 128**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 204 856**	**183 207**

Sameiet Oddensenteret

Grimstad, 05.04.24

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 et 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

	2023	2022

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	50 298	0
6602 Vedlikehold Elektro	45 576	0
6605 Vedlikehold Heis	61 795	0
Sum	**157 668**	**0**

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

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	45 989	1 156
6621 Alarmkostnader	9 514	0
6762 Utgifter til Vaktmester	117 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	150	0
7720 Årsmøte	1 305	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 292	0
Sum	**177 250**	**1 156**

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	79 079	0
Årets resultat	921 096	79 079
Sum egenkapital 31.12	**1 000 175**	**79 079**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oddensenteret.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oddensenteret

Styreleder	Mathias Hole Svoren (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Harald Andreas Næser (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Sigmund Jørund Helledal (sign.)	23.04.2024

Til årsmøtet i Sameiet Oddensenteret

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 5. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-04-08 13:10

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.

SAMEIEBRØKER, ODDENSENTERET

Fordelingsnøkkel			0	1	2	3	4	5	6	7	8
Seksjon				1 - 6 9 - 33	1 - 4 9 - 33	1 - 4, 6 9 - 33	1 - 6 9 - 13	1 - 4, 9 - 13	1 - 6 9 - 13	5 handel 14 - 33	14 - 33
				Hele	Alle	Alle unt.	Gammel del			Ny del	
		BRA	Dummy	sameiet	boliger	butikk	Alle	Boliger	3. etg.	Alle	Boliger
Seksjon		kvm		%	%	%	%	%	%	%	%
Gammel del	1	115	-	0,68	5,03	2,55	0,97	13,04	3,71		
	2	55	-	0,32	2,41	1,22	0,47	6,24	1,77		
	3	91	-	0,54	3,98	2,02	0,77	10,32	2,93		
	4	76	-	0,45	3,32	1,69	0,64	8,62	2,45		
1 + 2 etg	5	8720	-	51,31			73,77				
3.etg.	5	1778	-	10,46		39,47	15,04		57,34		
	6	441	-	2,59		9,79	3,73		14,22		
	9	181	-	1,06	7,92	4,02	1,53	20,52	5,84		
	10	78	-	0,46	3,41	1,73	0,66	8,84	2,52		
	11	83	-	0,49	3,63	1,84	0,70	9,41	2,68		
	12	125	-	0,74	5,47	2,77	1,06	14,17	4,03		
	13	78	-	0,46	3,41	1,73	0,66	8,84	2,52		
Ny del	5	3771	-	22,19						72,87	
A 201	14	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
A 202	15	43	-	0,25	1,88	0,95				0,83	3,06
A 203	16	110	-	0,65	4,81	2,44				2,13	7,83
A 301	24	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
A 302	25	43	-	0,25	1,88	0,95				0,83	3,06
A303	26	110	-	0,65	4,81	2,44				2,13	7,83
B 201	17	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
B202	18	43	-	0,25	1,88	0,95				0,83	3,06
B203	19	102	-	0,60	4,46	2,26				1,97	7,26
B 301	27	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
B 302	28	43	-	0,25	1,88	0,95				0,83	3,06
B 303	29	102	-	0,60	4,46	2,26				1,97	7,26
C 201A	20	66	-	0,39	2,89	1,47				1,28	4,70
C201B	21	40	-	0,24	1,75	0,89				0,77	2,85
C202	22	33	-	0,19	1,44	0,73				0,64	2,35
C203	23	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
C301A	30	66	-	0,39	2,89	1,47				1,28	4,70
C 301B	31	38	-	0,22	1,66	0,84				0,73	2,71
C 302	32	43	-	0,25	1,88	0,95				0,83	3,06
C 303	33	87	-	0,51	3,81	1,93				1,68	6,20
% av hele sameiet			-	100,00	13,45	26,51	69,55	5,19	18,25	30,45	8,26
Sum areal			0	16996	2286	4505	11821	882	3101	5175	1404
Kontroll 100%			-	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Leverandørfaktura - Sameiet Oddensenteret - Faktura med BRØK

Leverandør	Fakturadato	Forfall	Fakturanr	Beløp	BRØK	Kommentar
AddSecure AS	20.06.2023	20.07.2023	6389000	1 591,00	8	
AddSecure AS	18.11.2023	18.12.2023	6413822	1 333,00	8	
Agder El-Installasjon AS	26.01.2023	10.02.2023	80096	13 231,91	4	
Agder El-Installasjon AS	24.11.2023	04.12.2023	83382	10 650,90	4	
Arendal Boligbyggelag	07.01.2023	28.01.2023	900034644	4 650,00	1	
Arendal Boligbyggelag	07.01.2023	28.01.2023	900034748	14 887,00	1	
Arendal Boligbyggelag	06.02.2023	20.02.2023	900035061	150,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.03.2023	01.03.2023	900035333	9 925,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.05.2023	01.05.2023	900035665	9 925,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.07.2023	01.07.2023	900036247	4 650,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.07.2023	01.07.2023	900036248	9 925,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.09.2023	01.09.2023	900036599	9 925,00	1	
Arendal Boligbyggelag	01.11.2023	15.11.2023	900036979	9 925,00	1	
Arendal Boligbyggelag	10.11.2023	24.11.2023	900037067	12 825,00	1	
Bergshaven Bakeri og Konditori	28.03.2023	11.04.2023	101679	1 305,00	1	
Elite Service Partner AS	31.12.2022	30.01.2023	1196475	1 156,00	8	
Elite Service Partner AS	10.01.2023	30.01.2023	1196487	3 394,00	8	
Elite Service Partner AS	01.02.2023	21.02.2023	1202843	3 394,00	8	
Elite Service Partner AS	01.03.2023	21.03.2023	1209539	3 394,00	8	
Elite Service Partner AS	01.04.2023	23.04.2023	1216360	3 394,00	8	
Elite Service Partner AS	01.05.2023	23.05.2023	1222957	3 394,00	8	
Elite Service Partner AS	01.06.2023	22.06.2023	1229389	4 140,00	8	
Elite Service Partner AS	01.07.2023	23.07.2023	1236401	3 649,00	8	
Elite Service Partner AS	01.08.2023	21.08.2023	1243526	3 649,00	8	
Elite Service Partner AS	01.09.2023	21.09.2023	1250065	3 649,00	8	
Elite Service Partner AS	01.10.2023	23.10.2023	1256601	3 649,00	8	
Elite Service Partner AS	01.11.2023	21.11.2023	1263334	3 649,00	8	
Elite Service Partner AS	01.12.2023	21.12.2023	1270340	3 649,00	8	
Gjensidige Forsikring ASA	20.12.2022	25.01.2023	92005931-001-00003	58 486,00	2	
Grimstad Kommune	10.09.2023	30.09.2023	1199877	4 108,75	7	
Grimstad Kommune	10.12.2023	30.12.2023	1263116	3 711,25	7	
Låssenteret AS avd. Arve Karlsen	28.12.2023	17.01.2024	647495	10 243,00	8	
Nedig AS	14.08.2023	28.08.2023	37578	21 692,69	5	
Polar Kraft AS	31.01.2023	15.02.2023	1005922978	50 000,00	8	Varmtvann er inkludert i dette. Dette er nettoeffekten fra Polaris som arealfordeles. Varmtvann er tatt ut
Telia Norge AS	25.02.2022	12.03.2022	98854641		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.11.2022	31.01.2023	98941029		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	02.12.2022	02.12.2022	98948687		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.12.2022	16.01.2023	98960290		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.02.2023	16.03.2023	98978658		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	26.04.2023	26.04.2023	98997941		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.05.2023	16.06.2023	99006965		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.08.2023	16.09.2023	99030957		2	Avregnes direkte
Telia Norge AS	25.11.2023	16.12.2023	99054615		2	Avregnes direkte
TK Elevator Norway AS	12.05.2023	27.05.2023	1150909	6 337,50	8	
TK Elevator Norway AS	28.07.2023	12.08.2023	1156976	15 656,50	8	
TK Elevator Norway AS	26.09.2023	11.10.2023	1161892	6 337,50	8	
Ventec AS	24.11.2023	08.12.2023	115832	26 250,00	8	
Ventec AS	16.12.2023	30.12.2023	115145	7 625,00	8	
Scala Odden AS - Felles gamle boliger	Ikke fakturert			82 404,13	5	
Scala Odden AS - Felles nye boliger	Ikke fakturert			71 858,27	8	
Nedig AS	Ikke fakturert			10 000,00	1	
Styrehonorar	Ikke fakturert			50 000,00	1	
				583 769,40		

Vedlegg- Budsjett og fordeling 2023

Forslag til budsjett første hele driftsår	Totalt	Fordelingsnøkkel
Hele Sameiet		
Lønnskostnader	kr -	
Styrehonorar	kr 50 000,00	1
Revisjon	kr 10 000,00	1
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr 55 000,00	1
Kommunale avgifter	kr -	
Andre kostnader sameiet	kr 150 000,00	1
Kun bolig		
Forsikring, utvendig forsikring	kr 70 000,00	2
Gammel del		
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 50 000,00	4
Service avtaler *se under	kr 150 000,00	4
Vaktmester	kr 40 000,00	6
Grøntareal	kr 10 000,00	6
Brøyting	kr 30 000,00	6
Andre driftsutgifter	kr 50 000,00	4
Ny del:		
Ordinært løpende vedlikehold *	kr 40 000,00	8
Service avtaler *se under	kr 70 000,00	8
Vaktmester	kr 40 000,00	8
Strøm i fellesareal	kr 40 000,00	8
Grøntareal	kr 40 000,00	8
Brøyting	kr 30 000,00	8
Andre driftsutgifter	kr 50 000,00	8
Alle Tekniske anlegg *se under"	kr 60 000,00	1
Totalt driftskostnader pr. år	kr 1 035 000,00	

Teknisk service - hele eiendommen

Brannalarmanlegg	20 000
Sprinklerkontroll	40 000
SUM	**60 000**

Gammel del

Heiser	100 000
Strøm fellesareal	20 000
Vask av trapperom	30 000
SUM	**150 000**

Ny del

Heiser	40 000
Vask av trapperom	30 000
SUM	**70 000**

SNR 5 fakturerer sameiet **280 000**

Snr	Næring																															
Kontrollsum	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
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	0
50 000	338	162	268	224	41 978	1 297	0	0	532	229	244	368	229	256	127	324	256	127	300	194	118	97	256	256	127	324	256	127	300	194	112	127	256
10 000	68	32	54	45	8 396	259	0	0	106	46	49	74	46	51	25	65	51	25	60	39	24	19	51	51	25	65	51	25	60	39	22	25	51
55 000	372	178	294	246	46 175	1 427	0	0	586	252	269	405	252	282	139	356	282	139	330	214	129	107	282	282	139	356	282	139	330	214	123	139	282
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	0
150 000	1 015	485	803	671	125 933	3 892	0	0	1 597	688	733	1 103	688	768	380	971	768	380	900	582	353	291	768	768	380	971	768	380	900	582	335	380	768
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	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	0	0
70 000	3 521	1 684	2 787	2 327	0	0	0	0	5 542	2 388	2 542	3 828	2 388	2 664	1 317	3 368	2 664	1 317	3 123	2 021	1 225	1 010	2 664	2 664	1 317	3 368	2 664	1 317	3 123	2 021	1 164	1 317	2 664
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	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	0	0
50 000	486	233	385	321	44 404	1 865	0	0	766	330	351	529	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150 000	1 459	698	1 155	964	133 212	5 596	0	0	2 297	990	1 053	1 586	990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 000	1 483	709	1 174	980	22 935	5 688	0	0	2 335	1 006	1 071	1 612	1 006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 000	371	177	293	245	5 734	1 422	0	0	584	252	268	403	252	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 000	1 113	532	880	735	17 201	4 266	0	0	1 751	755	803	1 209	755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50 000	486	233	385	321	44 404	1 865	0	0	766	330	351	529	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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 140	940	2 479	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 083	1 225	2 479
70 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 338	2 144	5 484	4 338	2 144	5 085	3 291	1 994	1 645	4 338	4 338	2 144	5 484	4 338	2 144	5 085	3 291	1 895	2 144	4 338
40 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 140	940	2 479	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 083	1 225	2 479
40 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 140	940	2 479	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 083	1 225	2 479
40 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 140	940	2 479	2 479	1 225	3 134	2 479	1 225	2 906	1 880	1 083	1 225	2 479
30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 859	919	2 350	1 859	919	2 179	1 410	855	705	1 859	1 859	919	2 350	1 859	919	2 179	1 410	812	919	1 859
50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 098	1 531	3 917	3 098	1 531	3 632	2 350	1 425	1 175	3 098	3 098	1 531	3 917	3 098	1 531	3 632	2 350	1 353	1 531	3 098
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	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	0	0
60 000	406	194	321	268	50 373	1 557	0	0	639	275	293	441	275	307	152	388	307	152	360	233	141	116	307	307	152	388	307	152	360	233	134	152	307
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	0
1 035 000	11 119	5 318	8 799	7 348	540 743	29 136	0	0	17 501	7 542	8 025	12 086	7 542	23 537	11 633	29 760	23 537	11 633	27 595	17 856	10 822	8 928	23 537	23 537	11 633	29 760	23 537	11 633	27 595	17 856	10 281	11 633	23 537

	Seksjonsnummer				Næring																												
Kontrollsum	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
1 591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99	49	125	99	49	116	75	45	37	99	99	49	125	99	49	116	75	43	49	99
1 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83	41	104	83	41	97	63	38	31	83	83	41	104	83	41	97	63	36	41	83
13 232	129	62	102	85	11 751	494	0	0	203	87	93	140	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 651	104	50	82	68	9 459	397	0	0	163	70	75	113	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 650	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
14 887	101	48	80	67	12 498	386	0	0	159	68	73	109	68	76	38	96	76	38	89	58	35	29	76	76	38	96	76	38	89	58	33	38	76
150	1	0	1	1	126	4	0	0	2	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	1
9 925	67	32	53	44	8 333	258	0	0	106	46	48	73	46	51	25	64	51	25	60	39	23	19	51	51	25	64	51	25	60	39	22	25	51
9 925	67	32	53	44	8 333	258	0	0	106	46	48	73	46	51	25	64	51	25	60	39	23	19	51	51	25	64	51	25	60	39	22	25	51
4 650	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
9 925	67	32	53	44	8 333	258	0	0	106	46	48	73	46	51	25	64	51	25	60	39	23	19	51	51	25	64	51	25	60	39	22	25	51
9 925	67	32	53	44	8 333	258	0	0	106	46	48	73	46	51	25	64	51	25	60	39	23	19	51	51	25	64	51	25	60	39	22	25	51
9 925	67	32	53	44	8 333	258	0	0	106	46	48	73	46	51	25	64	51	25	60	39	23	19	51	51	25	64	51	25	60	39	22	25	51
12 825	87	42	69	57	10 767	333	0	0	137	59	63	94	59	66	32	83	66	32	77	50	30	25	66	66	32	83	66	32	77	50	29	32	66
1 305	9	4	7	6	1 096	34	0	0	14	6	6	10	6	7	3	8	7	3	8	5	3	3	7	7	3	8	7	3	8	5	3	3	7
1 156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72	35	91	72	35	84	54	33	27	72	72	35	91	72	35	84	54	31	35	72
3 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	104	266	210	104	247	160	97	80	210	210	104	266	210	104	247	160	92	104	210
3 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	104	266	210	104	247	160	97	80	210	210	104	266	210	104	247	160	92	104	210
3 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	104	266	210	104	247	160	97	80	210	210	104	266	210	104	247	160	92	104	210
3 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	104	266	210	104	247	160	97	80	210	210	104	266	210	104	247	160	92	104	210
3 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210	104	266	210	104	247	160	97	80	210	210	104	266	210	104	247	160	92	104	210
4 140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	257	127	324	257	127	301	195	118	97	257	257	127	324	257	127	301	195	112	127	257
3 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	112	286	226	112	265	172	104	86	226	226	112	286	226	112	265	172	99	112	226
3 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	112	286	226	112	265	172	104	86	226	226	112	286	226	112	265	172	99	112	226
3 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	112	286	226	112	265	172	104	86	226	226	112	286	226	112	265	172	99	112	226
3 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	112	286	226	112	265	172	104	86	226	226	112	286	226	112	265	172	99	112	226
3 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	112	286	226	112	265	172	104	86	226	226	112	286	226	112	265	172	99	112	226
58 486	2 942	1 407	2 328	1 944	0	0	0	0	4 631	1 996	2 124	3 198	1 996	2 226	1 100	2 814	2 226	1 100	2 610	1 689	1 023	844	2 226	2 226	1 100	2 814	2 226	1 100	2 610	1 689	972	1 100	2 226
4 109	0	0	0	0	2 994	0	0	0	0	0	0	0	0	69	34	87	69	34	81	52	32	26	69	69	34	87	69	34	81	52	30	34	69
3 711	0	0	0	0	2 704	0	0	0	0	0	0	0	0	62	31	79	62	31	73	47	29	24	62	62	31	79	62	31	73	47	27	31	62
10 243	0	0	0	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
21 693	2 828	1 353	2 238	1 869	0	0	0	0	4 452	1 918	2 041	3 074	1 918	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 098	1 531	3 917	3 098	1 531	3 632	2 350	1 425	1 175	3 098	3 098	1 531	3 917	3 098	1 531	3 632	2 350	1 353	1 531	3 098
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	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	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	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	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	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	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	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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	393	194	497	393	194	460	298	181	149	393	393	194	497	393	194	460	298	172	194	393
15 657	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	970	480	1 227	970	480	1 137	736	446	368	970	970	480	1 227	970	480	1 137	736	424	480	970
6 338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	393	194	497	393	194	460	298	181	149	393	393	194	497	393	194	460	298	172	194	393
26 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 627	804	2 057	1 627	804	1 907	1 234	748	617	1 627	1 627	804	2 057	1 627	804	1 907	1 234	710	804	1 627
7 625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	472	234	597	472	234	554	358	217	179	472	472	234	597	472	234	554	358	206	234	472
82 404	10 744	5 139	8 502	7 101	0	0	0	0	16 911	7 287	7 755	11 679	7 287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71 858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	2 047	1 689	4 453	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	1 945	2 201	4 453
10 000	68	32	54	45	8 396	259	0	0	106	46	49	74	46	51	25	65	51	25	60	39	24	19	51	51	25	65	51	25	60	39	22	25	51
50 000	338	162	268	224	41 978	1 297	0	0	532	229	244	368	229	256	127	324	256	127	300	194	118	97	256	256	127	324	256	127	300	194	112	127	256
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	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	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	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	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	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	0	0	0	0	0	0
583 769	17 749	8 489	14 045	11 730	151 239	4 734	0	0	27 936	12 039	12 810	19 293	12 039	18 073	8 933	22 851	18 073	8 933	21 190	13 711	8 310	6 855	18 073	18 073	8 933	22 851	18 073	8 933	21 190	13 711	7 894	8 933	18 073
Budsjett 2023 (fakturert	11 119	5 318	8 799	7 348	540 743	29 136	0	0	17 501	7 542	8 025	12 086	7 542	23 537	11 633	29 760	23 537	11 633	27 595	17 856	10 822	8 928	23 537	23 537	11 633	29 760	23 537	11 633	27 595	17 856	10 281	11 633	23 537
Forslag til avregning for	7 517	3 595	5 949	4 968	-381 942	-24 166	0	0	11 832	5 099	5 426	8 171	5 099	-4 560	-2 254	-5 766	-4 560	-2 254	-5 346	-3 459	-2 097	-1 730	-4 560	-4 560	-2 254	-5 766	-4 560	-2 254	-5 346	-3 459	-1 992	-2 254	-4 560

					Brøk				Næring																										
					Snr																														
			Kontrollsum Bolig		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
	BRØK																																		
Renhold trappeganger - Rundsum	40 000	4	40 000	2 985	389	186	308	257	35 523	1 492	0	0	612	264	281	423	264	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strøm - Rundsum	20 000	4	20 000	1 492	195	93	154	129	17 762	746	0	0	306	132	140	211	132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dører/låser - Rundsum	20 000	4	20 000	1 492	195	93	154	129	17 762	746	0	0	306	132	140	211	132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaktmester - 4 timer per uke	117 000	2	117 000	117 000	5 886	2 815	4 657	3 890	0	0	0	0	9 264	3 992	4 248	6 398	3 992	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	2 047	1 689	4 453	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	1 945	2 201
Heis - Gammel del	356 565	4	356 565	26 604	3 469	1 659	2 745	2 292	316 658	13 302	0	0	5 460	2 353	2 504	3 770	2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årskontroll brann - Rundsum	30 000	4	30 000	2 238	292	140	231	193	26 642	1 119	0	0	459	198	211	317	198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilkobling brann kommunen - Gammel del	21 445	4	21 445	1 600	209	100	165	138	19 045	800	0	0	328	142	151	227	142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprinklerkontroll - Gammel del	11 399	4	11 399	851	111	53	88	73	10 123	425	0	0	175	75	80	121	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ink mva	616 409		616 409	154 262	10 744	5 139	8 502	7 101	443 515	18 631	0	0	16 911	7 287	7 755	11 679	7 287	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	2 047	1 689	4 453	4 453	2 201	5 630	4 453	2 201	5 220	3 378	1 945	2 201

SUM næring	462 147	75 %
SUM "Bolig gammel del"	82 404	
SUM "Bolig ny del"	71 858	
Kontrollsum	616 409	

Fordelingsnøkkel			0		1	2	3	4	5	6	7	8
Seksjon					1-6 9-33	1-4 9-33	1-4,6 9-33	1-6 9-13	1-4, 9-13	1-6 9-13	handel 14-33	14-33
	BRA		Dummy		Hele sameiet	Alle boliger	Alle unt. butikk	Gammel del Alle	Boliger	3. etg.	Ny del Alle	Boliger

Hovedbok

Selskap	Konto...	Konto	År	År-måned	Månedsnummer	BilagNr	Bilagsdato	Bokføringstekst	Mva-kode	Beløp	Last ned PDF
Sum										275 966,13	
Odden	4420	Hea	2023	2023-10	10	234178	27.10.2023	Helsetilsynet AS - 54021	2	56 650,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-10	10	234150	02.10.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	5 013,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-10	10	234111	04.10.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	93,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-10	10	234079	01.10.2023	Helsetilsynet AS - 54021	2	9 230,32	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-09	9	233992	05.09.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	95,46	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-08	8	233964	22.08.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	4 731,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-08	8	233848	22.08.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	4 028,84	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-08	8	233691	04.08.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	97,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-07	7	233687	25.07.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	4 028,84	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-07	7	233840	04.07.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	97,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-06	6	233653	06.06.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	97,91	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-06	6	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	1 538,37	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-05	5	233649	31.05.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	13 556,16	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-05	5	233482	04.05.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	97,10	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-05	5	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	1 538,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-04	4	233497	27.04.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	77 419,64	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-04	4	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	2	9 230,32	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-04	4	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	-7 691,93	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-04	4	233484	03.04.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	5 013,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-04	4	233377	01.04.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	115,40	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-03	3	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	1 538,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-03	3	233373	15.03.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	38 955,45	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-03	3	233254	07.03.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	213,80	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-02	2	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	1 538,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-02	2	233274	24.02.2023	Kone Aksjeselskap - 50322	2	5 434,71	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-02	2	233114	02.02.2023	Grimstad Kommune - 50048	0	4 700,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-01	1	233460	28.04.2023	Helsetilsynet AS - 54021	0	1 538,39	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-01	1	233116	28.01.2023	Helsetilsynet AS - 54021	2	36 050,00	Semine
Odden	4420	Hea	2023	2023-01	1	233024	05.01.2023	Telenor Norge AS - 50195	2	118,97	Semine

2024																														
Budsjettramme																														
	Snr				Næring																									
	1	2	3	4	5	6	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
618 736	18 814	8 998	14 888	12 434	160 313	5 018	29 612	12 761	13 579	20 450	12 761	19 158	9 469	24 223	19 158	9 469	22 461	14 534	8 808	7 267	19 158	19 158	9 469	24 223	19 158	9 469	22 461	14 534	8 368	9 469	19 158
615 000	19 000	9 000	15 000	12 000	160 000	5 000	30 000	13 000	14 000	20 000	13 000	19 000	9 000	24 000	19 000	9 000	22 000	15 000	9 000	7 000	19 000	19 000	9 000	24 000	19 000	9 000	22 000	15 000	8 000	9 000	19 000
Budsjett per seksjon																														

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
3600 Fellesutgifter	1 416 538	92 578	1 416 538	615 000
Inntekter felleskostnader	**1 416 538**	**92 578**	**1 416 538**	**615 000**
3613 Innbetalt for varmt vann forbruk	40 309	0	48 000	48 000
3616 Innbetalt for tv avgift	138 283	5 008	162 564	155 000
Andre driftsinntekter	**178 592**	**5 008**	**210 564**	**203 000**
Sum inntekter	**1 595 130**	**97 586**	**1 627 102**	**818 000**
Driftskostnader				
5300 Styrehonorar	0	0	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0	7 050	7 050
Lønnskostnader	**0**	**0**	**57 050**	**57 050**
6700 Revisjon	0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar	**0**	**0**	**10 000**	**10 000**
7400 Årskontingent ABBL	9 300	0	9 300	11 780
Årskontigent boligbyggelag	**9 300**	**0**	**9 300**	**11 780**
6710 Forretningsførerhonorar	59 550	4 962	59 550	63 122
Forretningsførerhonorar bbl	**59 550**	**4 962**	**59 550**	**63 122**
6950 Kabel-tv	136 074	6 980	162 564	155 000
Kabel-tv	**136 074**	**6 980**	**162 564**	**155 000**
7500 Forsikringspremier	58 486	0	58 486	64 335
Forsikring	**58 486**	**0**	**58 486**	**64 335**
6601 Vedlikehold Bygg	50 298	0	110 000	10 000
6602 Vedlikehold Elektro	45 576	0	0	10 000
6603 Vedlikehold Rør	0	0	40 000	10 000
6604 Vedlikehold Utvendig	0	0	50 000	10 000
6605 Vedlikehold Heis	61 795	0	140 000	60 000
Vedlikehold	**157 668**	**0**	**340 000**	**100 000**
6200 Elektrisk energi fellesområdene	100 310	5 453	60 000	62 000
6210 Fellesstrøm	0	0	48 000	48 000
Elektrisk energi	**100 310**	**5 453**	**108 000**	**110 000**
6360 Renhold, sanitærartikler	45 989	1 156	60 000	42 000
6619 Andre driftskostnader	0	0	236 614	35 000
6620 Snørydding	0	0	60 000	40 000
6621 Alarmkostnader	9 514	0	0	8 000
6762 Utgifter til Vaktmester	117 000	0	80 000	80 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	150	0	0	0
7720 Årsmøte	1 305	0	0	2 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 292	0	4 000	0
Andre driftskostnader	**177 250**	**1 156**	**440 614**	**207 000**
Sum driftskostnader	**698 639**	**18 551**	**1 245 564**	**778 287**
Driftsresultat	**896 491**	**79 035**	**381 538**	**39 713**
Finansinntekt- og kostnad				
8050 Renteinntekter	24 605	44	0	5 000
Renteinntekter	**24 605**	**44**	**0**	**5 000**
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**24 605**	**44**	**0**	**5 000**

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsresultat	**921 096**	**79 079**	**381 538**	**44 713**
8800 Årsresultat	921 096	79 079	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	**921 096**	**79 079**	**0**	**0**
Sum disponert	**921 096**	**79 079**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

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

Sameiet Oddensenteret - Vaktmesterinstruks

Primæroppgavene til sameiets vaktmester er kun relatert til snømåking, gressklipping og HMS. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for sitt eget vedlikehold i sin enhet, og sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesarealene. Instruksen under er en oppsummering av de spesifikke oppgavene som skal gjennomføres for ny og gammel del av vaktmester.

Bolig – Ny del

- Gressklipp etter behov – cirka annenhver uke sommerhalvåret
- HMS-runde 1 gang per uke, inkl plukke søppel – sjekk av rømningsveier
- Kontroll av brannalarmanlegg og sprinkler ukentlig sjekk og kontroll av overføring
- Sjekk av sluk på tak – vår og høst
- Snømåking bakgården – minimum 5 cm snø. Måker primært langs bodene/vegg senter tur/retur – ordinær rømningsvei, ingen finmåking. Sekundært freses «grusveien» når snømengden er +30cm tur/retur. **Mandag-fredag**
- Snømåking foran oppgang ABC tas på morgenrunden etter behov. Det settes ut måkespade i hver oppgang for at sameierne kan også bidra med noen tak ved behov. **Mandag-fredag**

Bolig - Gammel del

- Snømåking – minimum 5 cm snø. Måker 1 brøytebredde først – deretter 1 bredde senere på dagen. Ordinær rømningsvei, ingen finmåking eller måking i full bredde. **Mandag-fredag**
- HMS-runde 1 gang per uke, inkl plukke søppel – sjekk av rømningsveier
- Kontroll av brannalarmanlegg og sprinkler ukentlig sjekk og kontroll av overføring
- Sjekk av sluk på tak – vår og høst

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
Tv 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
Seksjon				1 - 6 9 - 33	1 - 4 9 - 33	1 - 4, 6 9 - 33	1 - 6 9 - 13	1 - 4, 9 - 13	1 - 6 9 - 13	5 handel 14 - 33	14 - 33
							Gammel del			Ny del	
	BRA	Dummy		Hele sameiet	Alle boliger	Alle unt. butikk	Alle	Boliger	3. etg.	Alle	Boliger

inkl mva

Leverandør	Fakturadato	Forfall	Fakturanr	Beløp	BRØK	Kommentar	Kontrollsum kostnader
AddSecure AS	17.11.2024	17.12.2024	6505106	1 290,00	8	heisalarm	**1 290**
Agder El-Installasjon AS	16.10.2024	26.10.2024	87082	6 312,50		Skal viderefaktureres - Gjensidige forsikring	**0**
Agder El-Installasjon AS	08.10.2024	18.10.2024	86990	5 066,25	8	IK elektro bolig ny del	**5 066**
Agder El-Installasjon AS	29.05.2024	08.06.2024	85464	2 918,75	5	service porttelefon	**2 919**
Agder Renovasjon	29.04.2024	19.05.2024	515771	843,00		Gjelder næring - feilfaktura - settes manuelt på seksjon 5	**0**
Arendal Boligbyggelag	28.11.2024	12.12.2024	900040457	12 825,00	1	Avregning av målere	**12 825**
Arendal Boligbyggelag	01.11.2024	15.11.2024	900040244	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	01.09.2024	15.09.2024	900039772	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	01.07.2024	15.07.2024	900039413	5 890,00	1		**5 890**
Arendal Boligbyggelag	01.07.2024	15.07.2024	900901191	-5 890,00	1		**-5 890**
Arendal Boligbyggelag	01.07.2024	15.07.2024	900039414	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	21.06.2024	27.06.2024	900038760	1 240,00	1		**1 240**
Arendal Boligbyggelag	21.06.2024	27.06.2024	900901188	-1 240,00	1		**-1 240**
Arendal Boligbyggelag	01.05.2024	15.05.2024	900038607	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	01.03.2024	15.03.2024	900038213	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	01.01.2024	15.01.2024	900037745	10 520,00	1		**10 520**
Arendal Boligbyggelag	01.01.2024	15.01.2024	900037744	4 650,00	1		**4 650**
Arendal Boligbyggelag	01.01.2024	15.01.2024	900901187	-4 650,00	1		**-4 650**
Arilds Motorsenter AS	08.02.2024	15.02.2024	87738	62 199,00	8	Snøfreser ny del	**62 199**
Elite Service Partner AS	01.12.2024	22.12.2024	1348570	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.11.2024	21.11.2024	1341923	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.10.2024	21.10.2024	1335213	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.09.2024	22.09.2024	1329044	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.08.2024	21.08.2024	1322945	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.07.2024	22.07.2024	1316592	4 011,00	8	Vask trappeganger	**4 011**
Elite Service Partner AS	01.06.2024	24.06.2024	1310194	4 265,00	8	Vask trappeganger	**4 265**
Elite Service Partner AS	01.05.2024	22.05.2024	1303266	3 758,00	8	Vask trappeganger	**3 758**
Elite Service Partner AS	01.04.2024	23.04.2024	1297073	3 758,00	8	Vask trappeganger	**3 758**
Elite Service Partner AS	31.03.2024	31.03.2024	1298256	-750,00	8	Vask trappeganger	**-750**
Elite Service Partner AS	01.03.2024	21.03.2024	1290363	3 758,00	8	Vask trappeganger	**3 758**
Elite Service Partner AS	01.02.2024	22.02.2024	1283896	3 758,00	8	Vask trappeganger	**3 758**
Elite Service Partner AS	01.01.2024	23.01.2024	1276901	3 686,00	8	Vask trappeganger	**3 686**
Fargerike Grimstad	13.07.2024	23.07.2024	00117034830	1 318,00	1	oppussing gammel del - vareheis mm	**1 318**
Fargerike Grimstad	26.03.2024	05.04.2024	00117033822	7 439,95	1	oppussing gammel del - vareheis mm	**7 440**
Gjensidige Forsikring ASA	07.02.2024	09.03.2024	92005931-002-00005	65 065,00	2	Alle boliger	**65 065**
Grimstad Kommune	10.12.2024	30.12.2024	1477036	3 873,00	7	Avgift brann og sprinkler	**3 873**
Grimstad Kommune	10.09.2024	30.09.2024	1445537	3 873,00	7	Avgift brann og sprinkler	**3 873**
Grimstad Kommune	10.06.2024	30.06.2024	1391130	3 873,00	7	Avgift brann og sprinkler	**3 873**
Grimstad Kommune	10.03.2024	30.03.2024	1349714	3 873,00	7	Avgift brann og sprinkler	**3 873**
Heiskontrollen AS	12.09.2024	27.09.2024	2022140004	22 800,00	8	Kontroll Heis ny del	**22 800**
Låssenteret AS avd. Arve Karlsen	03.05.2024	23.05.2024	676767	21 063,72	6	rep av dør ved postkasser, bytte motorlås, rep av automatikk	**21 064**
Låssenteret AS avd. Arve Karlsen	02.05.2024	22.05.2024	676316	448,48	1	Nøkler	**448**
Låssenteret AS avd. Arve Karlsen	25.03.2024	14.04.2024	668393	8 780,81	5	Montere sylinder og dørlukker - rømningstrapp fjellside	**8 781**
Låssenteret AS avd. Arve Karlsen	28.12.2023	17.01.2024	647495	10 243,00	8	bygget om låser for å få tilgang til alle oppgangene, ny del	**10 243**
Polar Kraft AS				45 210,39	8	Dette er nettoeffekten fra Polar kraft som arealfordeles. Varmtvann er tatt ut	**0**
Polar Kraft AS	30.11.2024	15.12.2024	1007750410	6 205,72		Varmtvann er inkludert i dette.	**0**
Polar Kraft AS	31.10.2024	15.11.2024	1007658060	5 654,76		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	30.09.2024	14.10.2024	1007551507	4 925,14		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.08.2024	16.09.2024	1007502971	5 320,24		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.07.2024	16.08.2024	1007410746	6 062,35		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	30.06.2024	14.07.2024	1007287194	6 317,02		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.05.2024	15.06.2024	1007250265	6 984,54		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	30.04.2024	17.05.2024	1007167973	7 850,48		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.03.2024	15.04.2024	1007052969	8 381,93		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	29.02.2024	16.03.2024	1006978484	8 514,63		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.01.2024	17.02.2024	1006888256	10 152,83		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
Polar Kraft AS	31.12.2023	15.01.2024	1006797451	9 312,75		Varmtvann er inkludert i dette	**0**
PWC Arendal	14.03.2024	03.04.2024	44014421	9 375,00	1	revisjon	**9 375**
Scala Odden As	16.12.2024	30.12.2024	10045	2 661,00	8	Koster kjøpt på jernia	**2 661**
Scala Odden As	19.08.2024	02.09.2024	10022	25 000,00	1	Styrehonorar Mathias	**25 000**
Scala Odden As	19.08.2024	02.09.2024	10026	479,76	5	Utlegg XL-bygg, 3. etg fugesand	**480**
Scala Odden As	31.01.2024	29.02.2024	10016	82 404,00		Scala Odden AS - Felles gamle boliger, avregnet 202	**0**
Scala Odden As	31.01.2024	29.02.2024	10015	71 858,00		Scala Odden AS - Felles nye boliger	**0**
Telenor Norge Bedrift AS	05.11.2024	05.12.2024	5511546234062	207,50	8	Tilkobling heis	**208**
Telenor Norge Bedrift AS	04.10.2024	03.11.2024	5511546234061	209,06	8	Tilkobling heis	**209**
Tellia Norge AS	25.11.2024	16.12.2024	99151526	40 520,25		Avregnes direkte	**0**
Tellia Norge AS	25.08.2024	16.09.2024	99129460	39 493,65		Avregnes direkte	**0**
Tellia Norge AS	25.06.2024	16.07.2024	99117799	39 493,65		Avregnes direkte	**0**
Tellia Norge AS	30.05.2024	30.05.2024	99109095	-40 855,50		Avregnes direkte	**0**
Tellia Norge AS	25.05.2024	16.06.2024	99106658	40 855,50		Avregnes direkte	**0**
Tellia Norge AS	25.02.2024	16.03.2024	99083191	38 131,80		Avregnes direkte	**0**
TK Elevator Norway AS	12.11.2024	27.11.2024	1192337	16 500,00	8	årsgebyr - alarmer	**16 500**
TK Elevator Norway AS	23.09.2024	08.10.2024	1188113	7 337,50	8		**7 338**
TK Elevator Norway AS	09.09.2024	24.09.2024	1186652	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	09.09.2024	24.09.2024	1186653	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	09.09.2024	24.09.2024	1186651	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	06.05.2024	21.05.2024	1175740	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	06.05.2024	21.05.2024	1175738	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	06.05.2024	21.05.2024	1175739	2 227,50	8		**2 228**
TK Elevator Norway AS	29.02.2024	15.03.2024	1170061	2 633,00	8		**2 633**
TK Elevator Norway AS	28.02.2024	14.03.2024	1169987	2 112,50	8		**2 113**
TK Elevator Norway AS	28.02.2024	14.03.2024	1169986	2 112,50	8		**2 113**
Utleggskonto	24.05.2024	24.05.2024	Styrehonorar Harald	5 000,00	1		**5 000**
Utleggskonto	22.05.2024	22.05.2024	Utlegg gavekort	5 000,00	1		**5 000**
Utleggskonto	23.02.2024	23.02.2024	Diverse	216,00	2		**216**
Ventec AS	29.11.2024	13.12.2024	119772	27 100,00	8		**27 100**
Ventec AS	11.06.2024	11.06.2024	118049	-4 938,00	8		**-4 938**
Ventec AS	15.04.2024	29.04.2024	117455	4 938,00	8		**4 938**
Ødegården planteskole AS	14.05.2024	24.05.2024	109003	750,00	6		**750**
Scala Odden AS - Felles gamle boliger	Ikke fakturert			76 846,13	5		**76 846**
Scala Odden AS - Felles nye boliger	Ikke fakturert			74 253,54	8		**74 254**
Styrehonorar	Ikke fakturert			15 000,00	1	Rest etter avlønning (styrehonorar og gavekort ligger lenger opp)	**15 000**
						SUM	**632 527**

		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
		6505106					0	0	0	0	0	0	0	0	80	40	101	80	40	94	61	37	30	80	80	40	101	80	40	94	61	35	40	80
		87082					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
		86990					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	137	155	314
		85464					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
		515771					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
		900040457				10 767	333	0	0	137	59	63	94	59	66	32	83	66	32	77	50	30	25	66	66	32	83	66	32	77	50	29	32	66
		900040244				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
		900039772				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
		900039413				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
		900901191				-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
		900039414				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
		900038760				1 041	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
		900901188				-1 041	-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
		900038607				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
		900038213				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
		900037745				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
		900037744				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
		900901187				-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
		87738					0	0	0	0	0	0	0	0	3 854	1 905	4 873	3 854	1 905	4 519	2 924	1 772	1 462	3 854	3 854	1 905	4 873	3 854	1 905	4 519	2 924	1 683	1 905	3 854
		1348570					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
		1341923					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
		1335213					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
		1329044					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
		1322945					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
		1316592					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
		1310194					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
		1303266					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
		1297073					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
		1298256					0	0	0	0	0	0	0	0	-46	-23	-59	-46	-23	-54	-35	-21	-18	-46	-46	-23	-59	-46	-23	-54	-35	-20	-23	-46
		1290363					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
		1283896					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
		1276901					0	0	0	0	0	0	0	0	228	113	289	228	113	268	173	105	87	228	228	113	289	228	113	268	173	100	113	228
		00117034830				1 107	34	0	0	14	6	6	10	6	7	3	9	7	3	8	5	3	3	7	7	3	9	7	3	8	5	3	3	7
		00117033822				6 246	193	0	0	79	34	36	55	34	38	19	48	38	19	45	29	18	14	38	38	19	48	38	19	45	29	17	19	38
		92005931-002-00005				0	0	0	0	5 152	2 220	2 362	3 558	2 220	2 476	1 224	3 131	2 476	1 224	2 903	1 879	1 138	939	2 476	2 476	1 224	3 131	2 476	1 224	2 903	1 879	1 082	1 224	2 476
		1477036				2 822	0	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
		1445537				2 822	0	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
		1391130				2 822	0	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
		1349714				2 822	0	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
		2022140004				0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 413	698	1 786	1 413	698	1 656	1 072	650	536	1 413	1 413	698	1 786	1 413	698	1 656	1 072	617	698	1 413
		676767				12 077	2 996	0	0	1 229	530	564	849	530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		676316				377	12	0	0	5	2	2	3	2	2	1	3	2	1	3	2	1	1	2	2	1	3	2	1	3	2	1	1	2
		668393					0	0	0	1 802	777	826	1 244	777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		647495					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
		1007750410					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
		1007658060					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
		1007551507					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
		1007502971					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
		1007410746					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
		1007287194					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
		1007250265					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
		1007167973					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
		1007052969					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
		1006978484					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
		1006888256					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
		1006797451					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
		44014421				7 871	243	0	0	100	43	46	69	43	48	24	61	48	24	56	36	22	18	48	48	24	61	48	24	56	36	21	24	48
		10045				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
		10022				20 989	649	0	0	266	115	122	184	115	128	63	162	128	63	150	97	59	49	128	128	63	162	128	63	150	97	56	63	128
		10026				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
		10016					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
		10015					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
		5511546234062					0	0	0	0	0	0	0	0	13	6	16	13	6	15	10	6	5	13	13	6	16	13	6	15	10	6	6	13
		5511546234061					0	0	0	0	0	0	0	0	13	6	16	13	6	15	10	6	5	13	13	6	16	13	6	15	10	6	6	13
		99151526					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
		99129460					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
		99117799					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
		99109095					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
		99106658					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
		99083191					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
		1192337					0	0	0	0	0	0	0	0	1 022	505	1 293	1 022	505	1 199	776	470	388	1 022	1 022	505	1 293	1 022	505	1 199	776	447	505	1 022
		1188113					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
		1186652					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	60	68	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

Boligopplysninger:

Sameiet Oddensenteret		**Vår ref.:**	264/32	**Fødselsdato eier:**	24.02.1992
Odden 1 C		**Type:**	Tilknyttet Sameie	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1995
4876 GRIMSTAD		**Eiere:**	Andreas Næss, Martina Lima		
Organisasjonsnr:	989 656 058	**Seksjonsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 583**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	917
Tilleggsytelser:	TV og internett	466
Måler:	Varmt tappevann Oddensenteret: A-konto varmt tappevann (145 - 32)	200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2025** **Tot. utg. i kr.:** **1 445**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	917
Tilleggsytelser:	TV og internett	328
Måler:	Varmt tappevann Oddensenteret: A-konto varmt tappevann (145 - 32)	200

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **1 583**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	917
Tilleggsytelser:	TV og internett	466
Måler:	Varmt tappevann Oddensenteret: A-konto varmt tappevann (145 - 32)	200

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:	Gunnar Schjeldrups Vei 11 L
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 99467680
E-post:	mathias.svoren@scalaeiendom.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	394
Annen formue:	5 280	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	200/1477 - seksjon:32
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87628921

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.12.2022			SSBnr:	H0303
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	43
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Oddensenteret	**Vår ref.:**	264/32	**Fødselsdato eier:**	24.02.1992
Odden 1 C	**Type:**	Tilknyttet Sameie	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1995
4876 GRIMSTAD	**Eiere:**	Andreas Næss, Martina Lima		

Organisasjonsnr: 989 656 058

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: leilighet

Fasiliteter:

Tv/internett-Telia

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ODDENSENTERET

Vedtatt i årsmøte
den 8. mars 2023
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 21. desember 2022.

Sameiebrøken defineres ut ifra de til enhver tid tinglyste seksjoneringsbegjæringene.

Sameiet består av 2 næringsseksjoner (nr. 5 og 6), 9 gamle boligseksjoner (nr. 1 – 4 og 9 – 13) 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. Boligeierne skal underrette sameiets styre om alle overdragelser og lengre leieforhold enn 1 mnd.

Næringsseksjonene har forkjøpsrett til leilighetene i seksjon nr. 1, 2, 3, 4 og 13 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. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og deres leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 eller 6 eier, tilfalle seksjon nr. 5 eller 6.

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 kontorseksjonen	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene gammel del og kontorseksjonen 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.

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 fristen som styret årlig informerer om ved varsel om dato for årsmøte.

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.

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

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

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

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

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

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

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

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Annonsefrister

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

Melding til forretningsfører

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

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

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

Godkjenning av andelseier

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

Medlemskap

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

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år avgangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginforapportens punkt ***1 : Felleskostnader***.
Hvis forsikringsselskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

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

Satsene gjelder fra 01.01.2025
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

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.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 1477, Seksjonsnummer 32 i 4202 GRIMSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2025 kl. 19.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2025 kl. 19.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/27687-1/200 09.01.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
LIMA MARTINA
FØDT: 05.01.1995 IDEELL: 1/2
NÆSS ANDREAS
FØDT: 24.02.1992 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1996/2228-3/37 23.04.1996

BESTEMMELSE OM VEG
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4202 GNR: 200 BNR: 1477 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

GRUNNDATA

2022/1448436-1/200 21.12.2022 21:00

RESEKSJONERING

SNR: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/16995
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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 leke areal 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.

NOVEMBER 2015, revidert 06.11.15

GRIMSTAD KOMMUNE

DETALJREGULERING ODDENSENTERET

PLANBESTEMMELSER

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 07.12.15

COWI AS

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 - #13) - 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 mor felt O_Fo.
- Det tillates maksimalt 20 000 kvm forretning i felt A og 3000 kvm i felt B.
- Det tillates maksimalt 130 boenheter totalt innenfor feltene A og B.

§ 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 A 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.

§ 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.

§ 5.4 Utomhusareal

Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på tak.

Det skal etableres 2 stk sandlekeplasser med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m på taket av Felt A 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 A. 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_T

o_T 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 skal etableres parkering i 2 etasjer under bakkenivå.

Alle boenheter har tilknyttet parkeringsplass for bil, sykkelparkeringsplass og bod på min 5 m² i 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 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #13 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 skal fortau være ferdigstilt og tilliggende kjørevei være tilbakeført/tilpasset fortau. 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.

§ 11.2 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeplass

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A 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 A eller B skal torg o_T være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med Grimstad kommune.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A eller B skal friområdet o_F være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.3 Felt A

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A skal 2 sandlekeplasser à 12,5m x 12,5m og øvrig uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 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 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 Biblioteksparken.

§ 11.7 Parkeringskjeller

Før det kan gi brukstillatelse til bebyggelse i Felt A og B skal parkeringskjeller være ferdig opparbeidet og godkjent for bruk.

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

APRIL 2015, revidert 03. juni 2016

GRIMSTAD KOMMUNE

DETALJREGULERING ODDENSENTERET

PLANBESTEMMELSER

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 18. AUGUST 2015

COWI AS

INNHOLD

§ 1 AVGRENSNING 3

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER 4

§ 4 PLANKRAV 5

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

§ 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 - #13) - 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.

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.

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.

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 mor felt O_Fo.
- Det tillates maksimalt 20 000 kvm forretning i felt A og 3000 kvm i felt B.
- Det tillates maksimalt 130 boenheter totalt innenfor feltene A og B.

§ 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 A 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, samt inngangspartier, kan bygges på nivåer i henhold til kart med nye høyder, datert 29.01.16. Øvrige oppholds-, arbeids-, publikumsrom og inngangspartier i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote + 3 for å sikres mot flom/flo.

§ 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.

§ 5.4 Utomhusareal

Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på tak.

Det skal etableres 2 stk sandlekeplasser med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m på taket av Felt A 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 A. 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_T

o_T 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 skal etableres parkering i 2 etasjer under bakkenivå.

Alle boenheter har tilknyttet parkeringsplass for bil, sykkelparkeringsplass og bod på min 5 m² i 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 Sykkelparkering

Innenfor bestemmelsesområde #13 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 skal fortau være ferdigstilt og tilliggende kjørevei være tilbakeført/tilpasset fortau. 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.

§ 11.2 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeplass

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A 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 A eller B skal torg o_T være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med Grimstad kommune.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A eller B skal friområdet o_F være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 11.3 Felt A

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt A skal 2 sandlekeplasser à 12,5m x 12,5m og øvrig uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 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 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 Biblioteksparken.

§ 11.7 Parkeringskjeller

Før det kan gi brukstillatelse til bebyggelse i Felt A og B skal parkeringskjeller være ferdig opparbeidet og godkjent for bruk.

§ 11.8 Rundkjøring

Før parkeringskjeller tas i bruk skal rundkjøring være etablert.

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 Biblioteksparken.

§ 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.

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.

Kommunedelplan

Adresse: Odden 1C, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/32
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

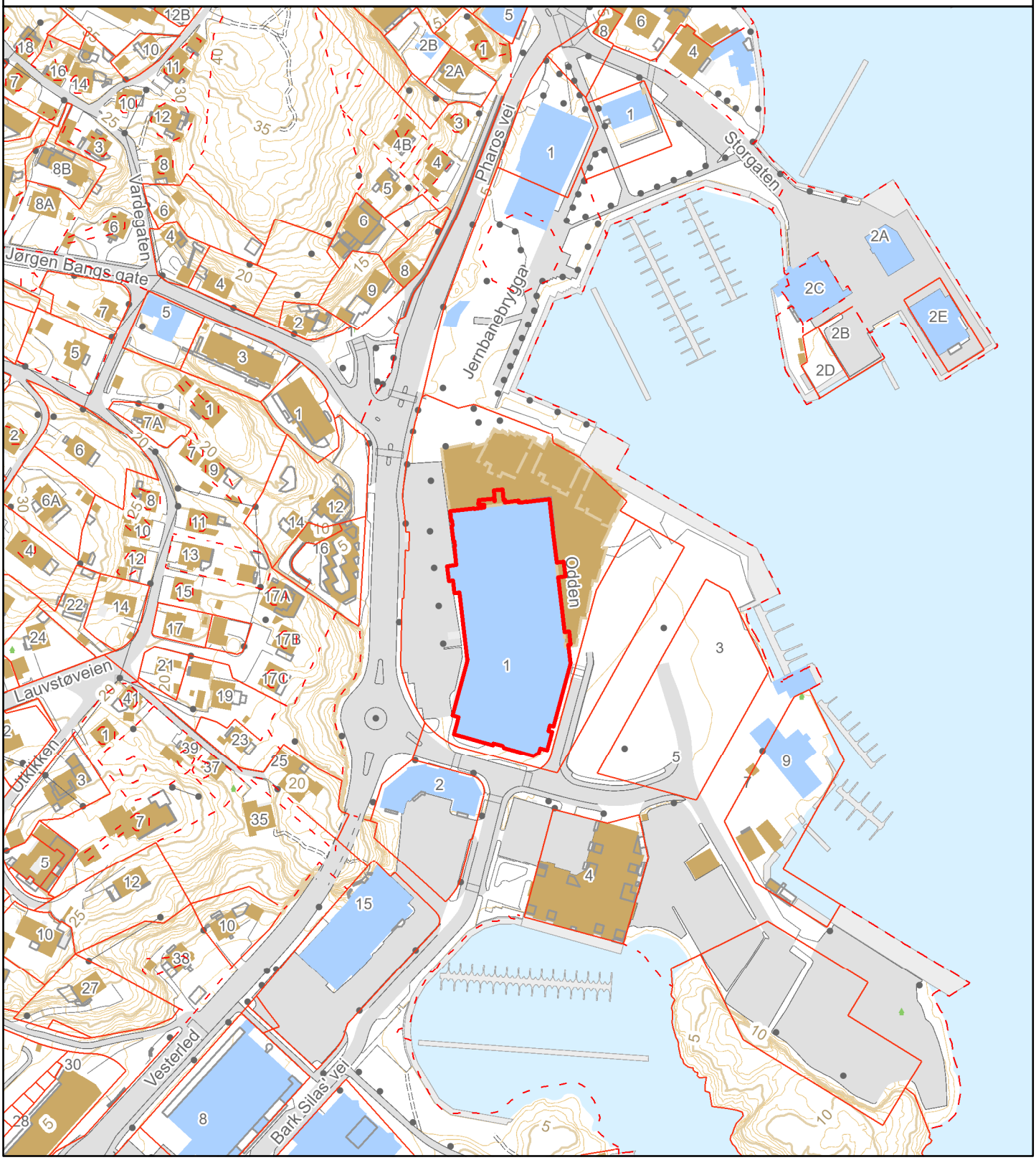
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-05-04



Kommuneplan

Adresse: Odden 1C, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/32

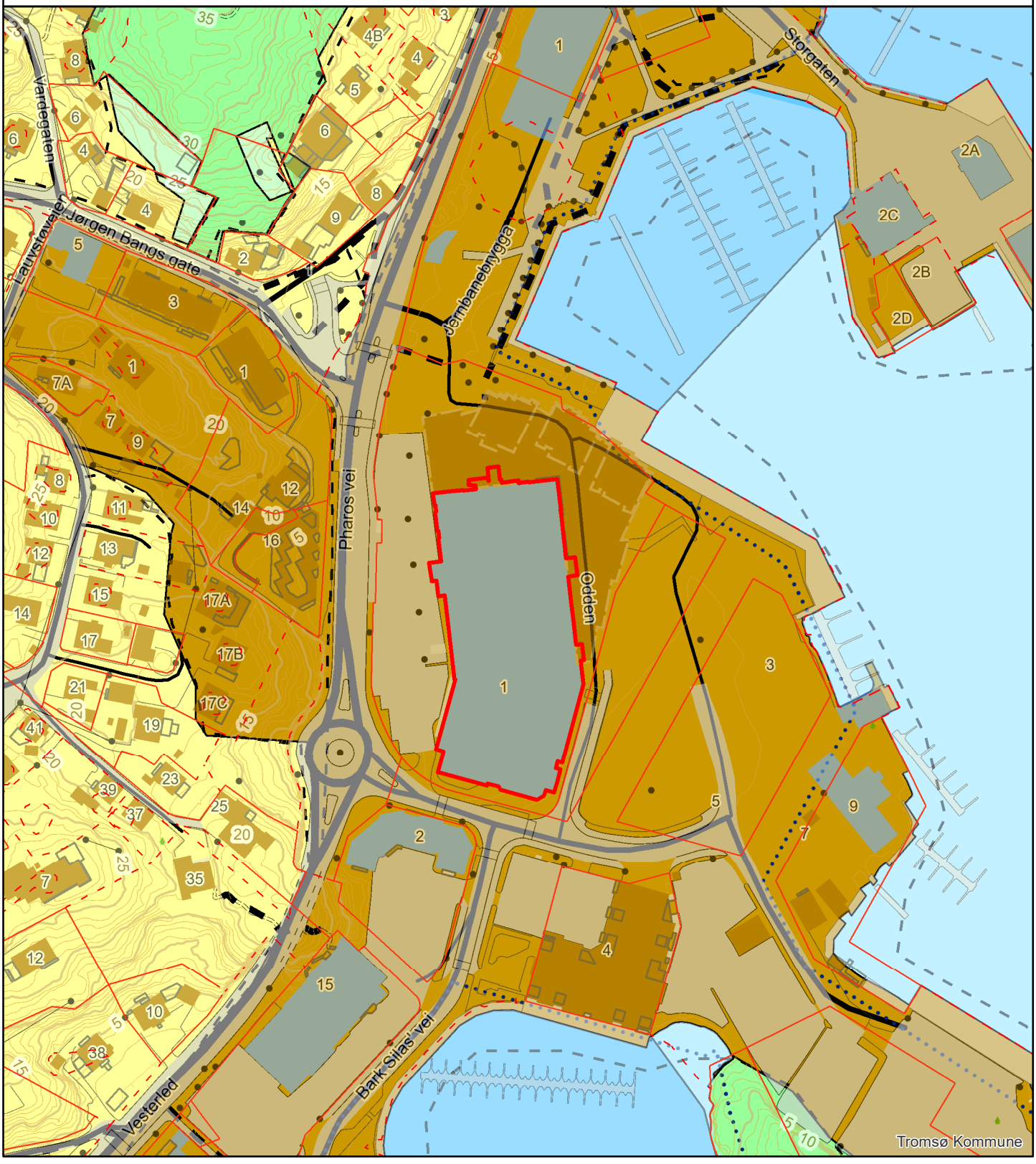
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Sentrumsformål nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2025-05-04



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

Reguleringsplan

Adresse: Odden 1C, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1477/0/32

Planident: 198,231
Ikrafttredelsesdato: 29.10.2012,8.10.2019
Plannavn: Sjønære_arealer_Grimstad_sentrum, Reguleringsplan Oddensenteret

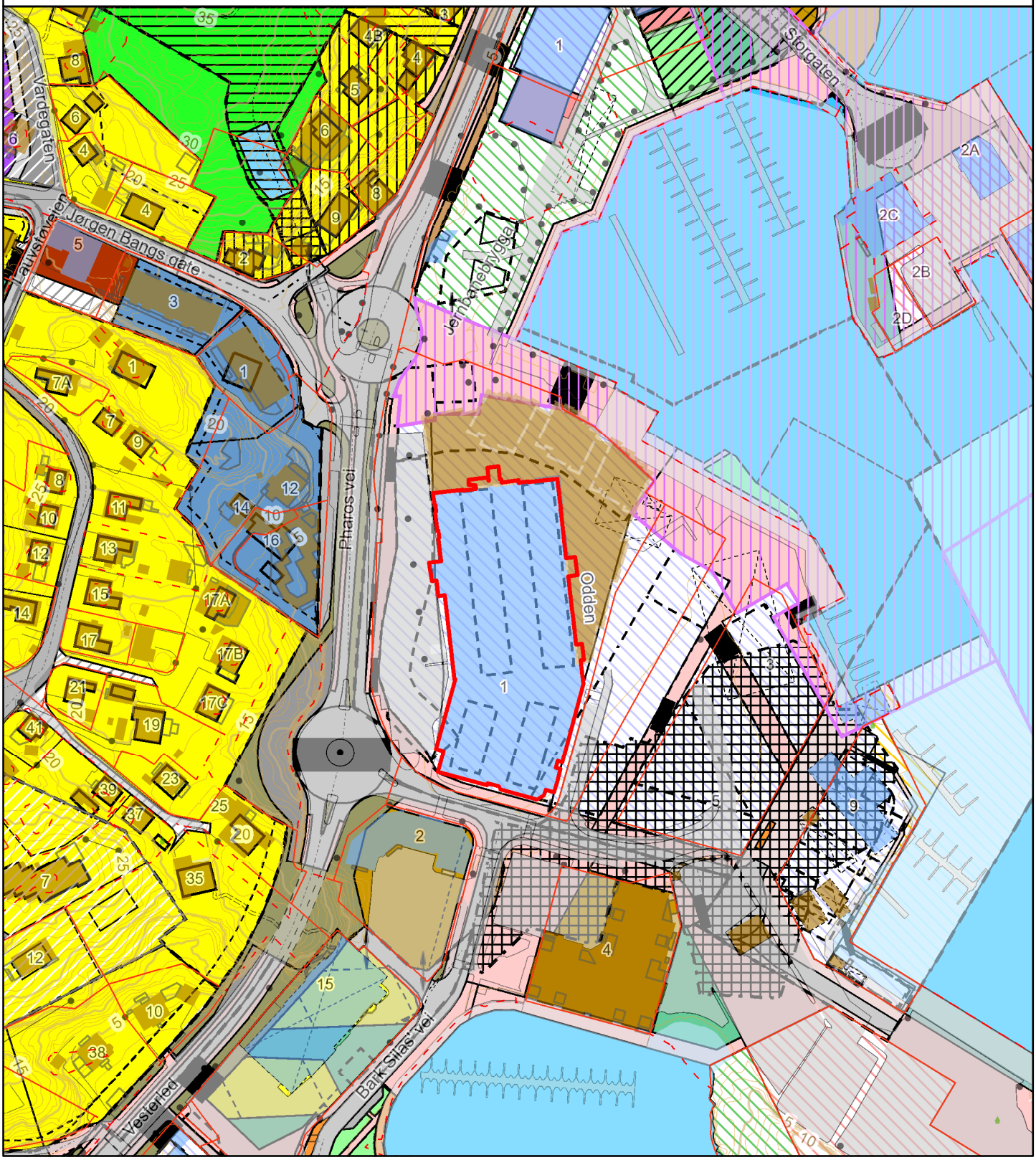
Grimstad kommune

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2025-05-04

N

Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2013 - Torg, 2017 - Sykkelveg, -felt

Hensynssone:



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- 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

Byggesak - fellesområde

NUNO ARKITEKTUR AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Vår ref:	**Deres ref:**	**Dato:**
18/10286-181		30.06.2023

200/1477 - 200/1935 - 200/1942 - Odden - Ferdigattest - Utbygging på Odden

Tiltakssted: Eiendommen 200/1935/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver:	SCALA EIENDOM AS, Bryggegata 7, 0250 OSLO
Søker:	NUNO ARKITEKTUR AS, Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype/-art:	Annen forretningsbygning, Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2 Annen forretningsbygning, Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2

Vedtak:
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for utbygging på Odden. Det vises til søknad mottatt 12.06.2023.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det rammetillatelse og endringsvedtak, forutsetter.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

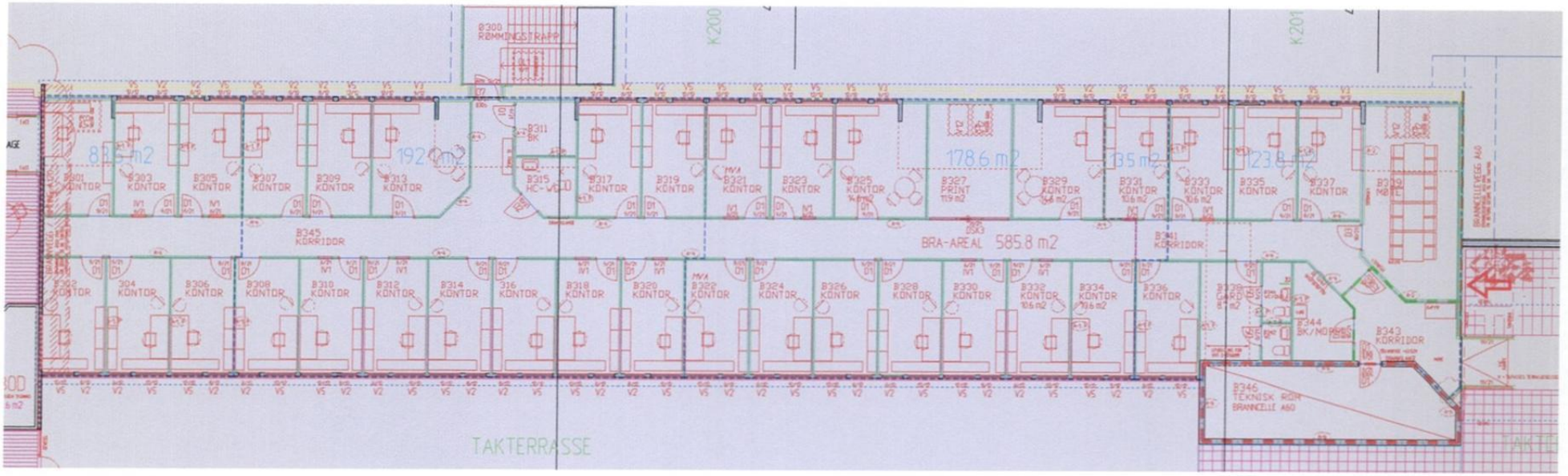
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

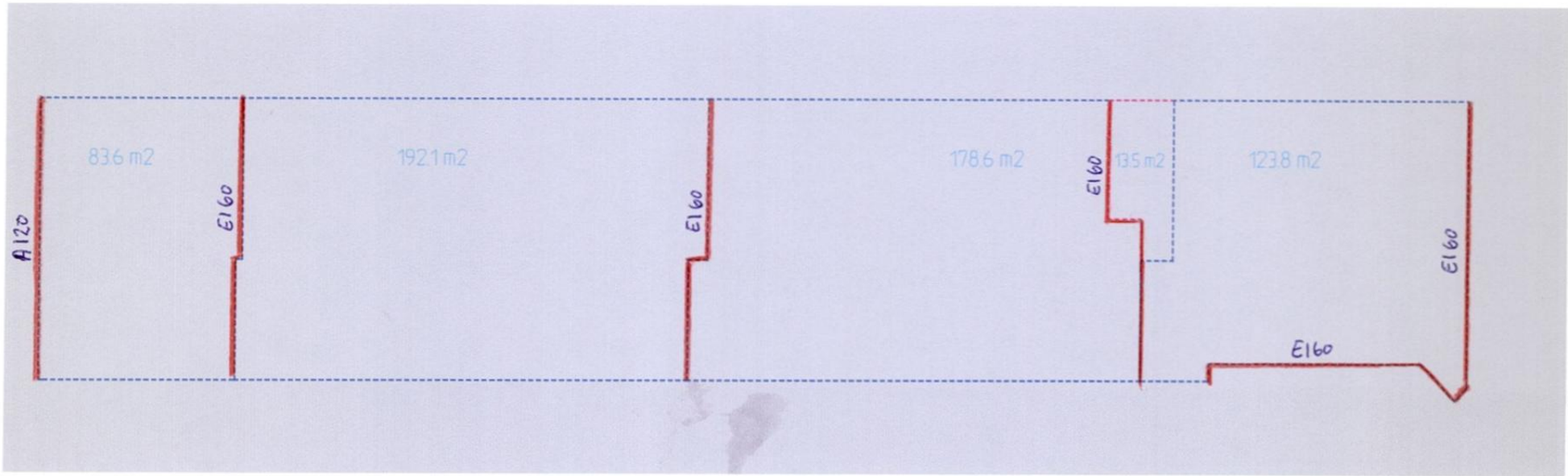
Eksisterende godkjent oppdeling

20Y6H/3403529 Geomatikk
200/1477/0/11 200/1477/0/12 2004

ARKITEKT MNAL-NPA
AL MALDE
TERSENS GATE 2 4876 GRIMSTAD
37 25 61 10 FAX 37 25 61 11

ODDESENTERET SEKSJONERING 3 ETG (NB IKKE MÅLSTOKK)
Målt til ytterside yttervegg og sentrisk mellom seksjonene.

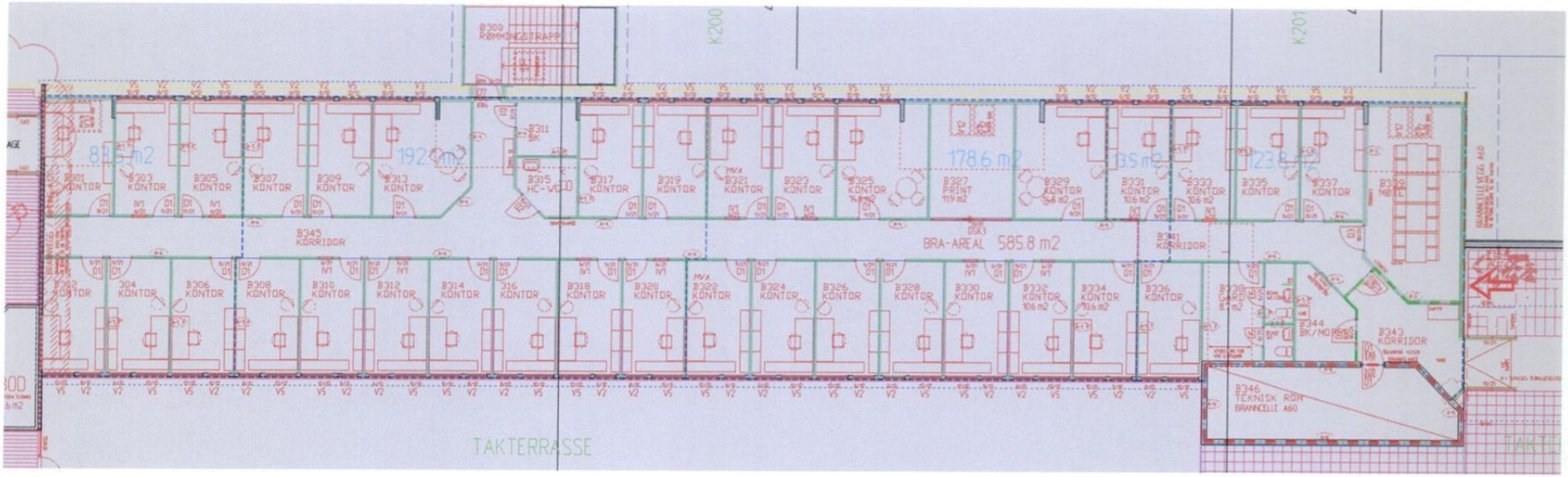


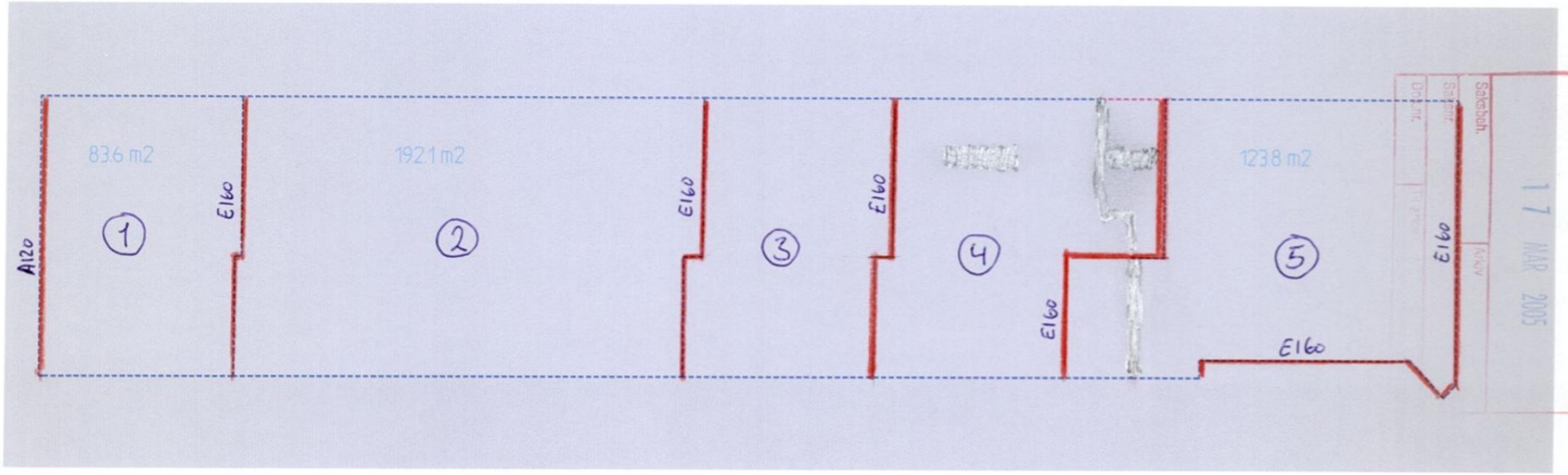


Ny oppdeling - omsøkes her.

SIVILARKITEKT MNAL-NPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENS GATE 2 4876 GRIMSTAD
TELEFON 37 25 61 10 FAX 37 25 61 11

ODDESENTERET SEKSJONERING 3 ETG (NB IKKE MÅLSTOKK)
Målt til ytterside yttervegg og sentrisk mellom seksjonene.

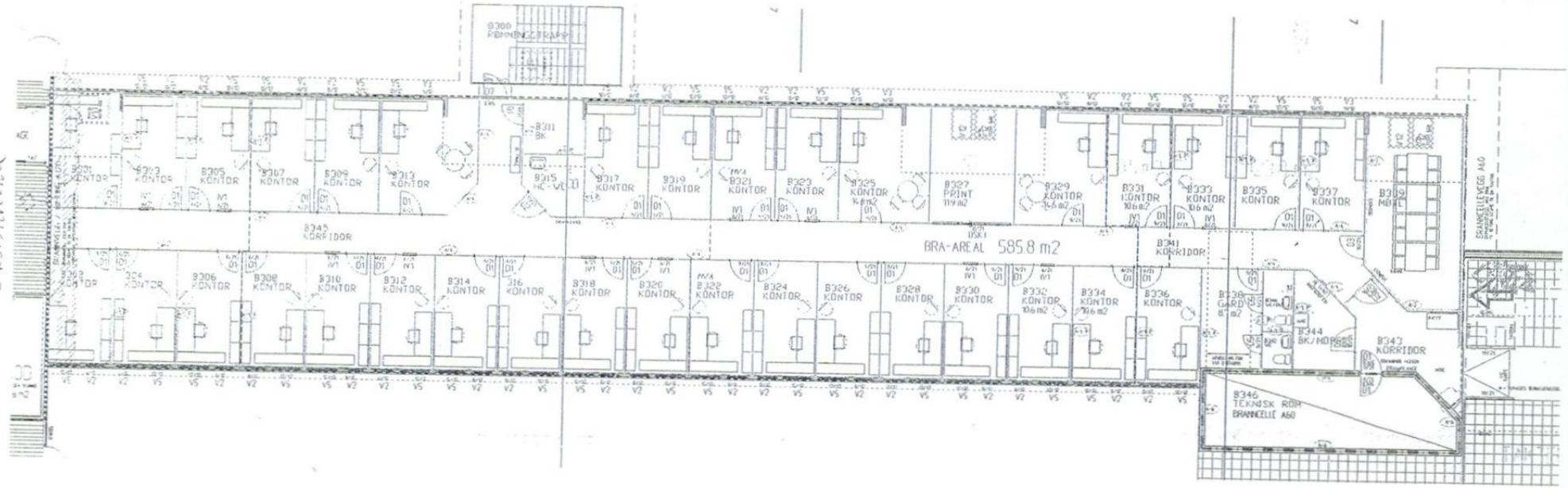




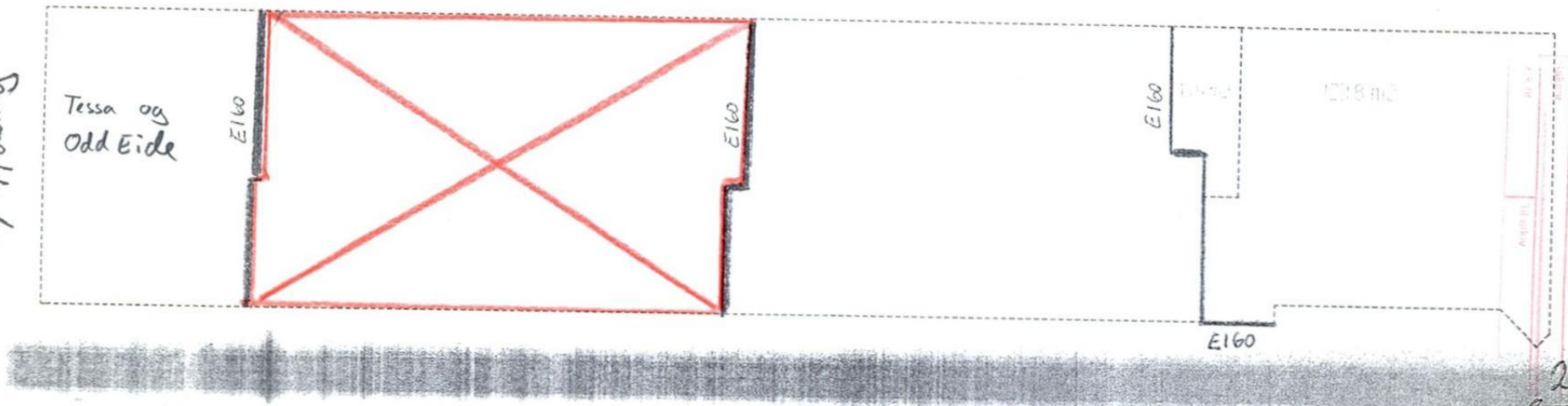
GRIMSTAD KOMMUNE
Teknisk etat
Mottatt
17 MAR 2005
Saksbeh.
Dokmr.
Arkiv

ODDESENTERET SEKSJONERING 3 ETG (NB IKKE MÅLSTOKK)
Målt til ytterside yttervegg og sentrisk mellom seksjonene.

SIVILARKITEKT MNAL-NPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENS GATE 2 4876 GRIMSTAD
TELEFON 37 25 61 10 FAX 37 25 61 11



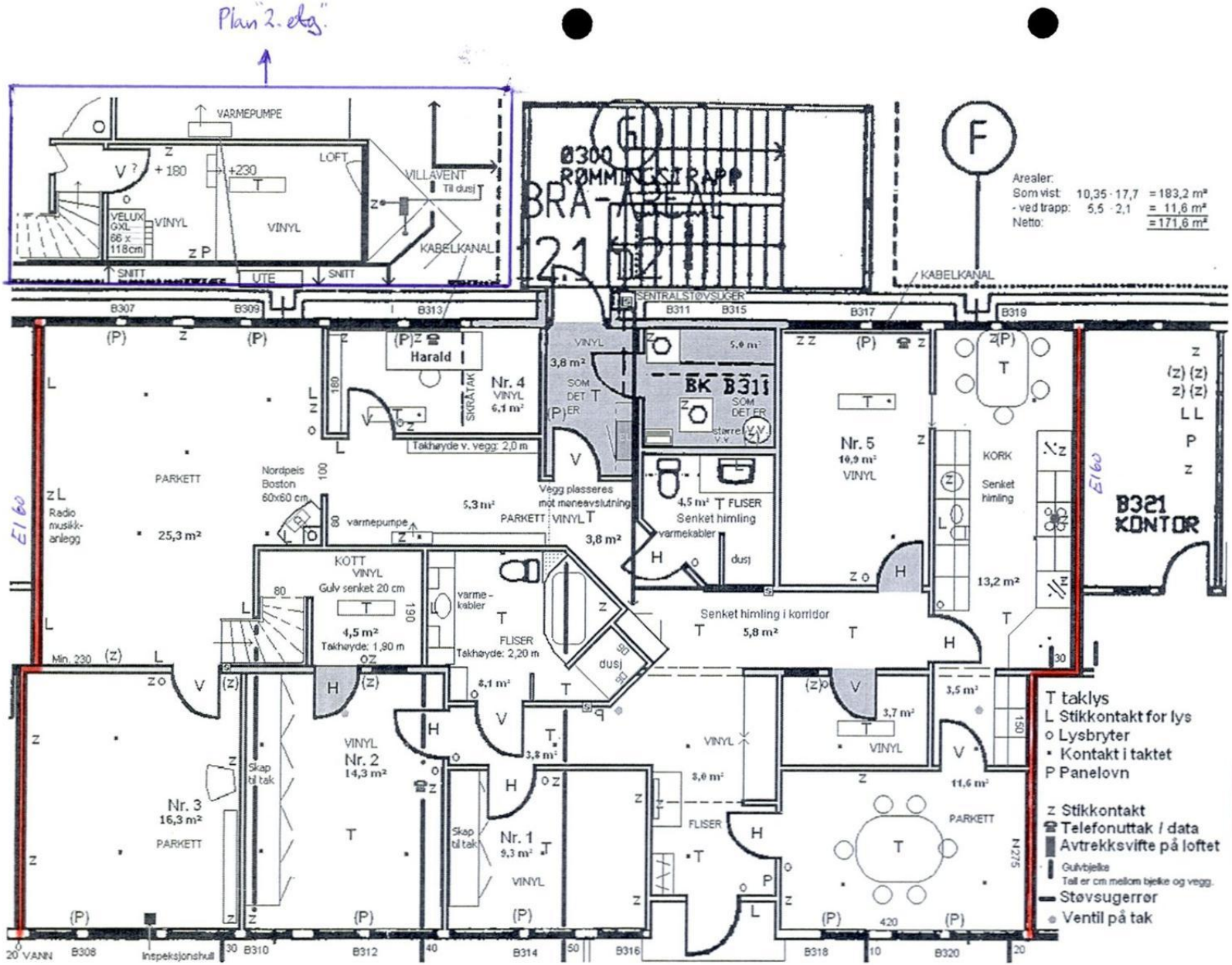
Ny oppdeling



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
30 DES. 2004

20.12.04
SETT Avgrensplan.

Plan "2. etg."



T taklys
L Stikkontakt for lys
o Lysbryter
▪ Kontakt i taktet
P Panelovn

z Stikkontakt
☎ Telefonuttak / data
Avtrekksvifte på loftet
Gulvbjelke
Tall er cm mellom bjelke og vegg.
Støvsugerrør
Ventil på tak

Plantegning
M 1:100
28.12.04 - SETS

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
30 DES. 2004

B C



GRIMSTAD KOMMUNE

Situasjonskart ved reseksjonering av Odden 1, Gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune. 31 seksjoner i sameie.

N

Dato: 27.06.2022

Sign:

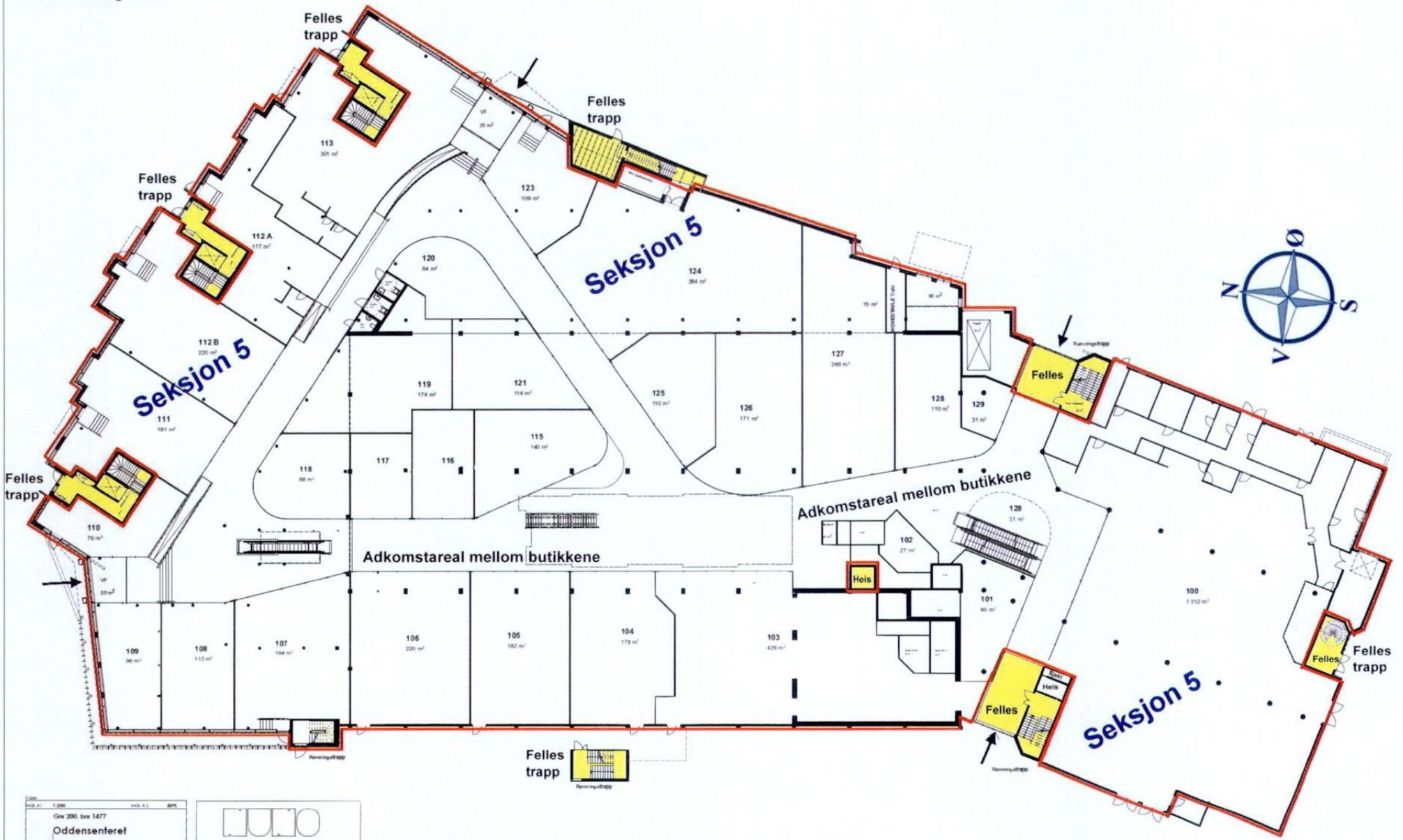
0 50 m

Målestokk: 1: 1 000

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

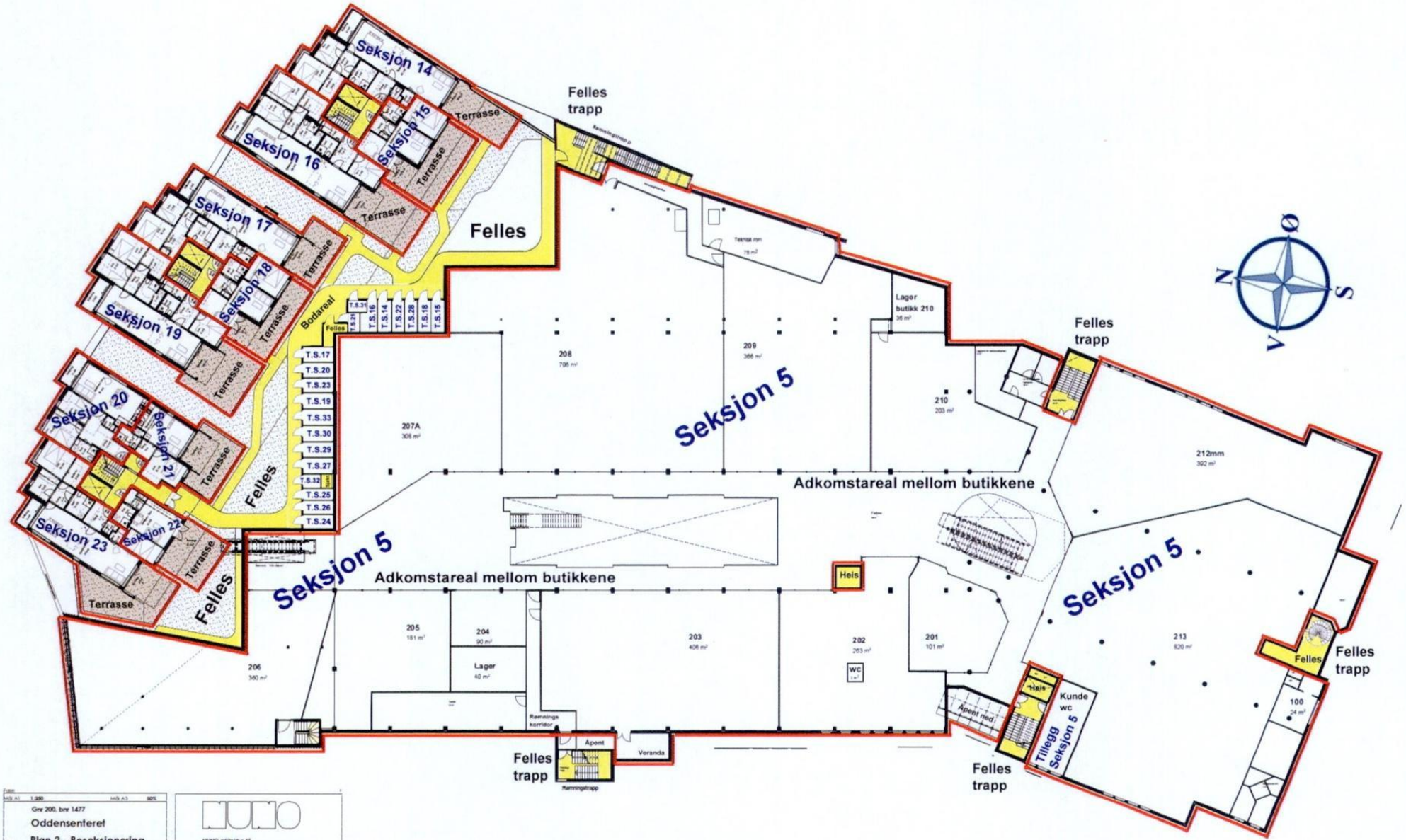
Plantegning over 1. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune. 31 seksjoner i sameie.

Vedlegg 2 av 4



Plantegning over 2. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune. 31 seksjoner i sameie.

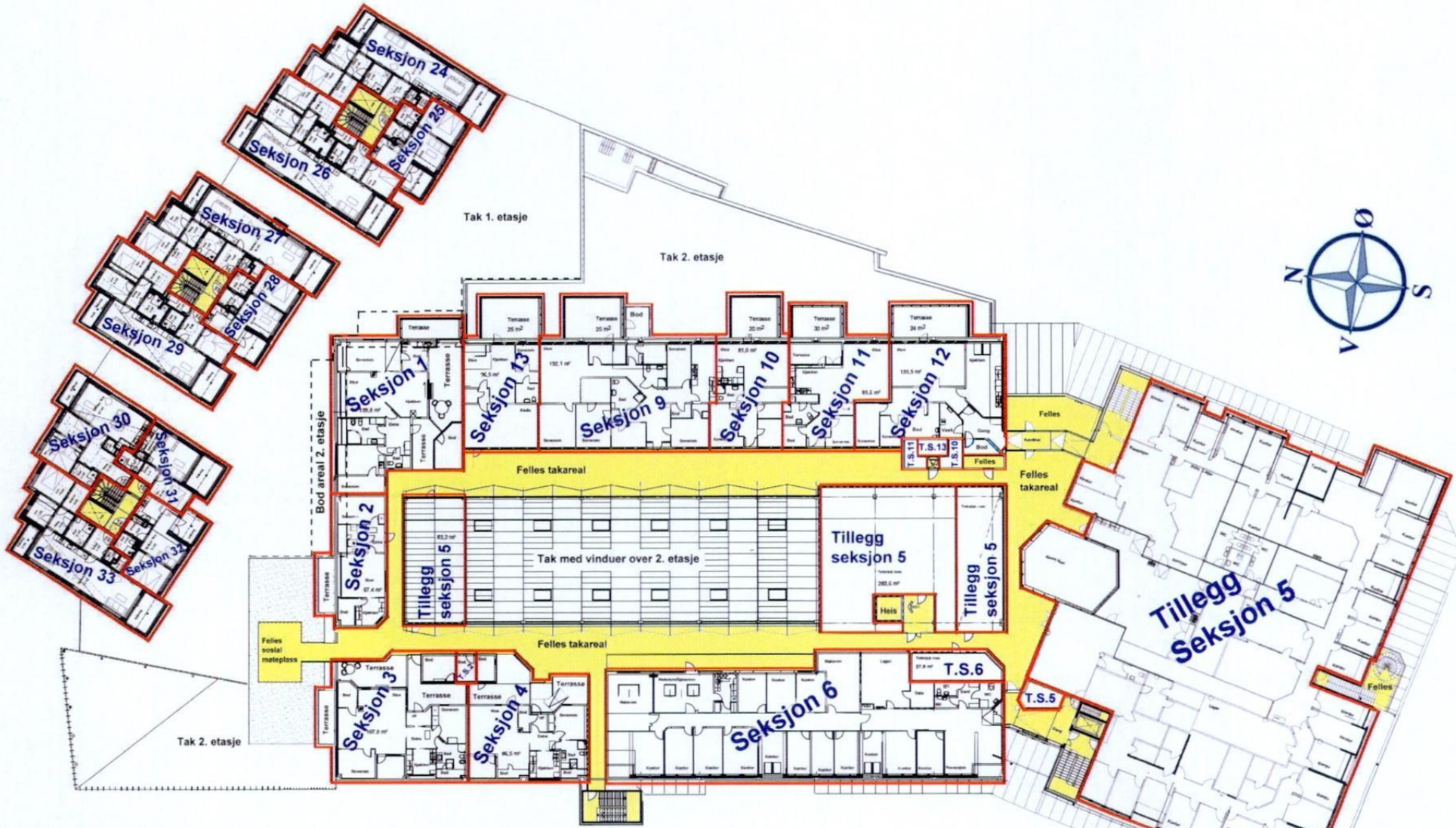
Vedlegg 3 av 4



Gnr 200, bnr 1477
Oddensenteret
Plan 2 - Reseksjonering
A-22-02-02-R1

Plantegning over 3. etasje ved reseksjonering av Odden 1, gnr 200, bnr 1477 i Grimstad kommune. 31 seksjoner i sameie.

Vedlegg 4 av 4

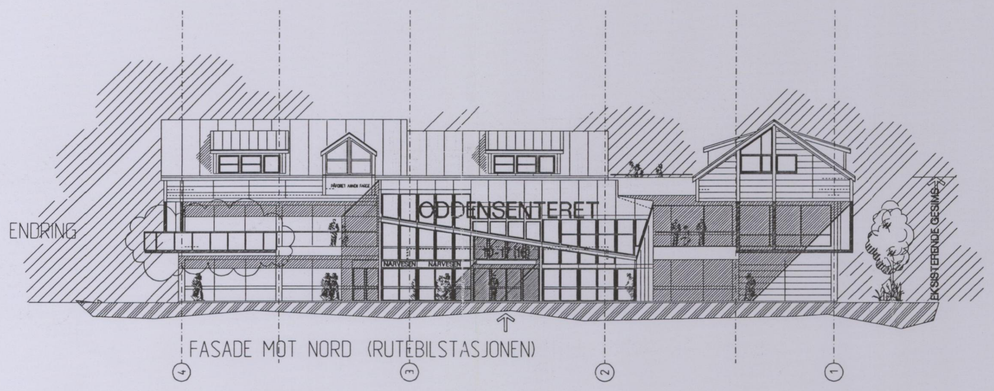


Gnr 200, bnr 1477

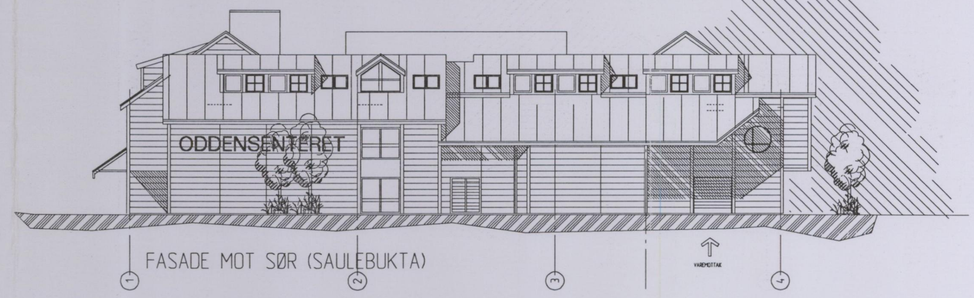
Oddensenteret

Plan 3 - Reseksjonering

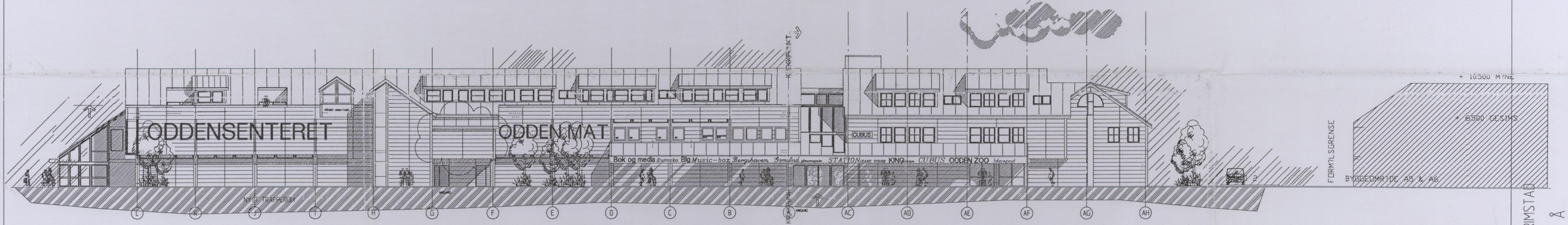
A-22-03-02-R1



FASADE MOT NORD (RUTEBILSTASJONEN)

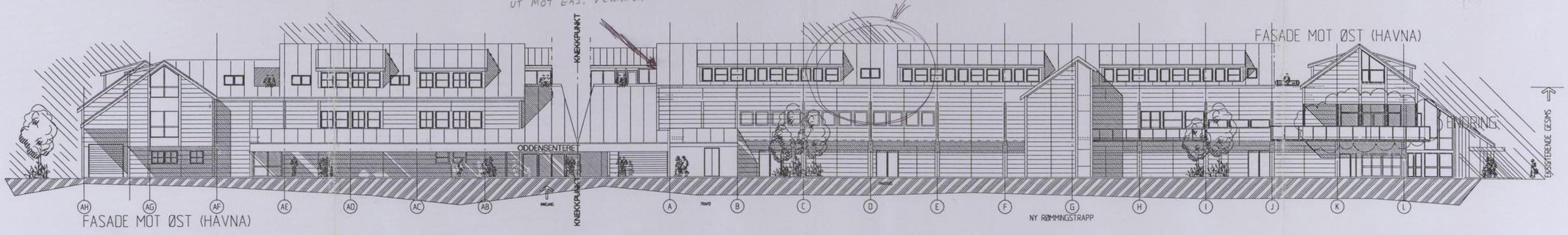


FASADE MOT SØR (SAULEBUKTA)



FASADE MOT VEST (VESTERLED)

(OMRISS KJØKKENSENTERET)



FASADE MOT ØST (HAVNA)

FASADE MOT ØST (HAVNA)

D-2

Grimstad kommune
Servicesenteret
Mottatt:
7 - JUNI 2005
Saksarkiv:
Arkiv nr.:
Saksnr.:
Dok.nr.:
Tl arkiv

300FASD

4

SIVILARKITEKT MNAL NPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENSGATE 2 4890 GRIMSTAD
TLF 370 42 355 FAX 370 44 994

BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD

FASADER M 1:200 DATO 25.08.96 Å

KORR. 26.03.04

2 0 Y 6 G / 3403528 norkart Geomatikk
200/1477/0/11, 200/1477/0/12 2004

20Y6I/3403530 Geomatikk
200/1477/0/11. 200/1477/0/12 2004

Areal
Som vist: 10,35 · 17,7 = 183,2
- ved trapp: 5,5 · 2,1 = 11,6
Netto: =171,6

Hovedplan M1:50 SETS - 28.12.04

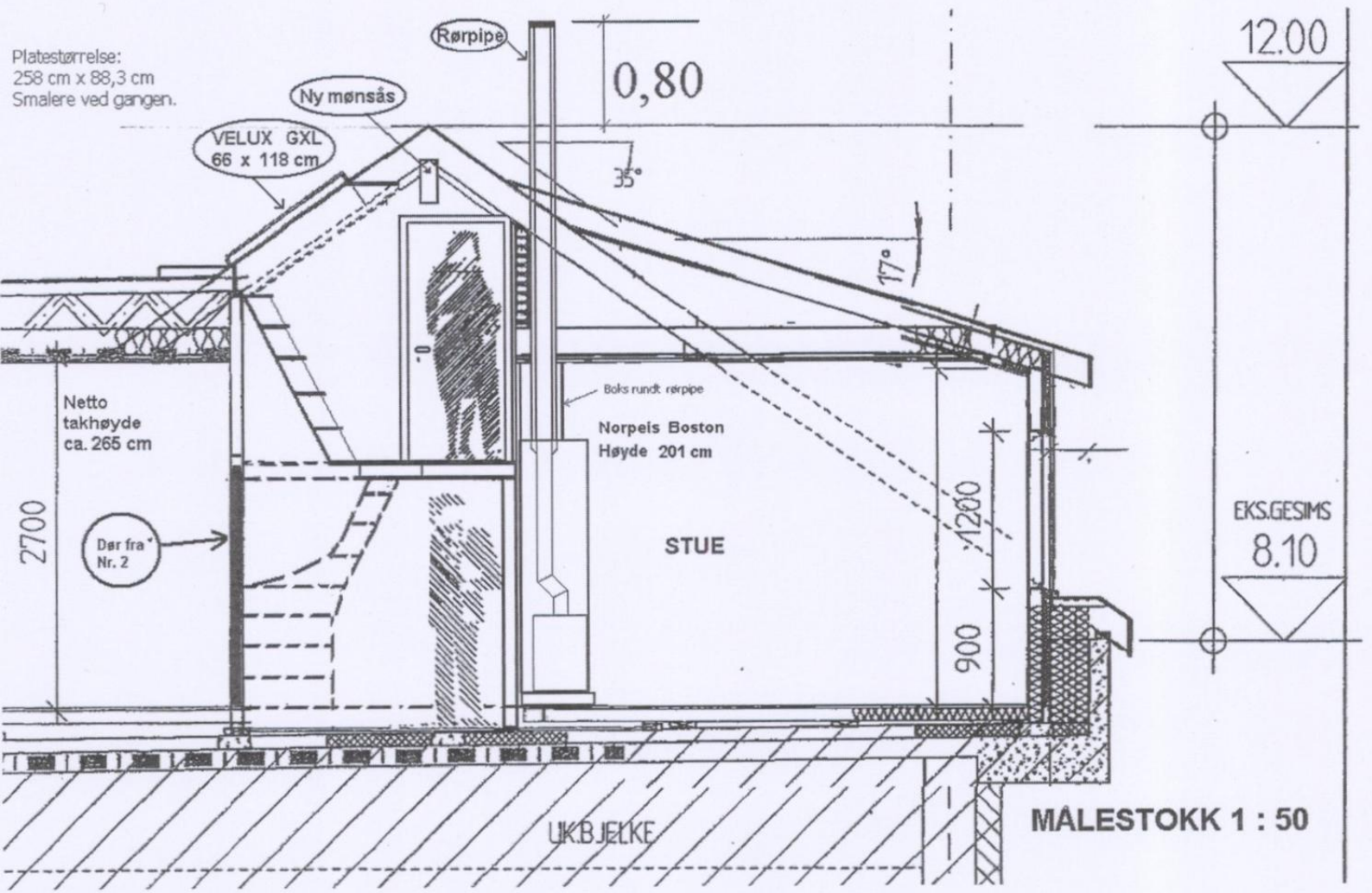
TRONDHEIM KOMMUNE
30 DES. 2004
Saksbeh. Arkivnr. {z}
Kopi Ark. nr. Til arkiv

B321 KONTO

VARMEPUMPE
LOFT
VILLAVENT
Til dusj
KABELKANAL
VELUX GXL 66 x 118cm
VINYL
SNITT
UTE
SENTRALSTØVSUGER
B307 B309 B313 B311 B315 B317 B319
Harald
Nr. 4
VINYL
6,1 m²
SKRÅTAK
Takhøyde v. vegg: 2,0 m
VINYL
3,8 m²
SOM DET ER
BK B311
5,0 m²
Nr. 5
10,9 m²
VINYL
Sov
KORK
Senket himling
PARKETT
Radio musikk-anlegg
25,3 m²
Stue
Nordpeis Boston 60x60 cm
5,3 m²
Vegg plasseres mot møneavslutning
4,5 m² FLISER
Senket himling
varmekabler
dusj
KOTT
VINYL
Gulv senket 20 cm
4,5 m²
Takhøyde: 1,90 m
varme-kabler
Bad
FLISER
Takhøyde: 2,20 m
Senket himling i korridor
5,8 m²
13,2 m²
Kjøkken
Nr. 3
16,3 m²
PARKETT
Skap til tak
VINYL
Nr. 2
14,3 m²
Sov
Nr. 1
9,3 m²
VINYL
Sov
FLISER
Gang
3,7 m²
11,6 m²
PARKETT
3,5 m²

T taklys
L Stikkontakt for ly
o Lysbryter
▪ Kontakt i taktet
P Panelovn

z Stikkontakt
Telefonuttak / d
Avtrekksvifte på
Gulvbjelke
Tall er cm mellom bjelke o
Støvsugerrør
Ventil på tak



Snitt
M 1:50
SETJ - 28.12.04

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
30 DES. 2004
Saksnr.
Arkivnr.
Tilbake
Tilbakelevert

H

G

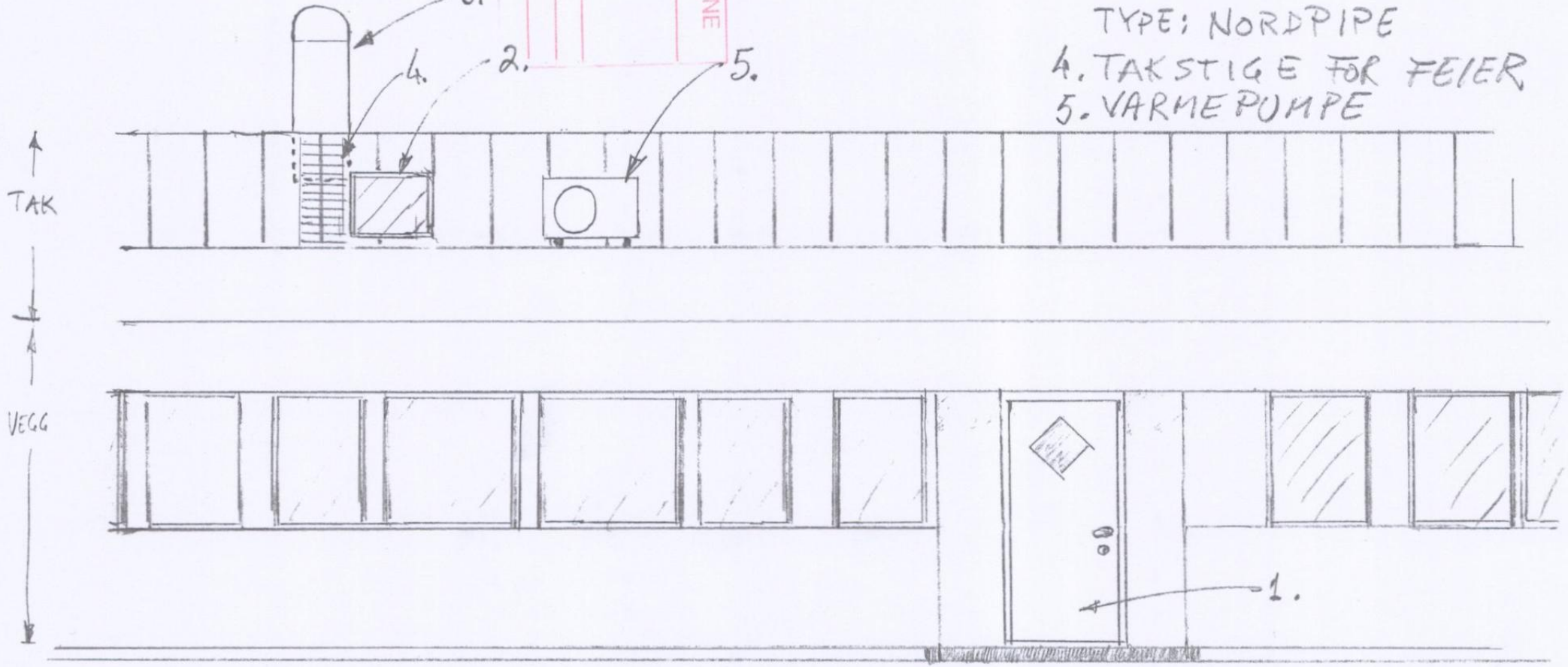
F

ODDEN 1

FASADEENDRINGER:

1. INNGANGSDØR
2. TAKVINDU VELUX GLX
3. PIPE (~~75cm~~ ØST FOR MØNE)
   TYPE: NORDPIPE
4. TAKSTIGE ~~FOR~~ FEIER
5. VARMEPUMPE

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt
30 DES. 2004



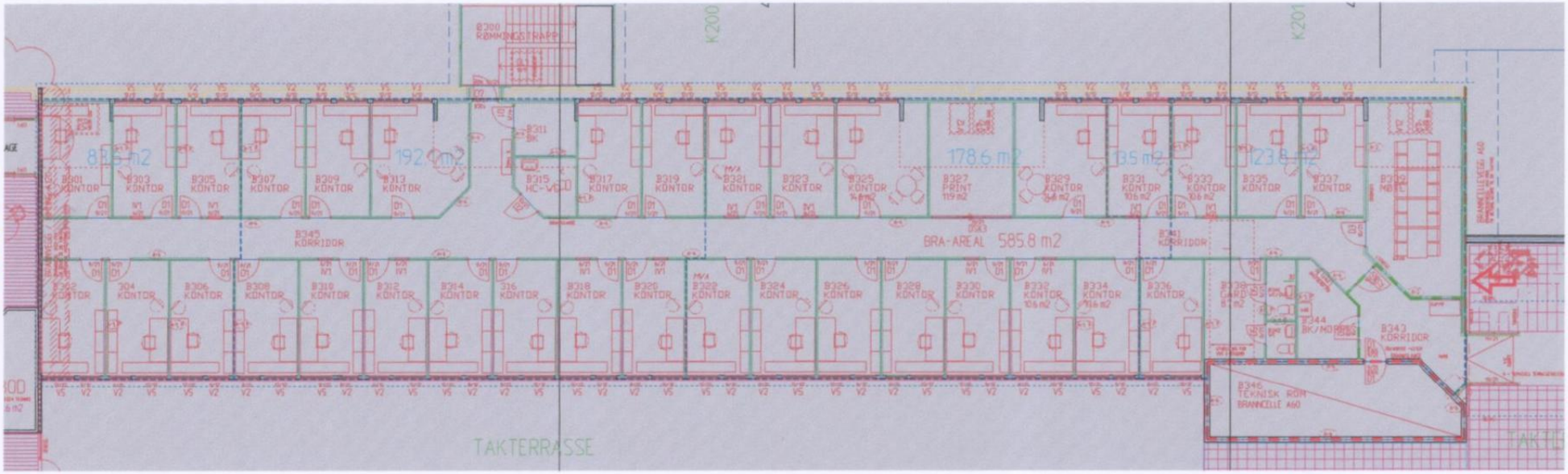
1:50 FASADE – DEL AV VESTVEGG (MOT INNSIDEN) AV B-FLØY (3. ETG)

28.12.04 - SETJ

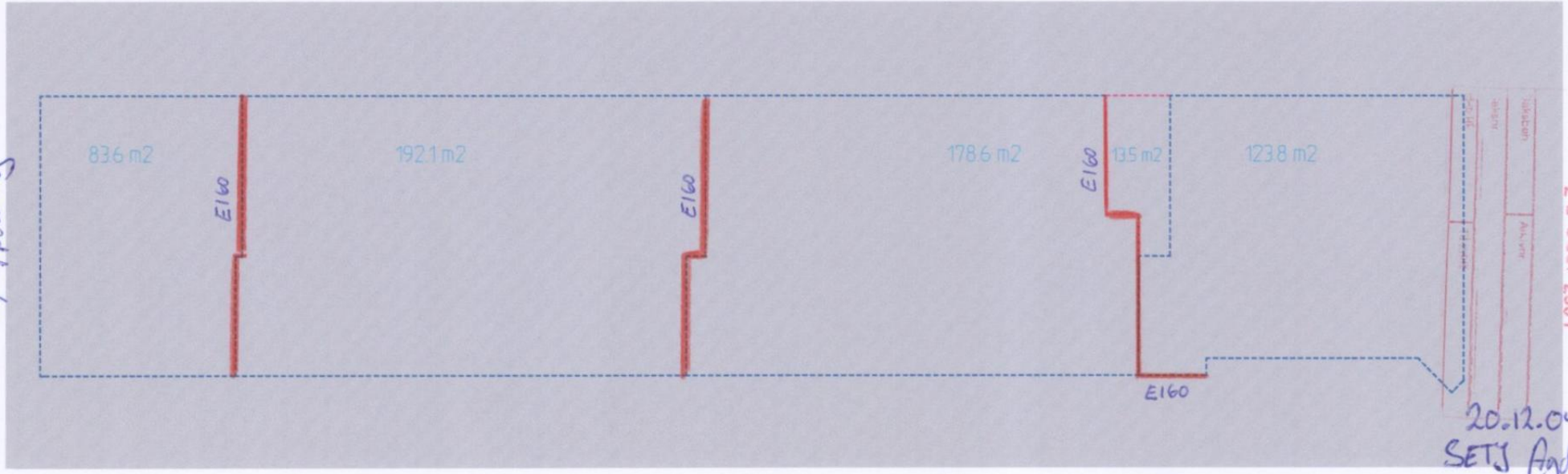
SIVILARKITEKT MNAL-NPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENS GATE 2 4876 GRIMSTAD
TELEFON 37 25 61 10 FAX 37 25 61 11

ODDESENTERET SEKSJONERING 3 ETG (NB IKKE MÅLSTOKK)
Målt til ytterside yttervegg og sentrisk mellom seksjonene.

Eksisterende



Ny oppdeling



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22 DES. 2004

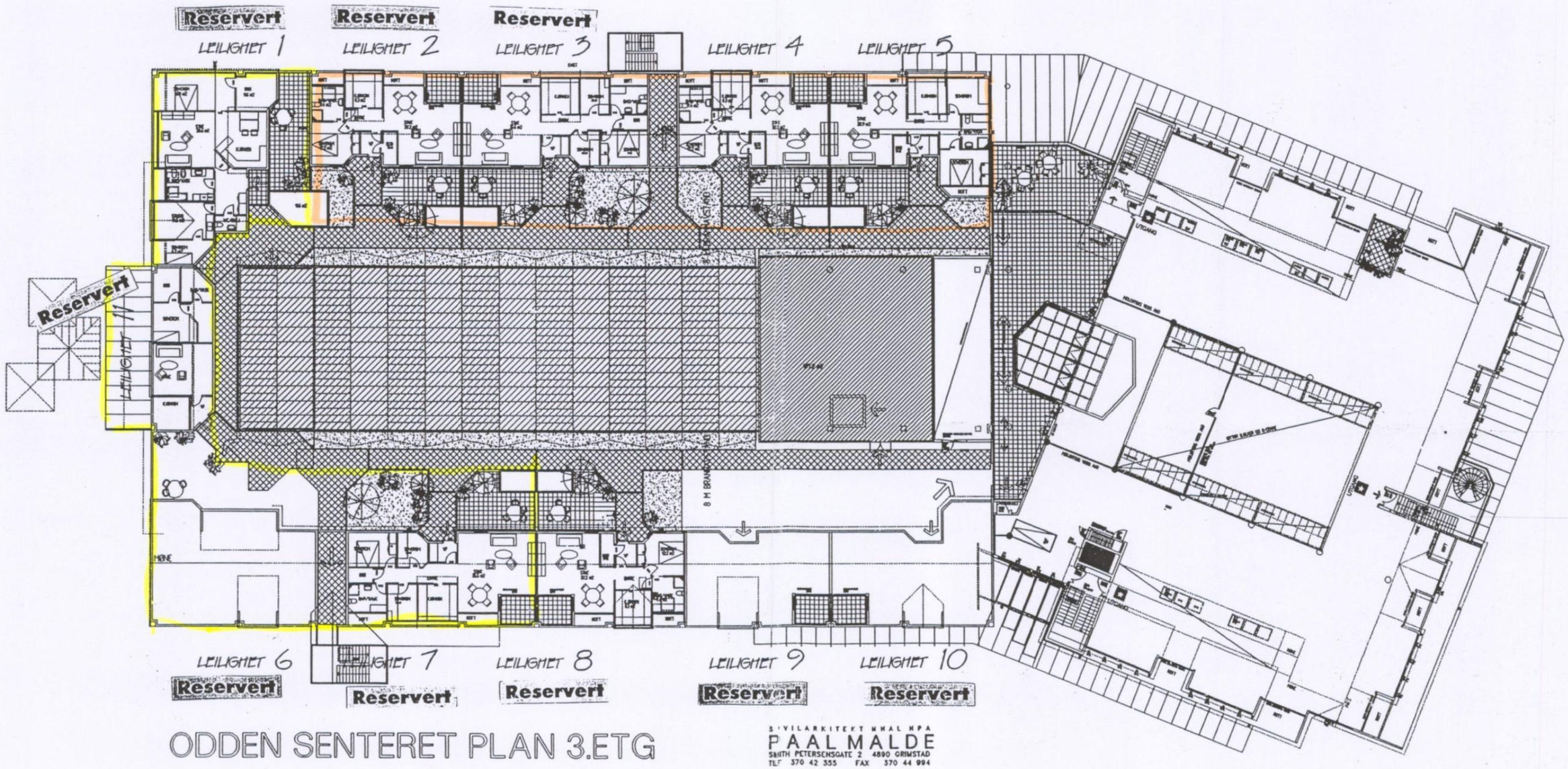
20.12.04
SETJ Agderplan.

OPPRINNELIG TEGNING

EKSISTERENDE LEIL.

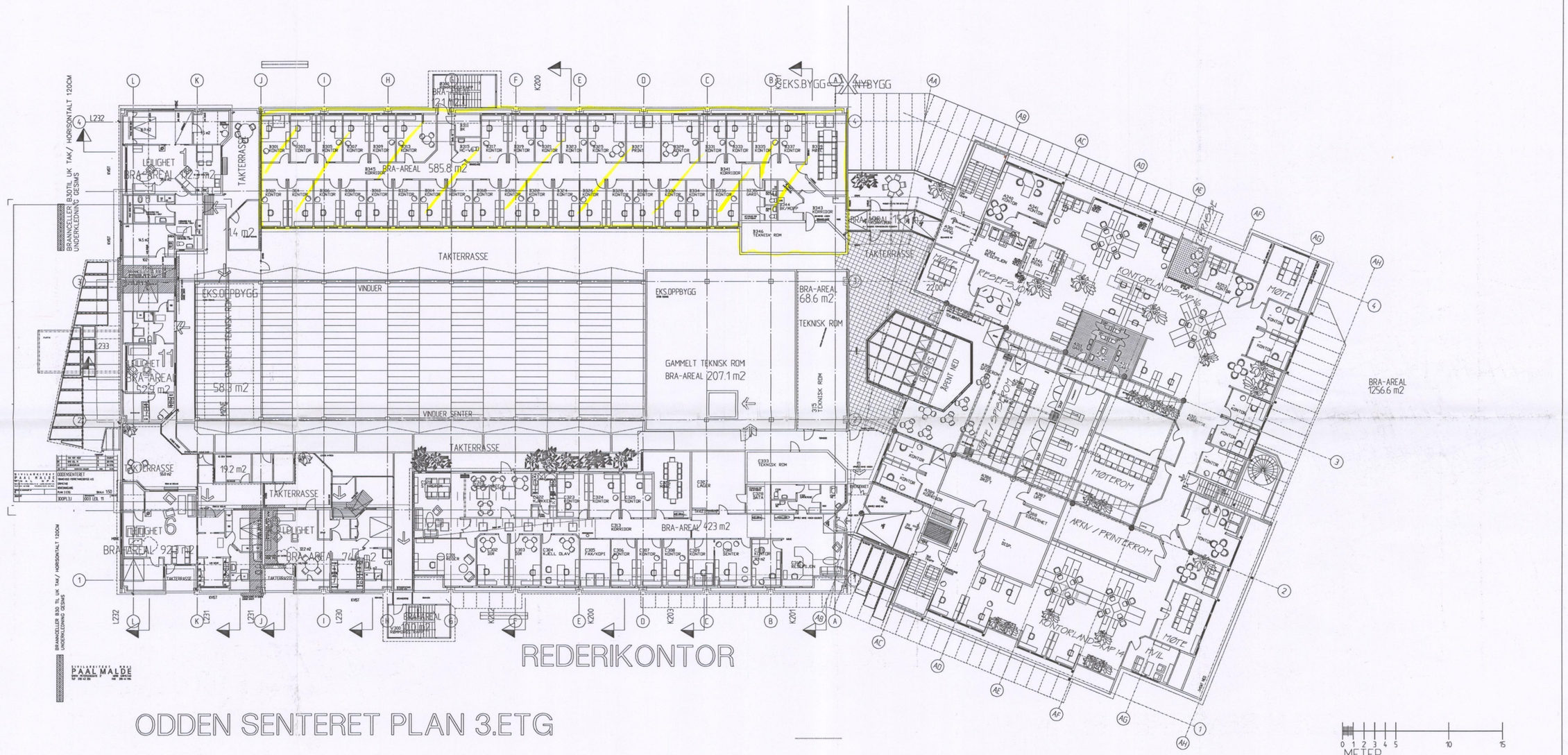
OMSØKT AREAL

GRIMSTAD KOMMUNE
Tekniske etat
Mottatt
05 NOV 2004
Løpenr.
Arkiv
Saksnr.
Dok.nr.
Til arkiv



ODDEN SENTERET PLAN 3.ETG

SIVILARKITEKT MNAL MPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENSGATE 2 4890 GRIMSTAD
TLF 370 42 355 FAX 370 44 994



DWG300PL3 A KORR -

BYGGHERRE: ODDENSENTERET VESTERLED GRIMSTAD

PLAN 3. ETG M 1:200 DATO 120104 Å / pm

SIVILARKITEKT MNAL NPA
PAAL MALDE
SMITH PETERSENSGATE 2 4890 GRIMSTAD
TLF 370 42 355 FAX 370 44 994

3

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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