



GRIMSTAD SENTRUM - NÆRINGSSEKSJON PÅ GATEPLAN FOR BUTIKK/SERVERING - TIDLIGERE BAKERI.
GRIMSTAD - Løkkestreet 4



FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en næringsseksjon på gateplan sentralt i Grimstad sentrum. Det er lokalene til tidligere Morterud bakeri som skal selges. Lokalet er på ca. 200 m2 med kjeller i tillegg, Lokalene er tømt og er klare for ny eier. Trenger oppussing/modernisering. Velkommen til visning.

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler MNEF
404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHALDSFORTEGNELSE

4 Beskrivelse

14..... Dokumentvedlegg

SALGSOPPGAVE

GRIMSTAD - Løkkestredet 4

OPPDRAG

92240040

EIENDOM

Løkkestredet 4, 4876 GRIMSTAD

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 1005, seksjonsnummer 1 i Grimstad kommune.

KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en næringsseksjon på gateplan sentralt i Grimstad sentrum. Det er lokalene til tidligere Morterud bakeri som skal selges. Lokalet er på ca. 200 m² med kjeller i tillegg, Lokalene er tømt og er klare for ny eier. Trenger oppussing/modernisering. Velkommen til visning.

EIER

Inger Morterud

PRISANTYDNING

Bud ønskes !

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg kommer 2,5% av kjøpesummen i dokumentavgift + tingslyning av skjøte kr. 500,-

TAKSTMANN

Erik Sørensen

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

EIENDOMSTYPE

Forretning/butikk

EIERFORM

Eierseksjon

INNHOLD

1.etg: Butikklokaler, bod (butikk)m anretning, lager med egen inngang.
U.etg. Kjeller med boder OG WC.

AREALER

Bruttoareal: 227 m²

STANDARD

Lokalene trenger oppussing/modernisering. Se eller tilstandsvurdering utført av takstmann Erik Sørensen.

PARKERING

Flere parkeringshus i Grimstad sentrum i nærheten.

ETASJE

1 og u.etg.

BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum med alle typer butikker og serveringssteder i umiddelbar nærhet. Kort vei til den hyggelige havnen og sjøen.

GRUNNAREALER

Festetomt. Ikke oppmålt,

OPPVARMING

Elektrisk

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 058,- for 2024

EIENDOMSSKATT

Kr 7 636,- for 2024

LEIEAVTALER

Seksjonen blir overlevert uten noen leieforhold.

DIVERSE

Næringsseksjonen er en del av et sameie med 1 næringsseksjon til og 5 leiligheter.

FELLESUTGIFTER:

KR. 2 100,- PR.MND. SOM DEKKER:

Huseieforsikring,naturskade, vann og avløp (ikke abonnement), festeavgift til Felix samt stvrehonorar.

Ingen foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader. (Sameiet bruker av de kr. 180000 de har på konto pr. dags dato.)

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

4202/200/1005/1:

13.11.1835 - Dokumentnr: 900025 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1005 F

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1835 - Dokumentnr: 900025 - Festekontrakt - vilkår

FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER

Gjelder denne registerenheten med flere

3.11.1835 - Dokumentnr: 901129 - Erklæring/avtale

Årlig grunnleie 2 spd.

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1005

Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1968 - Dokumentnr: 3652 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4202 Gnr:200 Bnr:1005

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2008 - Dokumentnr: 811005 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 21/49

Rettet etter tinglysningsloven § 18 den 21.10.2008, BRN, e.f. Korrigert føring av seksjonering til å omfatte gnr. 200 bnr. 1005 i Grimstad i hht. det dokumentbeskrevne i stedet for feilaktig ført på gnr. 200 bnr. 1002 i Grimstad.

VEI, VANN, AVLØP

Off,

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til Næring , tilhører reguleringsplan Grimstad sentrum.

Område for bevaring av bygninger. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det

kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

LOVANVENDELSE

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtgrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

22.04.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.



Meget sentral beliggenhet i Grimstad sentrum med alle typer butikker og serveringssteder i umiddelbar nærhet. Kort vei til den hyggelige havnen og sjøen.



Det er lokalene til tidligere Morterud bakeri som skal selges. Lokalet er på ca. 200 m2 med kjeller i tillegg,



Sentralt beliggende i Grimstad sentrum.



Sentralt beliggende i Grimstad sentrum.



Sentralt beliggende i Grimstad sentrum.

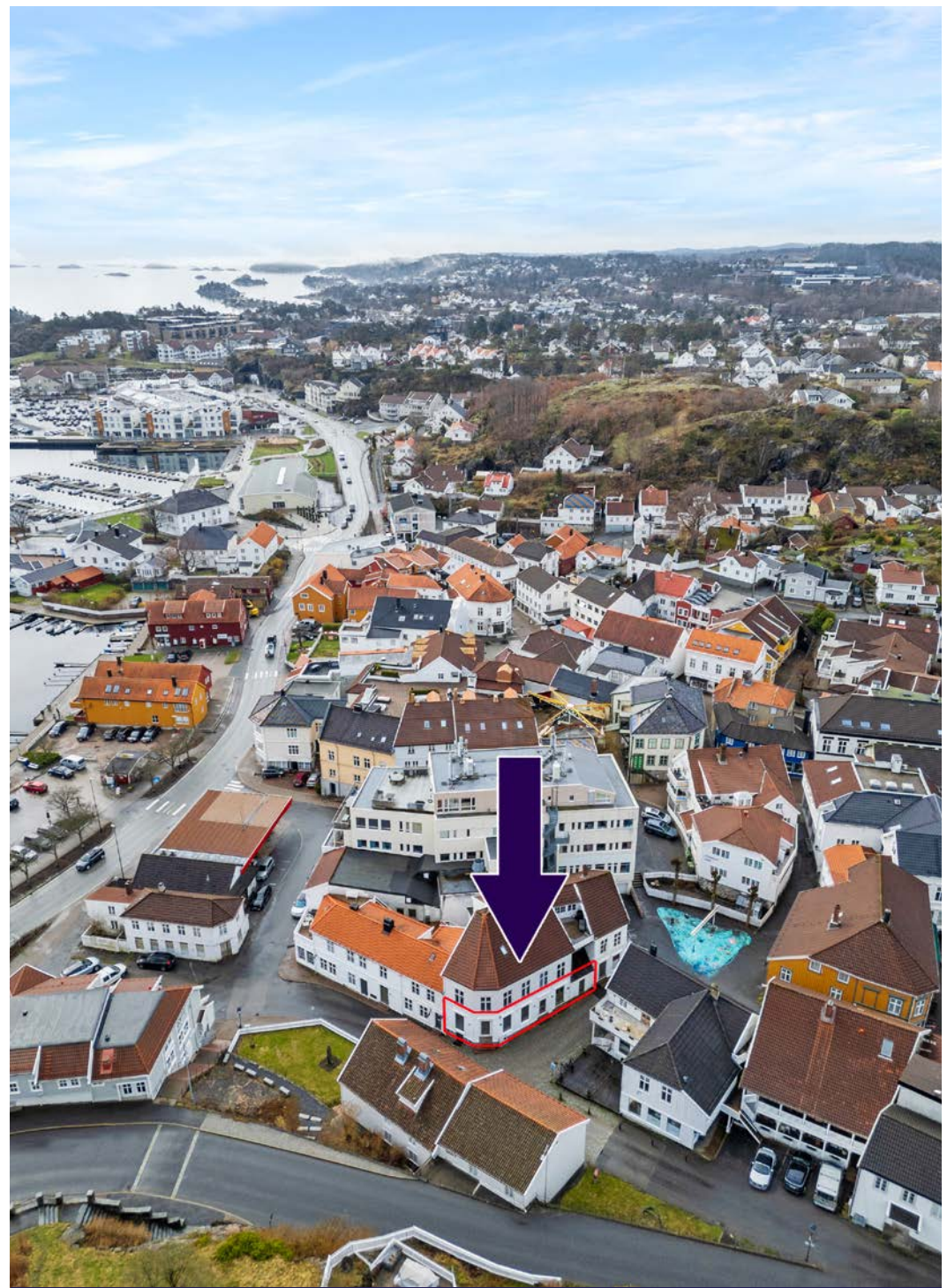




Butikken.



Butikken.



Oversiktskart.



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegningen(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegningen(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

DOKUMENT- VEDLEGG

Tilstandsrapport - NS 3424

Løkkestredet 4

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 663503
Opprettet: 04.04.2024
Utskrift: 08.04.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Løkkestredet 4

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisitent ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisitent ber om det.

Kunden/rekvisitent

Kunden/rekvisitent skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklærings skjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklærings skjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Bygnings sakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023. Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt. Taktekkning er inspisert i fra bakkenivå. Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Faktafeil som rekvisitent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Konklusjon

Næringsbygg

Næringsseksjon som går over 1 etasje med div. rom i kjelleren.

Utvendig har bygningen vanlig elde og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det høy grad av elde og slitasje. EL. og VVS anlegget bør eventuelt sjekkes av fagkyndige.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sørmeglere avd. Kristiansand Rekvirert dato: 21.03.2024

Besiktigelse

Til stede: Atle Morterud
Takstmann Erik Sørensen
Inger Morterud Besiktelsesdato: 03.04.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4202	200	1005	1

Adresse: Løkkestredet 4, 4876 Grimstad Kommune: Grimstad

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Inger Morterud

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringskjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter

Tegninger.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):
Type tomt: Festet
Areal innhentet fra: Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur.

Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Næringsbygg

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
Kjeller	25	20
1. etasje	202	185
Sum:	227	205

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Kjeller	Div. kjellerrom.
1. etasje	Butikk lokale, div. lagerrom, arbeidsrom.

Kommentarer til arealopplysninger

Kun deler av kjeller er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Næringsbygg

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekke- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plassenbetong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde mht. alder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.

Drenering

Beskrive og vurdere fuktsikring / drenering av grunnmur. Vurderinger av aldringssvekkelse av drenerør. Visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. montering av grunnmursplate.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Yttervegg

Visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. På mur, betong og teglsteinsvegger sjekkes puss, fuger og drensppalter. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger er i tre med stående kledning, er av nyere dato på vegg syd. Er av ulike typer og årganger, har vanlig elde og slitasje mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på vegg side nord.

Vurdering / Avvik

TG 2

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

Visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduene er av type isolerglass og 1 lag glass, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer i kjeller er modne for utskifting.

Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. leiligheter i etasjene over.

Vurdering / Avvik

TG IU

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaknr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og noe Samafil side syd. Undertak består av bord.

Vurdering / Avvik

TG 1

Alder på stein er ukjent, har vanlig elde.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Renner er i sink, har vanlig elde.

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

Vurdering / Avvik

TG 1

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Vurdering av risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til kjelleren. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad
Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaknr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
post@eriksorensen.no
Opprettet: 04.04.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 08.04.2024
Telefon: 90635160



Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Vurdering / Avvik

TG 2

En god del slitasje innvendig på div. flater til gulv, vegger og himling innvendig i samtlige rom.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Bjelkelag hvor kjølerom har vært plassert, må sjekkes nærmere for eventuelt skader.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Vurdering / Avvik

TG 2

Trapp til kjeller er med rett løp av enkel type.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Løkkestredet 4

4876 Grimstad

Gnr.: 200 Bnr.: 1005 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 04.04.2024

Utskrift: 08.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningsasskyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Div. sikringsskap montert ved trapp til kjeller og i kjelleren. anbefaler en sjekk av fagkyndige på hele anlegget med tilhørende rapport.

VVS-anlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Synlig rør er i plast, kobber og soil.

VVS bereidere à 200 liter montert i kjeller. anbefaler en sjekk av fagkyndig på hele anlegget med tilhørende rapport.

Signatur

Signatur

Rykene - 08.04.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 Gårdsnr.: 200 Bruksnr.: 1005 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 92240040

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.04.2024	30.04.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.04.2024	30.04.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp:			kr 421,48

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp:			kr 421,48

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp:			kr 421,48

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Abonnement vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 188,76
Abonnement avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 232,72
Totalt fakturert terminbeløp:			kr 421,48



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4202	Gårdsnr.	200	Bruksnr.	1005	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-200/1005/0

Bruksnavn	LØKKESTREDET 4	Beregnet areal	56.0
Etablert dato	20.12.1864	Historisk oppgitt areal	263.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Malebrev
Skuld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har festgrunn
 Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
RS - Reseksjonering	17.01.2024	17.01.2024	SAK 24/00060	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	18.09.2008			
SE - Seksjonering	18.09.2008			
SE - Seksjonering	18.09.2008			
SE - Seksjonering	18.09.2008			
SE - Seksjonering	18.09.2008			
DL - Kart- og delingsforretning	20.12.1864		M 43	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	56.0	FG - Fiktive grenser

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løkkestreet	4		4876 GRIMSTAD

Matrikkelrapport for Seksjon 4202-200/1005/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	18.09.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har fest grunn
- Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
- Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTIAN FELIX		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
INGER MORTERUD		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
RS - Reseksjonering	17.01.2024	17.01.2024	SAK 24/00060	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	18.09.2008			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166736692	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 166736692: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løkkestrødet	4		4876 GRIMSTAD

Ledningskart

Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1



Målestokk: 1:1.000
Areal: 56 m²
Dato: 2024-04-15



Tegnforklaring - Ledningskart

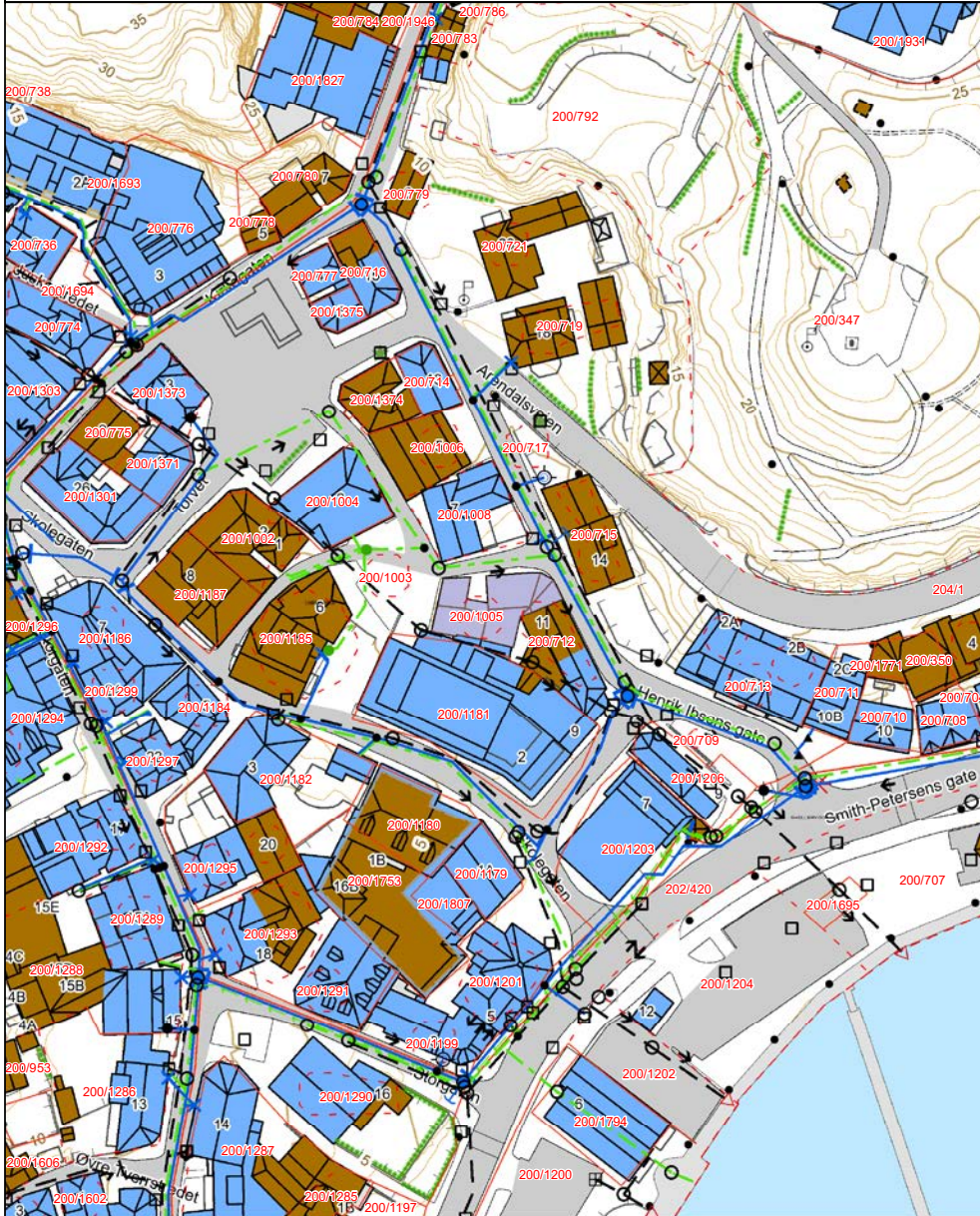
Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Vann og avløp

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



Oversiktskart

Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 56 m²
Dato: 2024-04-15



Matrikelkart

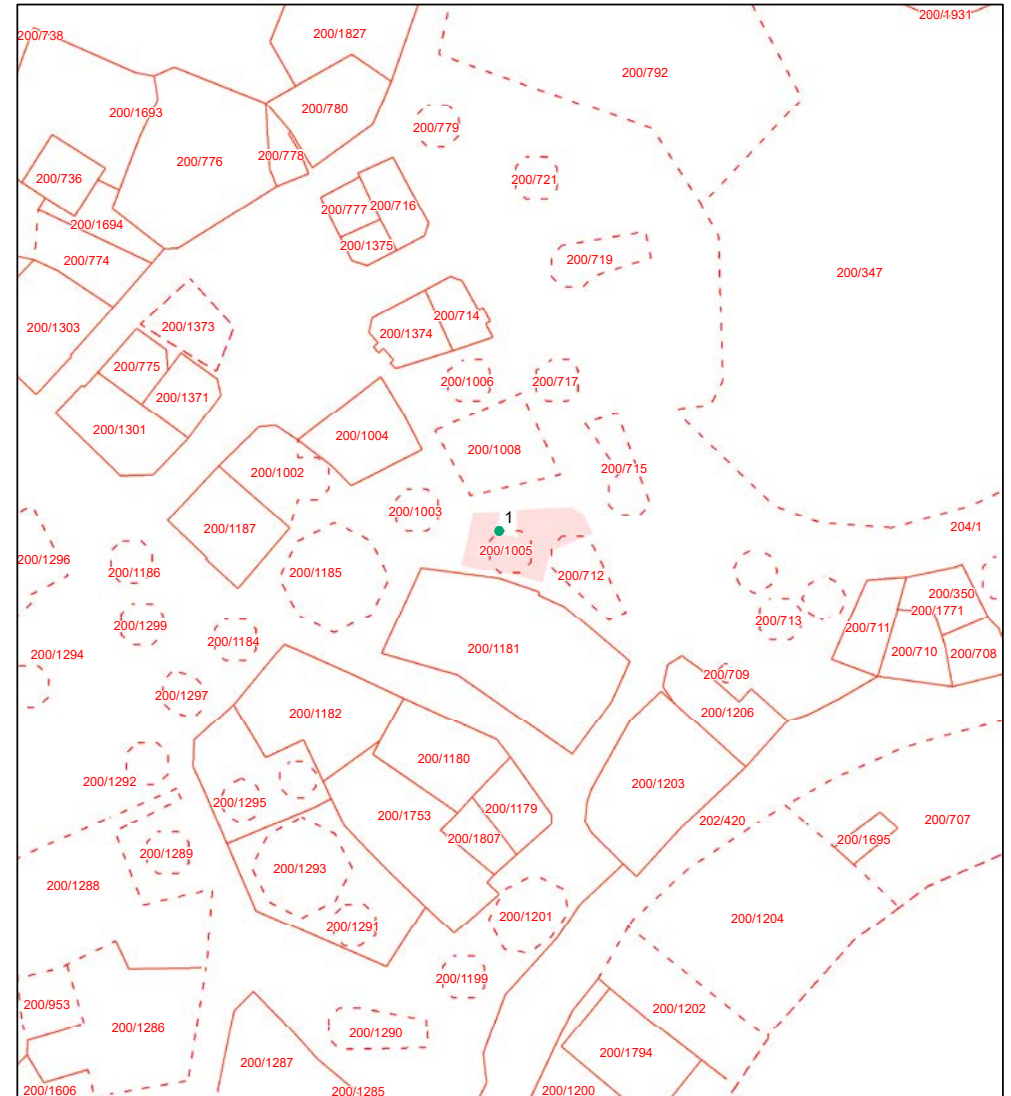
Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 56 m²
Dato: 2024-04-15



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 15.4.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr):	Arealmerkead:	Koordinatsystem:
56.0		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6466863.99628	476242.004665	Ikke spesifisert	27.36	Geometrisk hjelperpunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Veikart

Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1



Målestokk: 1:3,500
Areal: 56 m²
Dato: 2024-04-15



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

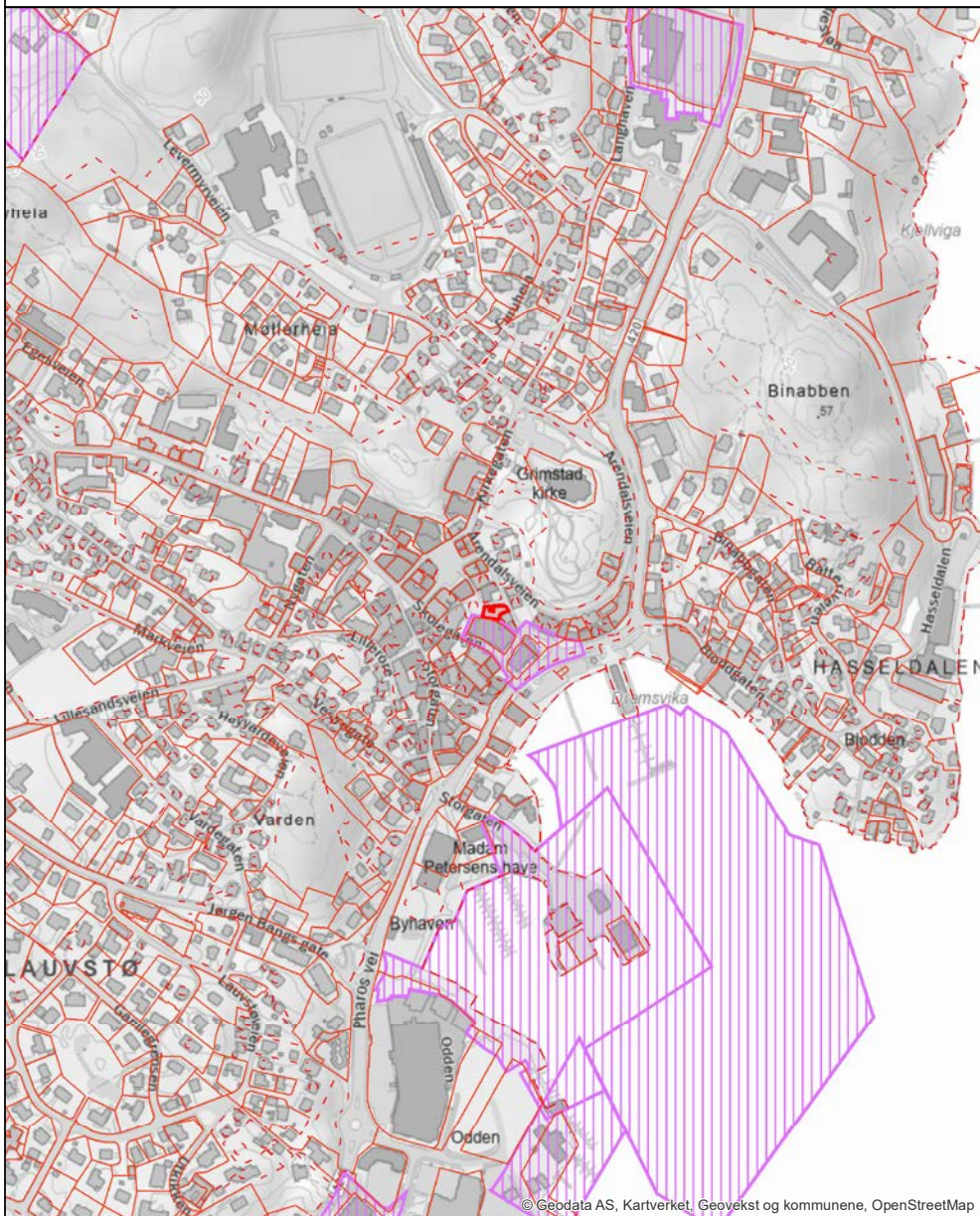
- Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Europaveg, T - Vegger med midlertidig status
- Europaveg, V - Eksisterende veg
- Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Fylkesveg, V - Eksisterende veg
- Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
- Kommunal veg, V - Eksisterende veg
- Privat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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Løkketredet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1
Planident: 305,361
Plannavn: Torskeholmen, Smith Petersens gate 7
Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-04-15



Grimstad
kommune



Kommunedelplan

Adresse: Løkkestredet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-04-15



Formål:

Hensynssone:



REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

- KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.
- KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.
- KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.
- KAP. 4: BESTEMMELSER VEDR. DE ENKELTE OMRÅDER
PÅSKRIFT OM VEDTAK.
ENDRINGER.
- KAP 1. REGULERINGSPLANEN.**
- 1.1 HJEMMEL OG REGULERINGSGRENSE:
Disse reguleringsbestemmelsene hjemler seg på Plan- og bygningsloven av 1985 (PBL), og gjelder i det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING:
Planområdet omfatter hoveddelen av det eldre byområde, samt heier og sjøområder. Avgrensningen er i hovedtrekk: Sjøen - Jørgen Bangs gate - Vardegaten - Lillesandveien. - Markveien - Skaregrømveien - Tønnevoldgate - Storgaten - Frivollveien - Kauerli - Levermyrveien - Furuheia - Kirkegaten - Arendalsveien - Binabbgaten - Batteriveien - havnebassengene. (Følgende heier er med i planen: Vardeheia, Knibeheia, Fløyheia, Møllerheia og Kirkeheia).
- 1.3 PLANBESKRIVELSER OG RETTLEDNINGER:
Det vises til planbeskrivelsen som supplerer planbestemmelsene. Videre kan Bygningsrådet utarbeide rettledninger til forståelse av de enkelte reguleringsbestemmelser, jfr. Pkt. 3.3.
- 1.4 UTARBEIDELSE OG GODKJENNING:
Reguleringsplanen er utarbeidet av Grimstad kommune.
Gjeldende plan er senest datert 11.11.1991.

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

2.1 SPESIFISERING:

<u>TYPE OMRÅDE</u>	<u>FORMÅL</u>	<u>BENEVNELSE</u>
BYGGEOMRÅDE	Boligformål	B 1 - 34
	Næringsformål	N 1 - 16
	Offentlige bygninger	O 1 - 8 og O 10
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	Gågate, fortau, gang/sykkelvei	
	Kjørevei/parkeringsplasser	
	Tunnelladkomst	T 1 - 6
FRIOMRÅDER	Havneformål	H 1
	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål	V 1 - 52
	Anlegg i sjøen	AS 1 - 3
	Friluftsområder	FL 1
	Go-cartbane	Go1
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

3.0 MÅLSETTING:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansert forhold.
3. Å bedre trafikforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENE GYLDIGHET:

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven og Grimstad kommunes vedtekter med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

3.2 FELLES BESTEMMELSER OG BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER:

Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser.

3.3 PLANBESKRIVELSE OG RETNINGSLINJER:

Til støtte for behandling av plan- og endrings-, bygge- og rivingssaker kan Bygningsrådet vedta retningslinjer som presiserer nærmere de bestemmelser som er gitt for planen.

3.4 UNDERLAGSMATERIALE:

Rådet kan stille krav om nærmere spesifisert underlagsmateriale før vurdering av byggesøknader (f.eks. modell).

3.5 PRIVATE AVTALER:

Det er ikke tillatt å etablere privatrettslige avtaler som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

3.6 UNNTAK:

Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stede trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husetsegenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

3.8 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:

Brannherjet eller på annen måte totalskadet bygning, kan gjenoppbygges til samme bruk som før totalskaden. For utformingen gjelder de samme reguleringsbestemmelsene som for nybygg.

3.9 BEBYGGELSESPLAN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboer, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er

fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet.

Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrensninger, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

Retningslinje «Fritak fra det generelle plankravet»:

Etter ny plan- og bygningslov (pbl) av 2008 tolkes innholdet i § 3.9 over å være et generelt plankrav om detaljregulering etter pbl kapittel 12.

Følgende gjelder som retningslinje (jamfør §3.3) for fritak fra dette kravet (vedtak i TU 27.9.2022);

- A. For tiltak i områdene som faller utenfor bevaringsområdene i denne planen og/eller i senere vedtatte kommunedelplan for Grimstad sentrum (Byplanen), åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale, for utvendige tiltak etter pbl §§ 20-4 a, c og e (søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver), og for tiltak etter 20-5 første ledd (a-g) (tiltak som er unntatt søknadsplikt).
- B. Innenfor planområdet åpnes det for fritak fra det generelle plankravet for innvendige tiltak.
- C. For tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale.

Denne retningslinjen gjelder likevel ikke foran kommuneplanens bestemmelser om rettsvirkning, motstrid og sentrumsformål.

3.10 TEMPOPLANER:

Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplan-område, og til ferdigstillelse av trafikkarealer og andre ubebygde arealer.

3.11 VARELEVERING:

Varelevering og henting skal så sant mulig, skje på egen tomt, dersom helhetsløsning for dette ikke er fastlagt i godkjent bebyggelsesplan.

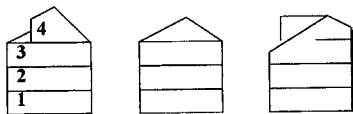
3.12 PARKERINGSDEKNING:

Det stilles krav om parkeringsdekning for den samlede bebyggelse, i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

3.13 GARASJE:

Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m² areal. Dobbelgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

- 3.14 **GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):**
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.
- 3.15 **BYGGELINJER, SE 3.18 OG 3.19:**
Mot kommunale veier fastsettes byggelinjen av Bygningsrådet, der den ikke er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller kreve mindre innrykk og/eller framspring i veggflater, også utenfor områdegrensene. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelse, inkl. trær, skal ivaretas ved fastlegging av byggelinjer.
- 3.16 **BYGNING OG GATEBILDE / HJØRNEBYGNINGER:**
Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.
- 3.17 **BYGNINGSVOLUM / FASADELENGDE:**
Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området. Forskyvninger og oppdelinger i fasadelinjer er ikke vist på plankartet, og skal vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- 3.18 **ETASJETALL:**
Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere en to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.
Bygninger innenfor område N3a og N3b kan bebygges med inntil 4 etasjeplan, hvor innredet loft kan inngå som 4.etasjeplan. (Jfr. PBL's definisjon av etasjeplan). Innredet loftsetasje kan avtrappes inn mot Møllerheia. Fremre fasadeliv kan ha maksimum 3 etasjer til gesims, 4.etasje (innredet loft) er tilbaketrasket.



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

- 3.19 **BYGGEHØYDER:**
Bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom/passasje. Bygningsrådet kan justere kravet til gesimshøyde dersom tilstøtende bebyggelse tilsier det, for å ivareta en harmonisk sammenheng mellom nabobygninger. Bygningsrådet kan fastsette mønehøyden.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse

skal gesimshøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.

Eventuell ny bebyggelse innenfor område N3a og N3b mot Storgata skal i høyde og form tilpasses øvrig bebyggelse langs Storgata. Det henvises til pkt. 3.17. Bebyggelsen innenfor område N3a og N3b skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 8.3 m i fremre fasadeplan mot gatenivå. Øvrige etasjer skal avtrappes bakover inn mot Møllerheia. Dette for at bygningmassen ikke skal være for massiv i fasadetrykk.

Mønehøyde på bygningssmasse inn mot Møllerheia skal ikke overstige kote 25.00.

I område N3a og N3b skal utbyggingens øvre del deles opp i mindre enheter slik at Møllerheia fortsatt gir siluettvirkning i område og slik at bygningene har mere til felles med tilstøtende bebyggelse og lokal byggekikk.

- 3.20 **TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:**
Bygninger skal ha saltak. Valming og avlede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekkninger i takflaten, det være seg ved gavlf, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekkninger i takflaten.
Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrakkene takflater.
- 3.21 **TAKVINKLER:**
Takvinkelen skal være mellom 35° og 45 ° og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.
- 3.22 **HEVING / SENKING / ENDRING AV TAKFLATE:**
Takflate på eksisterende bygning kan heves eller senkes og forøvrig endres når det skjer under de forutsetninger som gjelder for utforming av nybygg på stedet. Møneretning skal ikke endres.
- 3.23 **UTENDØRS ANLEGG:**
Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.
- 3.24 **UTENDØRS LAGRING / VINTEROPPLAG:**
Utendørs lagring og vinteropplag, i lengre tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjæmmende.

- 3.25 INNHEGNINGER OG MURER:
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.
- 3.26 UTVENDIG BELYSNING:
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.
- KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.**
- 4.1 BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.
- 4.1.1 NÆRINGS- O.A. VIRKSOMHET I BOLIGOMRÅDE:
I boligområde skal ikke etableres nærings- og annen virksomhet som i sin art og omfang sjenerer bomiljøet, eller medfører forstyrrende trafikk til og innenfor området.
- 4.1.2 LEKEPLASSER OG FRIAREALER:
I ethvert område der det er boliger, skal det være lekeplass/er i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3. Også ved oppføring av enkeltboliger, og ved bruksendring til bolig, skal et områdes samlede behov for lekeplasser etter vedtektene, dekkes. Lekeplasser skal være opparbeidet innen boliger tas i bruk.
- I område N3a og N3b: Lekearealer og felles møteplass må vises på detaljplankart før godkjenning, både det som kan løses innenfor område N3a og N3b og det som eventuelt kan løses utenfor N3a og N3b.
- 4.1.3 STØYSKJERMING:
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermings tiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.
- 4.1.4 ADKOMST TIL B35:
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.
- 4.2 BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.
- 4.2.1 NÆRINGSFORMÅL I OMRÅDENE V46, N11 OG N12:
Bebyggelsen i områdene skal være i 2 etasjer, med maks mønehøyde 10,5 meter. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på Smith Petersens gate. Gjennom område N11 skal det, visavis Sentralbakken, være en allmenn, åpen gangpassasje.
- 4.2.2 BOLIG- O.A. FORMÅL I NÆRINGSOMRÅDE:
Boliger tillates over 1. etg. og på loft, dog ikke i bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurantdrift). Dersom det allerede er bolig og næringsformål i en bygning, kan næringsformålet ikke endres til formål som sjenerer bolig i den samme bygning eller i naboskapet. Annen kombinert arealbruk skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.

- 4.2.3 SJENERENDE VIRKSOMHET:
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.
- 4.3 BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.
- 4.3.1 OMRÅDENES BRUK:
Områdene O1 (Øvre Egelunden) og O2 (Aldersbygget) forutsettes brukt til bolig- og institusjonsformål, og områdene forøvrig:
O3 (Barneskolen m.v.) - kommunale formål.
O5 (Sjømanshjemmet) - bolig- og institusjonsformål, barnehage.
O6 (Damskipsbrygga) - turismeorientert service.
O7 (Rutebilområdet) - posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service.
O8 (Torskeholmen) - hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet.
O10 (Kirkeheia) - Grimstad kirke, park og friluftsscene.

**Endrede bestemmelser til felt O4 og del av felt F3
(bestemmelse 4.3.2- 4.3.11):**

- 4.3.2 KRAV OM DETALJREGULERING
Tiltak innenfor felt O4 og del av F4 gis unntak fra krav om detaljregulering.
- 4.3.3 STØY (PBL § 12-7, NR. 3)
Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige Lden=55dB.
- 4.3.4 TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING (PBL 12-7 NR. 4)
Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet.
- 4.3.5 KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.
- 4.3.6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)
- 4.3.6.1 Sentrumsformål (SF1-3)
- a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)
Området skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke boligformål på gateplan.
- b) Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

	c) Utforming og materialvalg Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Det kan vurderes annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.		Feltet er avsatt til kjøreveg.
	d) Grad av utnyttning og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1) <ul style="list-style-type: none"> • Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA). • Maksimal mønehøyde er k+23. 	4.3.7.3	Torg (f_TO) Feltet er avsatt til torg. Arealet er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.
4.3.6.2	Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)	4.3.7.4	Gatetun (f_GT1 og o_GT2) Gatetun skal opparbeides som sambruksareal for gående, syklende og kjørende. f_GT1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_GT1 og o_GT2 tillates det ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.
	a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1) Området skal benyttes til privat og offentlig tjenesteyting. Det tillates boligformål i øvre etasjer.	4.3.7.5	Gangveg/Gangareal/Gågate (f_GG1-2, o_GG3-4) Feltene er avsatt til gangveg/gangareal/gågate. f_GG1-2 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
	b) Byggegrenser Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formåls grensen.	4.3.7.6	Parkering (o_P1, o_P3, f_P2, f_P4) Feltene er avsatt til parkering. f_P3-4 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. o_P1 og f_P2 skal opparbeides i henhold til krav om universell utforming. Ved o_P3 og f_P4 skal det vurderes tiltak som hindrer rygging direkte ut i veien.
	c) Utforming og materialvalg Ny bebyggelse og tiltak skal ha høy kvalitet i utforming av bygningsmessige detaljer og materialkvalitet. Eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområde #3 tillates revet. Ny bebyggelse innenfor #3 skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og stedets karakter når det kommer til volum og utforming. Tak ut mot gate skal ha takvinkel 40°.	4.3.8	GRØNNSTRUKTUR
	Fasademateriale på ny bebyggelse innenfor #3 skal være treverk. Fasaden skal bestå av liggende høvlet panel. Fargebruk skal være basert på historiske farger i Grimstad sentrum.	4.3.8.1	Friområde (f_FRI1, o_FRI2) Feltene er avsatt til friområde. Arealet skal opparbeides med belegningsstein. f_FRI1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_FRI1 og o_FRI2 er det ikke tillatt med tiltak eller installasjoner som kan være til hinder for rømmingsvei fra felt T1.
	Reklamefelt for aktiviteter og arrangementer i kulturhuset tillates på fasaden. Slike reklamefelt skal integreres i vegg. Neonskilt og metallplater tillates ikke.	4.3.9	SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONER (§11-8A)
	Illustrasjon datert 05.09.2022 skal ligge til grunn for utforming, materialvalg, takvinkel og fargevalg.	4.3.9.1	Frisiktsone H140_1-2 I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.
	Takutstikk innenfor #3 må begrenses for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.	4.3.10	VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG – BESTEMMELSESOMRÅDE #1-4 Bestemmelsesområde #1-3 angir maksimalt tillatt mønehøyde for bebyggelse innenfor T1: <ul style="list-style-type: none"> o Innenfor #1 k+32 o Innenfor #2 k+26 o Innenfor #3 k+21
4.3.7	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)		Bestemmelsesområde #4 angir avgrensningen av buffersonene mot Nygaten 2. Innenfor avgrensningen av #4 skal det etableres grøntfelt og beplantning. Adkomst og tilgang til brannhydrant skal ivaretas.
4.3.7.1	Veg (f_V1 og o_V2) Feltene er avsatt til adkomst til parkeringshus. f_V1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.	4.3.11	REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor T1 og #3 skal utomhusarealene innenfor o_P1, o_P3, f_P2, f_P4, f_GT1, o_GT2, f_FRI1 og o_FRI2 være ferdig opparbeidet, i tråd med situasjonsplan O01 datert 27.01.2022.
4.3.7.2	Kjøreveg (o_KV)		

B35.

- 4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.
- 4.4.1 DETALJPLAN:
Arbeid på trafikkareal skal utføres etter en av Bygningsrådet godkjent plan som redegjør for utførelsen, så som gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, gjerder/murer og trappeanlegg, beplantning, belyningsarmaturer m.v. Etappevise utbygginger skal redegjøres for. Når trafikkarealet grenser til bevaringsområde, skal Fylkeskulturetaten gis anledning til å uttale seg til planforslaget.
- 4.4.2 TUNNELLADKOMSTER: T 1 - T 6:
Trafikkområder merket T er framtidige adkomstarealer for tunell med parkeringsplasser i Møllerheia. Område T5 har tidsbegrenset regulering til trafikkformål, til Møllerheiatunnelen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.
- 4.4.3 LEKEAREAL:
I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gyngje o.l.
- 4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).
- 4.5.1 BRUK:
I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.
- 4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.
- 4.6.1 VEGETASJON:
Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon, og stedegen vegetasjon skal foretrekkes.
- 4.6.2 OPPARBEIDING:
Friområde skal opparbeides parkmessig ut fra sin egen karakter, og kan ha anlegg og innretninger for dette formål (f.eks. for å lette ferdsele i området).
- 4.6.3 BYGNINGER M.V.:
Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, herunder lekeplasser, med sandkasse, gyngje o.l. Luftspenn, master og fellesantennar skal bare tillates når de ikke forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.
- 4.7 FRIOMRÅDE TURSTI / FELLES AVKJØRSEL (KRYSS-SKRAVUR).
- 4.7.1 OPPARBEIDING:
Felles avkjørslar skal opparbeides i fellesskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.
- 4.7.2 FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:
Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjørettrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvoretter kjøreadkomst skal skje via område

- 4.8 FRIOMRÅDE SJØ FS 1.
- 4.8.1 BRUK:
Innenfor området tillates alminnelig ferdsel og utøvelse av rekreasjon. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til området, jfr. bestemmelser i Havne- og farvannsloven. Småbåthavner m/flytebrygger er ikke tillatt.
- 4.9 SPESIALOMRÅDE: ANTIKVARISK / KULTURHISTORISK BEVARINGSOMRÅDE, V 1 - V 52.
Med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål.
- 4.9.1 SAKSBEHANDLING:
Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.
- 4.9.2 BYGNINGERS BRUK:
Hovedarealbruken i bevaringsområdene er vist på plankartet.
- 4.9.3 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE:
Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).
Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnyttning, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.

4.9.4	<p>OPPMÅLING OG REGISTRERING: Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet.</p>	4.9.14	<p>GARASJE: Enkeltgarasje for bolig skal løses som frittliggende bygning, ikke over 20m². Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.</p>
4.9.5	<p>RIVING: Riving er ikke tillatt.</p> <p>Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.</p>	4.9.15	<p>EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.: Eksisterende gateforløp, smau og hevdede snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer.</p>
4.9.6	<p>MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER: Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.</p>	4.9.16	<p>UTEANLEGG: Eldre terrassemurer og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk. Bygningsrådet kan utarbeide regler for utforming av skilt.</p>
4.9.7	<p>UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER: Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtyper, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.</p>	4.9.17	<p>EKSISTERENDE TRÆR: Eksisterende trær må ikke fjernes.</p>
4.9.8	<p>TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE: Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.</p>	4.9.18	<p>GRUNNFJELL I DAGEN: Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes.</p>
4.9.9	<p>GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING: Gjennoppført bygning skal tilpasses miljøet, ut fra forutsetningene som gjelder for nybygg.</p>	4.9.19	<p>INNVEDIGE ARBEIDER: Bygninger kan moderniseres innvendig (arkitektonisk og teknisk), under forutsetning av at eventuelle eksteriørendringer i den forbindelse utføres etter de forutsetninger som forøvrig framgår av disse bestemmelser.</p>
4.9.10	<p>FLYTTING AV BYGNINGER TIL OMRÅDET: I bevaringsområdet kan gjennoppføres eldre, bevaringsverdige bygninger fra andre steder i byen, dersom bygningene i alder og karakter harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og miljø.</p>	4.11	<p>SPECIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.</p>
4.9.11	<p>NYBYGG M.V.: Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsrådets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.</p>	4.11.1	<p>SMÅBÅTHAVN: I området kan etableres småbåthavner, herunder gjestehavn.</p>
4.9.12	<p>UVANLIGE BYGNINGER: Uvanlige bygninger kan tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid.</p>	4.12	<p>SPECIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.</p>
4.9.13	<p>PARKERINGSDEKNING: Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.</p>	4.12.1	<p>BRUK: Området skal nyttes som friluftsområde. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.</p>
		4.12.2	<p>INNMARK: Det er ikke tillatt å opparbeide regulert friluftsområde til innmark, når dette kan være til hinder for allmennhetens bruk av friluftsområdet.</p>

4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1

- 4.13.1 Eksisterende bygning med inngang fra Storgaten tillates i 1.etasje innredet til lokale for Go-cartbane. Før banen tas i bruk skal det dokumenteres at støynivåene og forurensning for de resterende etasjene og kringliggende utearealer ligger innenfor/under lydkravet og forurensningskravet som settes av myndighetene. Drift av banen tillates mandag - torsdag mellom kl.08.00 og kl.22.00, fredag og lørdag mellom kl.08.00 og kl.24.00, søn- og helligdager mellom kl.13.00 og kl.22.00.

GTE/PLANAVD./VCJ

25.09.1991

03.10.1991

14.10.1991 (korrektur)

Vedtatt av kommunestyre i møte 11.11.1991, i sak 59/91,

11.11.1991 K-sak 59/91; just. pkt. 3.8

02.02.1992 mindr. ves. endr. bygn.rådet sak 1016/92 (nytt pkt. 4.1.4 og 4.7.2)

17.12.1998 Reg.endring område N3 ks-sak 084/98 (tilføyelser i pkt 3.18, 3.19, 3.20 og 4.1.2) område N2 ks-sak 106/98 (nytt pkt. 4.13)

27.09.2022 Vedtatt ny retningslinje under §3.9 om fritak fra det generelle plankravet. TU-sak 22/127

15.11.2022 Endring felt O4 og del av felt F3

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

- KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.
- KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.
- KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.
- KAP. 4: BESTEMMELSER VEDR. DE ENKELTE OMRÅDER
PÅSKRIFT OM VEDTAK.
ENDRINGER.
- KAP 1. REGULERINGSPLANEN.**
- 1.1 HJEMMEL OG REGULERINGSGRENSE:
Disse reguleringsbestemmelsene hjemler seg på Plan- og bygningsloven av 1985 (PBL), og gjelder i det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING:
Planområdet omfatter hoveddelen av det eldre byområde, samt heier og sjøområder. Avgrensningen er i hovedtrekk: Sjøen - Jørgen Bangs gate - Vardegaten - Lillesandveien. - Markveien - Skaregrømveien - Tønnevoldgate - Storgaten - Frivollveien - Kauerli - Levermyrveien - Furuheia - Kirkegaten - Arendalsveien - Binabbgaten - Batteriveien - havnebassengene. (Følgende heier er med i planen: Vardeheia, Knibeheia, Fløyheia, Møllerheia og Kirkeheia).
- 1.3 PLANBESKRIVELSER OG RETTLEDNINGER:
Det vises til planbeskrivelsen som supplerer planbestemmelsene. Videre kan Bygningsrådet utarbeide rettledninger til forståelse av de enkelte reguleringsbestemmelser, jfr. Pkt. 3.3.
- 1.4 UTARBEIDELSE OG GODKJENNING:
Reguleringsplanen er utarbeidet av Grimstad kommune.
Gjeldende plan er senest datert 11.11.1991.

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

2.1 SPESIFISERING:

<u>TYPE OMRÅDE</u>	<u>FORMÅL</u>	<u>BENEVNELSE</u>
BYGGEOMRÅDE	Boligformål	B 1 - 34
	Næringsformål	N 1 - 16
	Offentlige bygninger	O 1 - 8 og O 10
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	Gågate, fortau, gang/sykkelvei	
	Kjørevei/parkeringsplasser	
	Tunnelladkomst	T 1 - 6
FRIOMRÅDER	Havneformål	H 1
	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål	V 1 - 52
	Anlegg i sjøen	AS 1 - 3
	Friluftsområder	FL 1
	Go-cartbane	Go1
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

3.0 MÅLSETTING:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansert forhold.
3. Å bedre trafikforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENE GYLDIGHET:

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven og Grimstad kommunes vedtekter med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

3.2 FELLES BESTEMMELSER OG BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER:

Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser.

3.3 PLANBESKRIVELSE OG RETNINGSLINJER:

Til støtte for behandling av plan- og endrings-, bygge- og rivingssaker kan Bygningsrådet vedta retningslinjer som presiserer nærmere de bestemmelser som er gitt for planen.

3.4 UNDERLAGSMATERIALE:

Rådet kan stille krav om nærmere spesifisert underlagsmateriale før vurdering av byggesøknader (f.eks. modell).

3.5 PRIVATE AVTALER:

Det er ikke tillatt å etablere privatrettslige avtaler som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

3.6 UNNTAK:

Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stede trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husetsegenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

3.8 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:

Brannherjet eller på annen måte totalskadet bygning, kan gjenoppbygges til samme bruk som før totalskaden. For utformingen gjelder de samme reguleringsbestemmelsene som for nybygg.

3.9 BEBYGGELSESPAN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboer, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er

fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet.

Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrensninger, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

Retningslinje «Fritak fra det generelle plankravet»:

Etter ny plan- og bygningslov (pbl) av 2008 tolkes innholdet i § 3.9 over å være et generelt plankrav om detaljregulering etter pbl kapittel 12.

Følgende gjelder som retningslinje (jamfør §3.3) for fritak fra dette kravet (vedtak i TU 27.9.2022);

- A. For tiltak i områdene som faller utenfor bevaringsområdene i denne planen og/eller i senere vedtatte kommunedelplan for Grimstad sentrum (Byplanen), åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale, for utvendige tiltak etter pbl §§ 20-4 a, c og e (søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver), og for tiltak etter 20-5 første ledd (a-g) (tiltak som er unntatt søknadsplikt).
- B. Innenfor planområdet åpnes det for fritak fra det generelle plankravet for innvendige tiltak.
- C. For tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale.

Denne retningslinjen gjelder likevel ikke foran kommuneplanens bestemmelser om rettsvirkning, motstrid og sentrumsformål.

3.10 TEMPOPLANER:

Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplan-område, og til ferdigstillelse av trafikkarealer og andre ubebygde arealer.

3.11 VARELEVERING:

Varelevering og henting skal så sant mulig, skje på egen tomt, dersom helhetsløsning for dette ikke er fastlagt i godkjent bebyggelsesplan.

3.12 PARKERINGSDEKNING:

Det stilles krav om parkeringsdekning for den samlede bebyggelse, i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

3.13 GARASJE:

Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m² areal. Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

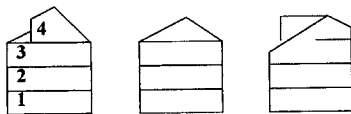
3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

3.15 BYGGELINJER, SE 3.18 OG 3.19:
Mot kommunale veier fastsettes byggelinjen av Bygningsrådet, der den ikke er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller kreve mindre innrykk og/eller framspring i veggflater, også utenfor områdegrensene. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelse, inkl. trær, skal ivaretas ved fastlegging av byggelinjer.

3.16 BYGNING OG GATEBILDE / HJØRNEBYGNINGER:
Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.

3.17 BYGNINGSVOLUM / FASADELENGDE:
Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området. Forskyvninger og oppdelinger i fasadelinjer er ikke vist på plankartet, og skal vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.18 ETASJETALL:
Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere en to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.
Bygninger innenfor område N3a og N3b kan bebygges med inntil 4 etasjeplan, hvor innredet loft kan inngå som 4.etasjeplan. (Jfr. PBL's definisjon av etasjeplan). Innredet loftsetasje kan avtrappes inn mot Møllerheia. Fremre fasadeliv kan ha maksimum 3 etasjer til gesims, 4.etasje (innredet loft) er tilbaketrasket.



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

3.19 BYGGEHØYDER:
Bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom/passasje. Bygningsrådet kan justere kravet til gesimshøyde dersom tilstøtende bebyggelse tilsier det, for å ivareta en harmonisk sammenheng mellom nabobygninger. Bygningsrådet kan fastsette mønehøyden.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse

skal gesimshøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.
Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstillende kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.

Eventuell ny bebyggelse innenfor område N3a og N3b mot Storgata skal i høyde og form tilpasses øvrig bebyggelse langs Storgata. Det henvises til pkt. 3.17. Bebyggelsen innenfor område N3a og N3b skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 8.3 m i fremre fasadeplan mot gatenivå. Øvrige etasjer skal avtrappes bakover inn mot Møllerheia. Dette for at bygningmassen ikke skal være for massiv i fasadetrykk.

Mønehøyde på bygningssmasse inn mot Møllerheia skal ikke overstige kote 25.00.

I område N3a og N3b skal utbyggingens øvre del deles opp i mindre enheter slik at Møllerheia fortsatt gir siluettvirkning i område og slik at bygningene har mere til felles med tilstøtende bebyggelse og lokal byggekikk.

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:
Bygninger skal ha saltak. Valming og avledelede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekkninger i takflaten, det være seg ved gavlf, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekkninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrakkene takflater.

3.21 TAKVINKLER:
Takvinkelen skal være mellom 35° og 45 ° og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

3.22 HEVING / SENKING / ENDRING AV TAKFLATE:
Takflate på eksisterende bygning kan heves eller senkes og forøvrig endres når det skjer under de forutsetninger som gjelder for utforming av nybygg på stedet. Møneretning skal ikke endres.

3.23 UTENDØRS ANLEGG:
Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.

3.24 UTENDØRS LAGRING / VINTEROPPLAG:
Utendørs lagring og vinteropplag, i lengre tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjæmmende.

3.25	INNHEGNINGER OG MURER: Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.	4.2.3	SJENERENDE VIRKSOMHET: I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.
3.26	UTVENDIG BELYSNING: Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.	4.3	BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.
KAP. 4:	SPESIELLE BESTEMMELSER.	4.3.1	OMRÅDENES BRUK: Områdene O1 (Øvre Egelunden) og O2 (Aldersbygget) forutsettes brukt til bolig- og institusjonsformål, og områdene forøvrig: O3 (Barneskolen m.v.) - kommunale formål. O5 (Sjømanshjemmet) - bolig- og institusjonsformål, barnehage. O6 (Damskipsbrygga) - turismeorientert service. O7 (Rutebilområdet) - posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service. O8 (Torskeholmen) - hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet. O10 (Kirkeheia) - Grimstad kirke, park og friluftsscene.
4.1	BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.	4.4	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.
4.1.1	NÆRINGS- O.A. VIRKSOMHET I BOLIGOMRÅDE: I boligområde skal ikke etableres nærings- og annen virksomhet som i sin art og omfang sjenerer bomiljøet, eller medfører forstyrrende trafikk til og innenfor området.	4.4.1	DETALJPLAN: Arbeid på trafikkareal skal utføres etter en av Bygningsrådet godkjent plan som redegjør for utførelsen, så som gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, gjerder/murer og trappeanlegg, beplantning, belysningsarmaturer m.v. Etappevise utbygginger skal redegjøres for. Når trafikkarealet grenser til bevaringsområde, skal Fylkeskulturetaten gis anledning til å uttale seg til planforslaget.
4.1.2	LEKEPLASSER OG FRIAREALER: I ethvert område der det er boliger, skal det være lekeplass/er i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3. Også ved oppføring av enkeltboliger, og ved bruksendring til bolig, skal et områdes samlede behov for lekeplasser etter vedtektene, dekkes. Lekeplasser skal være opparbeidet innen boliger tas i bruk. I område N3a og N3b: Lekearealer og felles møteplass må vises på detaljplankart før godkjenning, både det som kan løses innenfor område N3a og N3b og det som eventuelt kan løses utenfor N3a og N3b.	4.4.2	TUNNELLADKOMSTER: T 1 - T 6: Trafikkområder merket T er framtidige adkomstarealer for tunell med parkeringsplasser i Møllerheia. Område T5 har tidsbegrenset regulering til trafikkformål, til Møllerheiatunnelen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.
4.1.3	STØYSKJERMING: Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermings tiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.	4.4.3	LEKEAREAL: I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gyngje o.l.
4.1.4	ADKOMST TIL B35: Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.	4.5	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).
4.2	BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.	4.5.1	BRUK: I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.
4.2.1	NÆRINGSFORMÅL I OMRÅDENE V46, N11 OG N12: Bebyggelsen i områdene skal være i 2 etasjer, med maks mønehøyde 10,5 meter. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på Smith Petersens gate. Gjennom område N11 skal det, visavis Sentralbakken, være en allmenn, åpen gangpassasje.	4.6	FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.
4.2.2	BOLIG- O.A. FORMÅL I NÆRINGSOMRÅDE: Boliger tillates over 1. etg. og på loft, dog ikke i bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurantdrift). Dersom det allerede er bolig og næringsformål i en bygning, kan næringsformålet ikke endres til formål som sjenerer bolig i den samme bygning eller i naboskapet. Annen kombinert arealbruk skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.	4.6.1	VEGETASJON: Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon, og stedegen vegetasjon skal foretrekkes.

- 4.6.2 **OPPARBEIDING:**
Friområde skal opparbeides parkmessig ut fra sin egen karakter, og kan ha anlegg og innretninger for dette formål (f.eks. for å lette ferdselen i området).
- 4.6.3 **BYGNINGER M.V.:**
Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, herunder lekeplasser, med sandkasse, gyngje o.l. Luftspenn, master og fellesantenner skal bare tillates når de ikke forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.
- 4.7 **FRIOMRÅDE TURSTI / FELLES AVKJØRSEL (KRYSS-SKRAVUR).**
- 4.7.1 **OPPARBEIDING:**
Felles avkjørsler skal opparbeides i fellesskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.
- 4.7.2 **FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:**
Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjøretrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvorefter kjøreadkomst skal skje via område B35.
- 4.8 **FRIOMRÅDE SJØ FS 1.**
- 4.8.1 **BRUK:**
Innenfor området tillates alminnelig ferdsel og utøvelse av rekreasjon. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til området, jfr. bestemmelser i Havne- og farvannsloven. Småbåthavner m/flytebrygger er ikke tillatt.
- 4.9 **SPESIALOMRÅDE: ANTIKVARISK / KULTURHISTORISK BEVARINGSOMRÅDE, V 1 - V 52.**
Med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål.
- 4.9.1 **SAKSBEHANDLING:**
Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.
- 4.9.2 **BYGNINGERS BRUK:**
Hovedarealbruken i bevaringsområdene er vist på plankartet.
- 4.9.3 **GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTTELSE:**
Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).
Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnyttning, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.
- 4.9.4 **OPPMÅLING OG REGISTRERING:**
Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet.
- 4.9.5 **RIVING:**
Riving er ikke tillatt.

Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.
- 4.9.6 **MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER:**
Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.
- 4.9.7 **UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER:**
Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtyper, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.
- 4.9.8 **TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE:**
Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.
- 4.9.9 **GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:**
Gjennoppført bygning skal tilpasses miljøet, ut fra forutsetningene som gjelder for nybygg.
- 4.9.10 **FLYTTING AV BYGNINGER TIL OMRÅDET:**
I bevaringsområdet kan gjennoppføres eldre, bevaringsverdige bygninger fra andre steder i byen, dersom bygningene i alder og karakter harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og miljø.
- 4.9.11 **NYBYGG M.V.:**
Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.
- 4.9.12 **UVANLIGE BYGNINGER:**
Uvanlige bygninger kan tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid.
- 4.9.13 **PARKERINGSDEKNING:**
Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

- 4.9.14 GARASJE:
Enkeltgarasje for bolig skal løses som frittliggende bygning, ikke over 20m². Dobbeltgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
- 4.9.15 EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.:
Eksisterende gateforløp, smau og hevdede snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer.
- 4.9.16 UTEANLEGG:
Eldre terrassemurer og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk. Bygningsrådet kan utarbeide regler for utforming av skilt.
- 4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR:
Eksisterende trær må ikke fjernes.
- 4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN:
Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes.
- 4.9.19 INNVENDIGE ARBEIDER:
Bygninger kan moderniseres innvendig (arkitektonisk og teknisk), under forutsetning av at eventuelle eksteriørendringer i den forbindelse utføres etter de forutsetninger som forøvrig framgår av disse bestemmelser.
- 4.11 SPESIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.
- 4.11.1 SMÅBÅTHAVN:
I området kan etableres småbåthavner, herunder gjestehavn.
- 4.12 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.
- 4.12.1 BRUK:
Området skal nyttes som friluftsområde. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.
- 4.12.2 INNMARK:
Det er ikke tillatt å opparbeide regulert friluftsområde til innmark, når dette kan være til hinder for allmennhetens bruk av friluftsområdet.
- 4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1
- 4.13.1 Eksisterende bygning med inngang fra Storgaten tillates i 1.etasje innredet til lokale for Go-cartbane. Før banen tas i bruk skal det dokumenteres at støynivåene og forurensning for de resterende etasjene og kringliggende utearealer ligger innenfor/under lydkravet og forurensningskravet som settes av myndighetene. Drift av banen tillates mandag - torsdag mellom kl.08.00 og kl.22.00, fredag og lørdag mellom kl.08.00 og kl.24.00, søn- og helligdager mellom kl.13.00 og kl.22.00.
- GTE/PLANAVD./VCJ
25.09.1991
03.10.1991
14.10.1991 (korrektur)
Vedtatt av kommunestyre i møte 11.11.1991, i sak 59/91,
11.11.1991 K-sak 59/91; just. pkt. 3.8
02.02.1992 mindr. ves. endr. bygn.rådet sak 1016/92 (nytt pkt. 4.1.4 og 4.7.2)
17.12.1998 Reg.endring område N3 ks-sak 084/98 (tilføyelser i pkt 3.18, 3.19, 3.20 og 4.1.2) område N2 ks-sak 106/98 (nytt pkt. 4.13)
27.09.2022 Vedtatt ny retningslinje under §3.9 om fritak fra det generelle plankravet. TU-sak 22/127

Kommuneplan

Adresse: Løkkestredet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1

Planident:
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

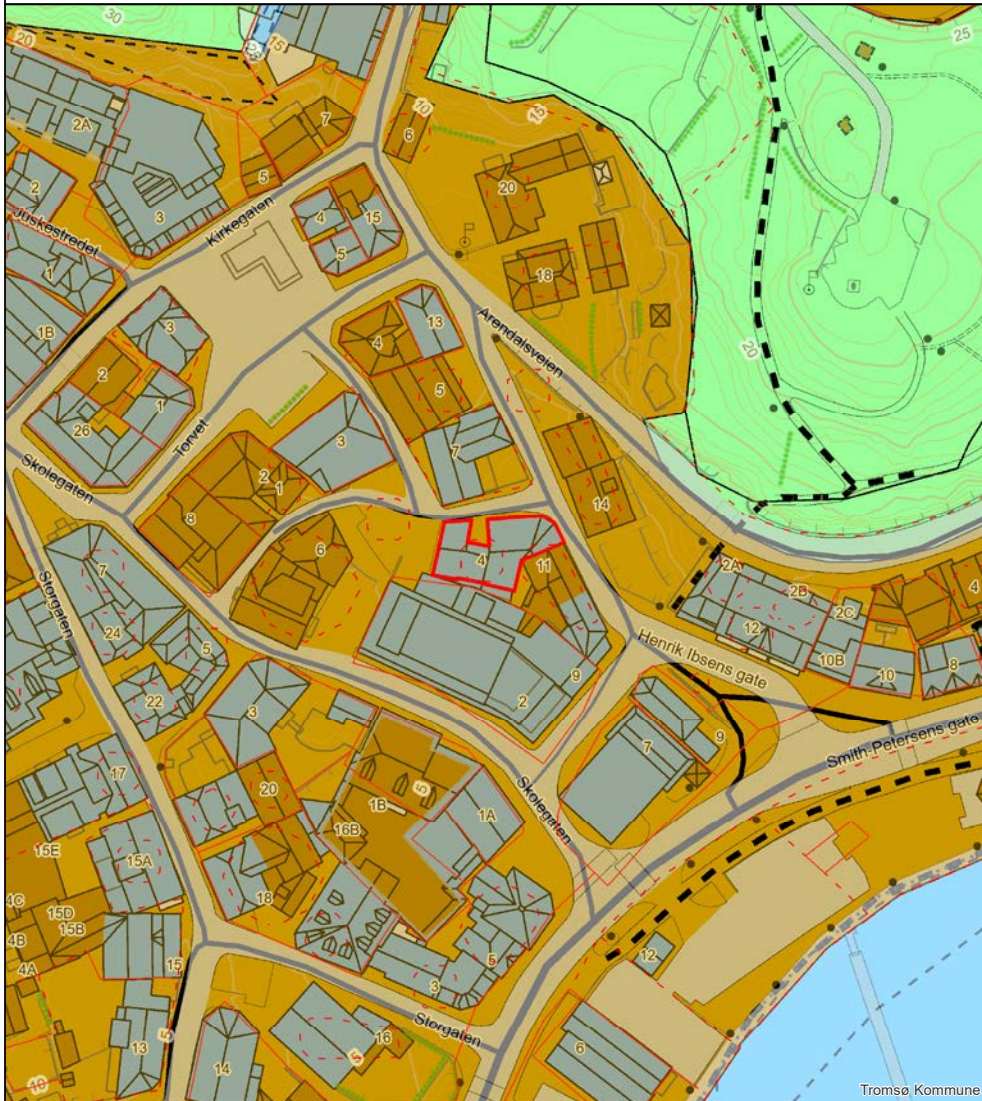
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Sentrumsformål nåværende



Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-04-15

Hensynssone:



Tromsø Kommune

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- [Blue diagonal lines] KpAngittHensynSone, FISK
- [Green diagonal lines] KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- [Yellow diagonal lines] KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- [Red diagonal lines] KpAngittHensynSone, Kyststi
- [Orange diagonal lines] KpAngittHensynSone, Landskap
- [Purple diagonal lines] KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- [Brown diagonal lines] KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- [Red dashed box] KpFareSone, Flom
- [Red solid box] KpFareSone, Skred
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, Drikkevannskilde
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, E18
- [Black diagonal lines] KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- [Black diagonal lines] KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- [Black diagonal lines] KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KA0_Presentasjon

- [Yellow] Bebyggelse nåværende
- [Orange] Bebyggelse framtidig
- [Light yellow] Boligbebyggelse nåværende
- [Light orange] Boligbebyggelse framtidig
- [Light yellow] Fritidsbebyggelse nåværende
- [Light orange] Fritidsbebyggelse framtidig
- [Light yellow] Sentrumsformål nåværende
- [Light orange] Sentrumsformål framtidig
- [Purple] Kjøpesenter nåværende
- [Light purple] Kjøpesenter framtidig
- [Light purple] Forretninger nåværende
- [Light purple] Forretninger framtidig
- [Light purple] Tjenesteyting nåværende
- [Light purple] Tjenesteyting framtidig
- [Light purple] Fritids - og turistmål nåværende
- [Light purple] Fritids - og turistmål framtidig
- [Light purple] Råstoffutvinning nåværende
- [Light purple] Råstoffutvinning framtidig
- [Light purple] Næringvirksomhet nåværende
- [Light purple] Næringvirksomhet framtidig
- [Light purple] Idrettsanlegg nåværende
- [Light purple] Idrettsanlegg framtidig
- [Light purple] Andre typer beb.anl.nåværende

Kommuneplan

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

Tegnforklaring - Kommunedelplan

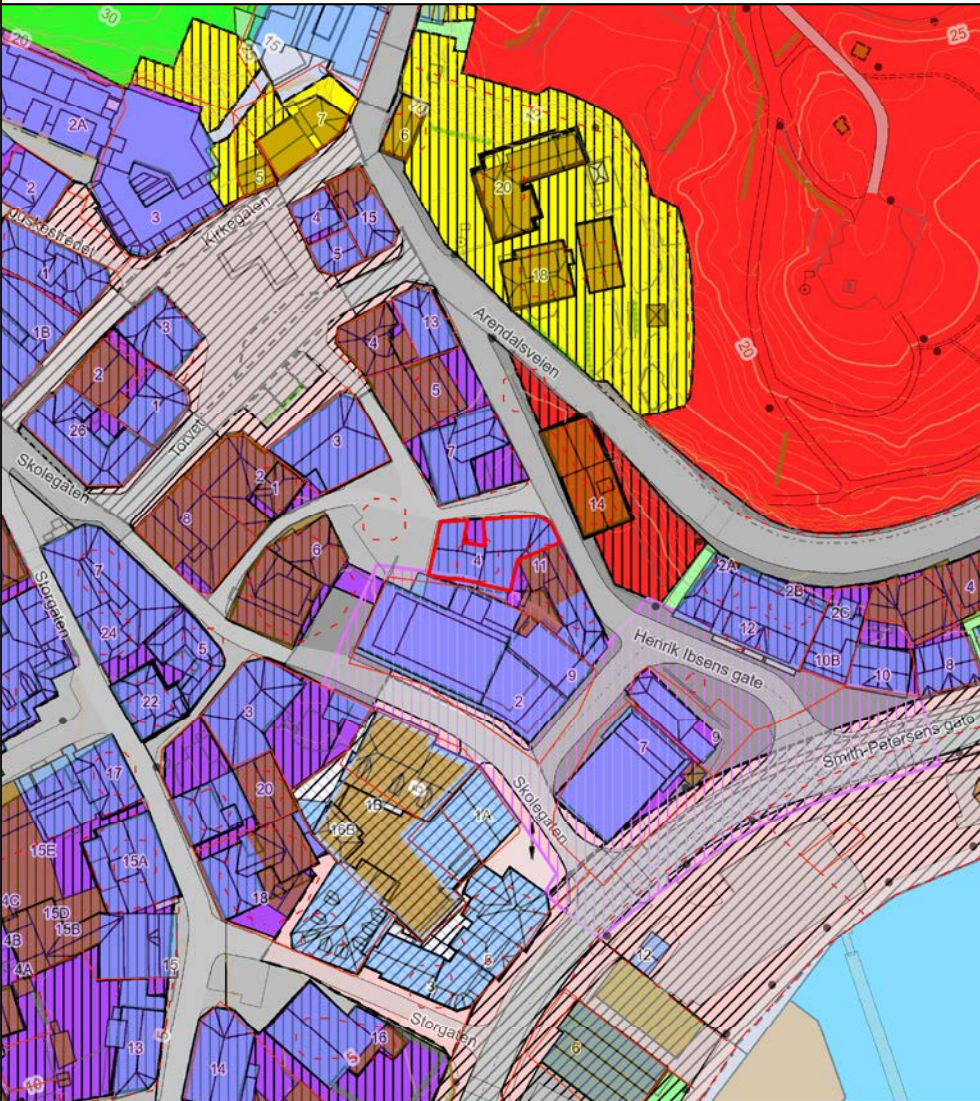
— · — Hensynsonegrense	— · — Kollektivtrase N	· · · · Gang-/sykkelveg (tunnel) F
■ · ■ Kommunedelplangrense	— · · · Kollektivtrase (bru) N	· · · · Gang-/sykkelveg F
Hensynszoneområde		
↘ Kp Sikringssone	— · — Taubane F	· · · · Gang-/sykkelveg (tunnel) N
↗ Kp Faresone	— · — Taubane N	· · · · Gang- sykkelveg (bru) F
↘ Kp Støysone	++++ Sporveg (tunnel) F	· · · · Gang- sykkelveg N
↗ Kp Infrastruktursone	++++ Sporveg F	· · · · Gang- sykkelveg (bru) N
↘ Kp Angitt hensynssone	++++ Sporveg (tunnel) N	--- Adkomstveg (tunnel) F
↗ Kp Båndleggingssone	++++ Sporveg (bru) F	— Adkomstveg F
↘ Kp Gjennomføringssone	++++ Sporveg N	--- Adkomstveg (tunnel) N
— Kp Detaljeringssone	++++ Sporveg (bru) N	--- Adkomstveg (bru) F
Samferdsel punkt		
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) F	⊙ Bane (tunnel) N	— Adkomstveg N
⊙ Kollektivknutepunkt F	⊙ Bane (bru) F	--- Adkomstveg (bru) N
⊙ Kollektivknutepunkt (tunnel) N	⊙ Bane N	— Samleveg (tunnel) F
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) F	⊙ Bane (bru) N	— Samleveg F
⊙ Kollektivknutepunkt N	⊙ Skitrekk F	— Samleveg (tunnel) N
⊙ Kollektivknutepunkt (bru) N	⊙ Skitrekk N	— Samleveg (bru) F
⊙ Vegkryss (tunnel) F	— Turvegtrase F	— Samleveg N
⊙ Vegkryss F	· · · · Turvegtrase (tunnel) N	— Samleveg (bru) N
⊙ Vegkryss (tunnel) N	· · · · Turvegtrase (bru) F	— Hovedveg (tunnel) F
⊙ Vegkryss (bru) F	· · · · Turvegtrase N	— Hovedveg F
⊙ Vegkryss N	· · · · Turvegtrase (bru) N	— Hovedveg (tunnel) N
⊙ Vegkryss (bru) N	· · · · Turvegtrase (tunnel) F	— Hovedveg (bru) F
Samferdsel linjer		
· · · · Motorferdsel i utmark F	· · · · Gangveg (tunnel) N	— Hovedveg N
· · · · Motorferdsel i utmark N	· · · · Gangveg (bru) F	— Hovedveg (bru) N
· · · · Småbåttled F	· · · · Gangveg N	— Fjernveg (tunnel) F
· · · · Småbåttled N	· · · · Gangveg (bru) N	— Fjernveg F
· · · · Skipsled F	· · · · Sykkelveg (tunnel) F	— Fjernveg (tunnel) N
· · · · Skipsled N	· · · · Sykkelveg F	— Fjernveg (bru) F
--- Kollektivtrase (tunnel) F	· · · · Sykkelveg (tunnel) N	— Fjernveg N
--- Kollektivtrase F	· · · · Sykkelveg (bru) F	— Fjernveg (bru) N
--- Kollektivtrase (bru) F	· · · · Sykkelveg N	— Vegnett (tunnel) F
--- Kollektivtrase (tunnel) N	· · · · Sykkelveg (bru) N	— Vegnett F
		— Vegnett (tunnel) N
		— Vegnett (bru) F
		— Vegnett N
		— Vegnett (bru) N

Reguleringsplan

Adresse: Løkkestredet 4, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1005/0/1
Planident: 75
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1991
Plannavn: GRIMSTAD SENTRUM

Formål: Områder for industri / lager

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

- ↑ 1242 - Avkjørsel
- · - · - Reguleringsplan hensynssonegrense
- - - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
- - - - - Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kultur m. m. som skal bevares
- - - - - 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- · - · - 1221 - Regulert senterlinje
- · - · - 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - - Reguleringsplanomriss
- ▨ RpAngittHensynSone
- ▨ 660 - Bevaringsområder
- ▨ 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Turveg
- Annet friområde
- ▨ Felles gårdsplass
- 1130 - Sentrumsformål
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- ▨ 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park
- 6230 - Småbåthavn
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1005 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Løkkestredet 4, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 92240040

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Finner ikke ferdigattest/ midlertidigbrukstillatelse

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4202	Grimstad	200	1005		1

Adresse til bygningen	Løkkestredet 4, 4876 Grimstad
Avtalenr.	23254
Kundenr.	121251

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	April - Juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Ingen gebyr registrert på eiendommen

Dato: 16.04.2024

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Daleneveien 347

4849 Arendal



Grimstad kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2024

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grimstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4202 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 1005 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD

Referanse: 92240040

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

Kommentar

Eiendommen har en e-skatt på kr. 636,33 pr. mnd.


FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

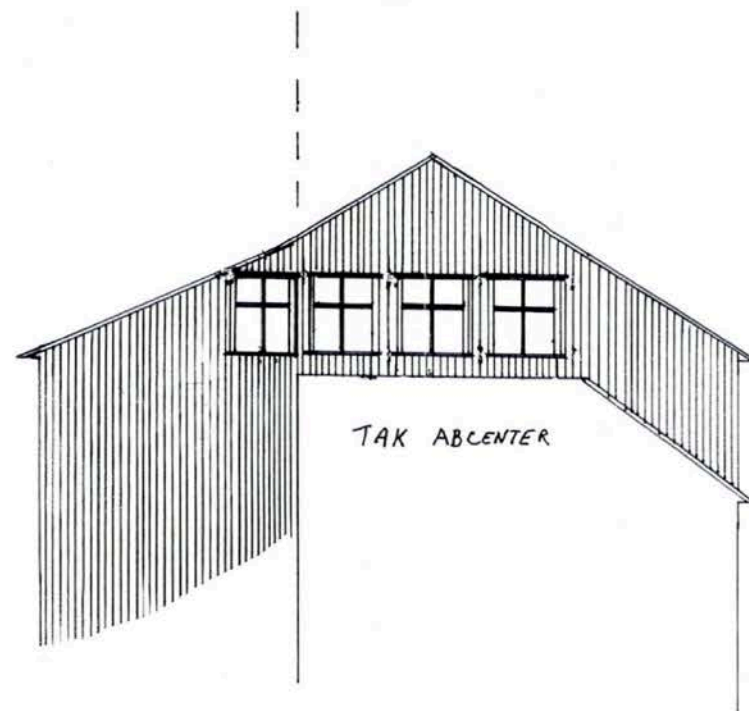
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



M 1 H V I / 37021374 
200/1005 2001 Fasadeendring Tegn



TAK AB CENTER

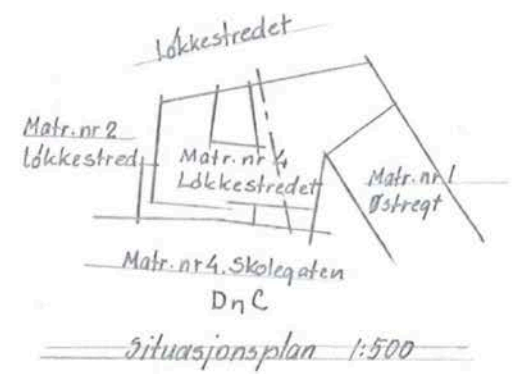
GRIMSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Wener:	
13 AUG. 2001	
Statistikk	Arbeid
Saker	
Oppr. nr.	Til. nr.

MALESTOKK 1:100	
LØKKESTREDET	
HAUSLANDHUS AS	08.08.01

M 1 H V N / 37021379
 200/1005 1973 Tilbygg Tegninge

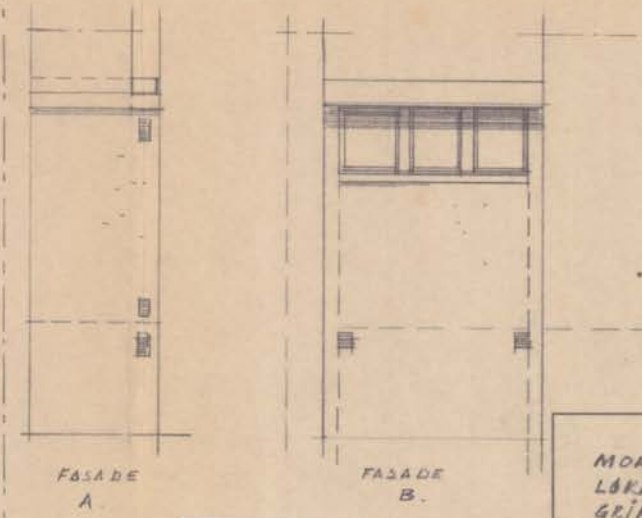
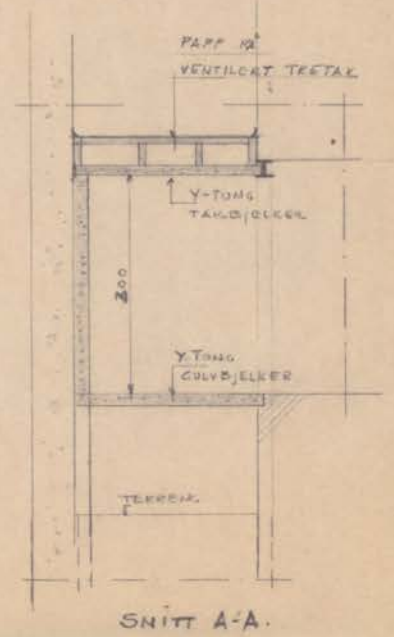
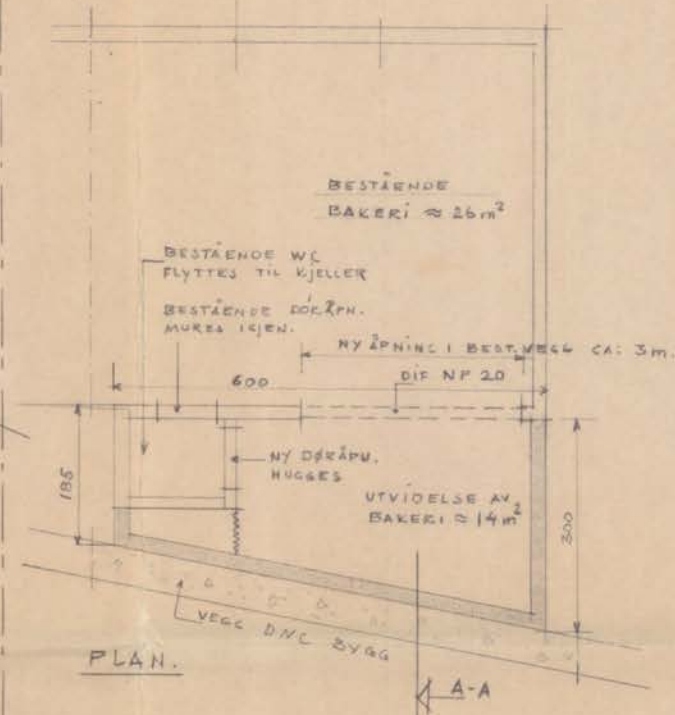
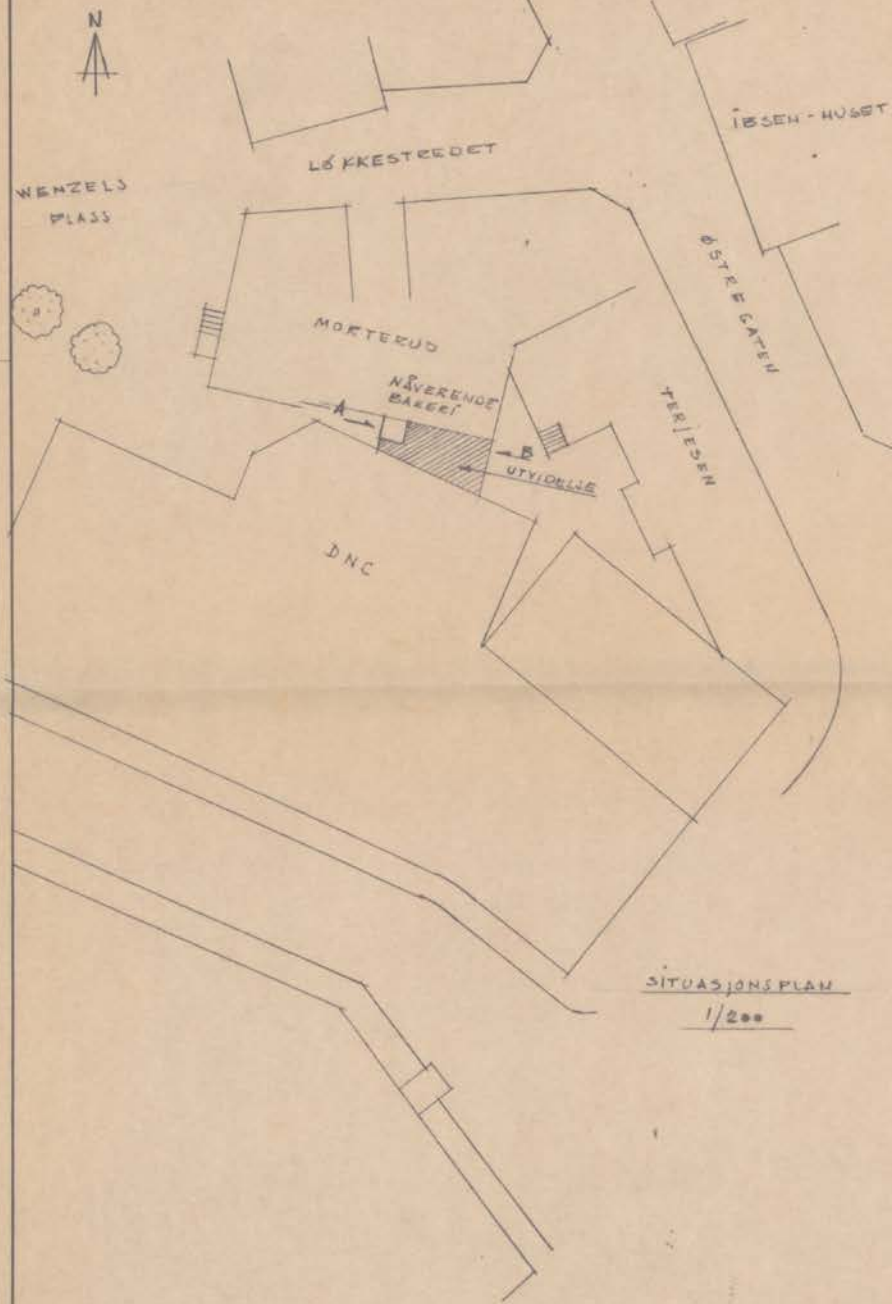


Plan 2. etg.

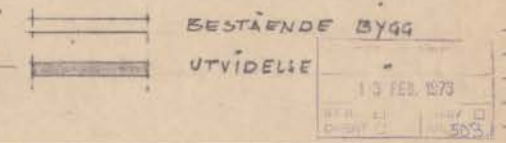


Grimstad Kommune
 TEKNISK
 21 JAN 1973

Matr. nr 4. Løkkestreet - V.Mortrud - Grimstad	1:50	Tegn.	15-12
	1:500		79-RK
Plan 2. etg.	2-02		



GRUNN-MURER TIL FROSTFRITT
 INNVENDIG VEGGER OG TAK
 PUSSES OG MÅLES
 GULV ANSETTES - PÅLIMES
 BELEGG I FLUKT MED
 GULV I BESTÅENDE BAKERI



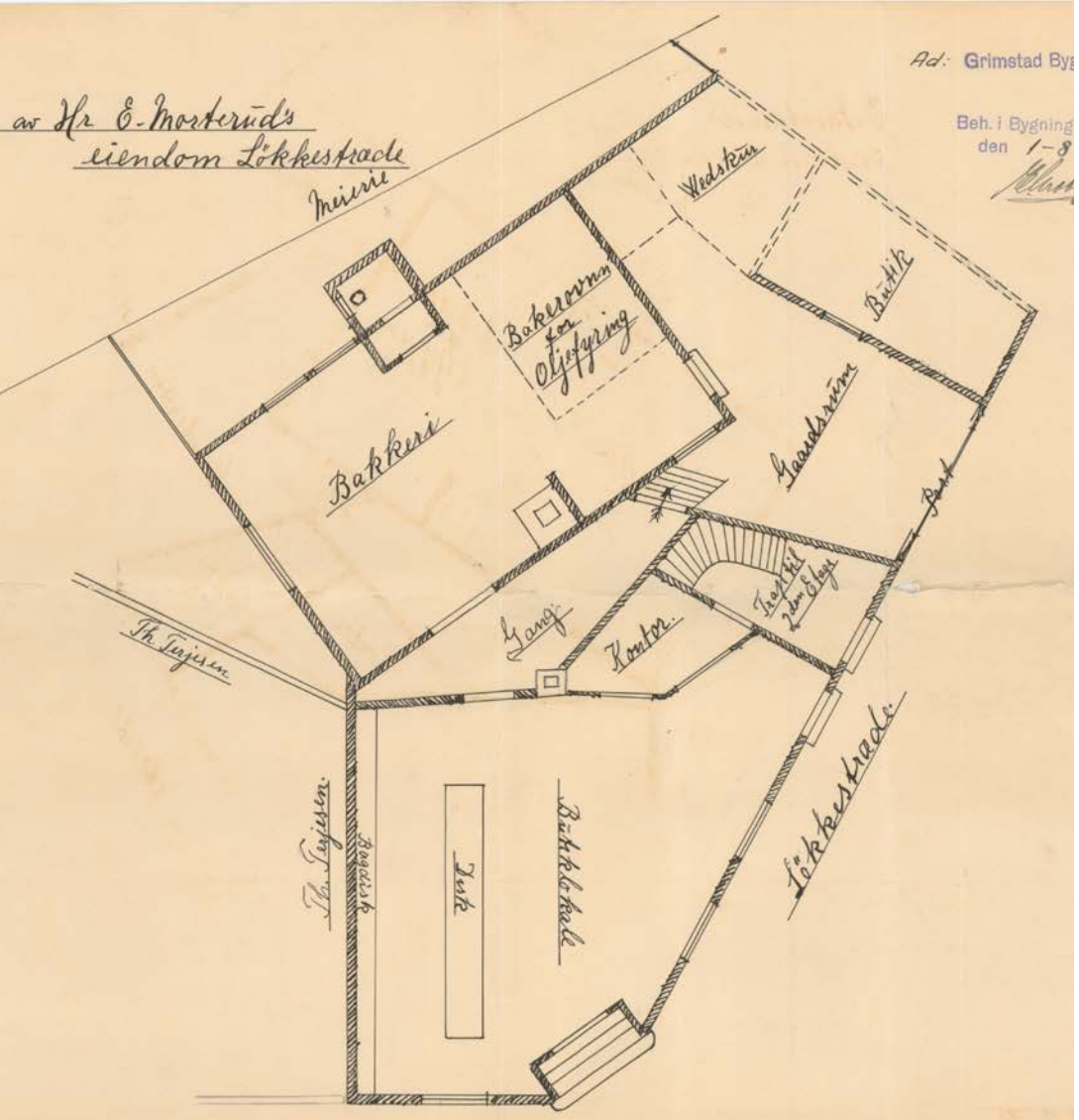
MORTEKUD, LØKKESTREETET 4 GRIMSTAD	Målestokk	Tegn.	22.1.73
	1:200	Trac.	kk
UTVIDELSE AV BAKERI	1:50	Kr.	
	Erstatning for:		
	10-1		
Erstatet av:			



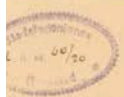
av Hr. E. Morteruds
eiendom Lökkesgade

Ad: Grimstad Byg

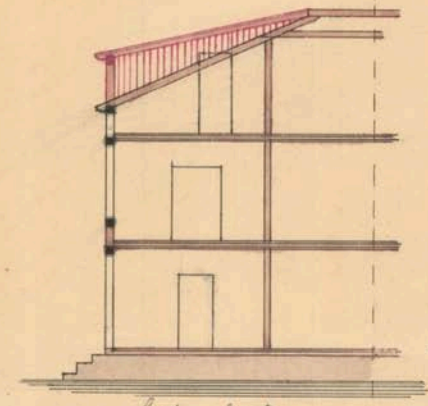
Beh. i Bygning
den 1-8



Grimstad
M. W.



Tegning til en patentet inredning til
Fotografiatillie av 3^{de} Etage i
Baker. P. Gulikesens Hus
Br. N^o.

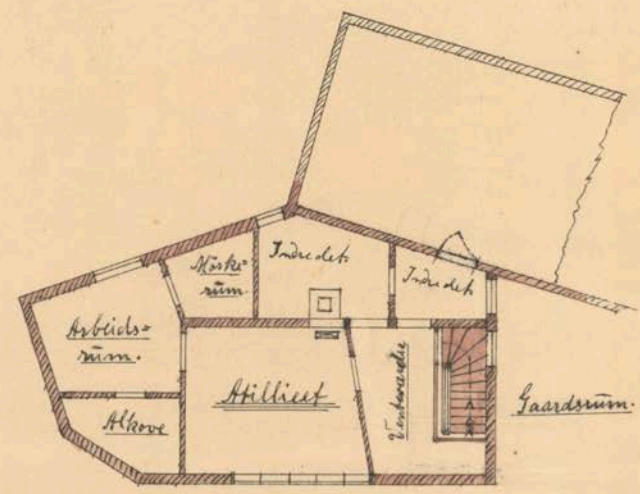


Façade

Snit A-B

De røde streger viser
Atilliet
og tagets løftning

St. 1:1



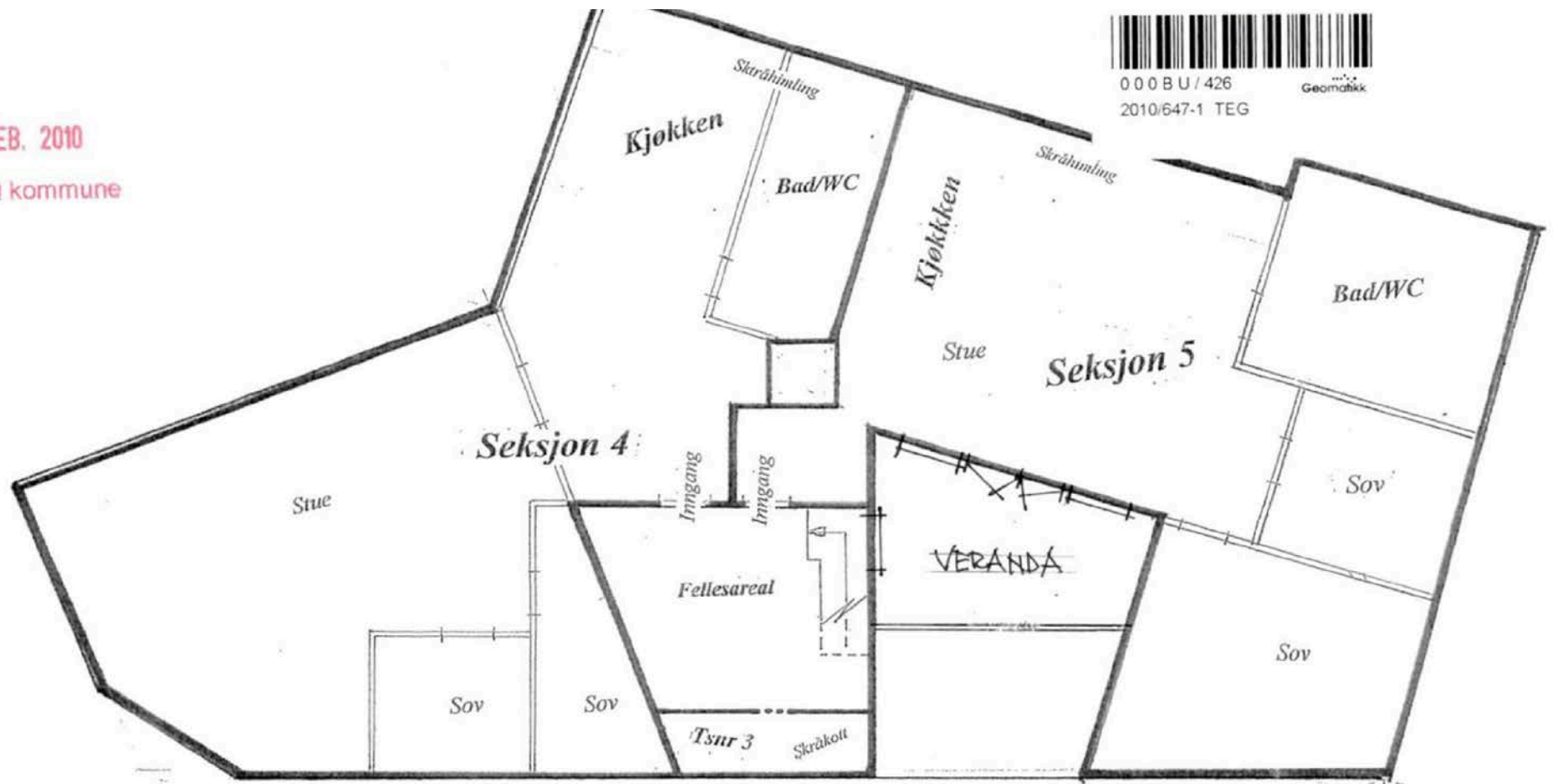
Grundplan av 3^{de} Etage

Grimstad 21
M. W.

22 FEB. 2010
Grimstad kommune



0 0 0 B U / 426
2010/647-1 TEG
Geomatikk



Morterudgården Eierseksjonssameie, Grimstad.

Gnr/bnr. 200/1005 i Grimstad. Adr: Løkestredet 4.

Seksjon nr. 3 og 4, 3. etasje. M=1:100

Dato: 25. mars 2008

Vedlegg e, s.1 av 2

Snitt tegning

Seksjon 4

Seksjon 5

Kjøle

Bad/WC

Kjøkken

Stue

Skråbening

Inngang

Inngang

Fellesareal

Eksisterende Veranda

Ny

Sov

Sov

Sov

Tsur 3

Skråkou



0 0 2 9 2 / 4 5 6 8 6

Geomatikk

2014/902-1 TEG

25 APR. 2014

Grimstad kommune

KJETIL LOSSIUS
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4c4e5932-2084-4cd7-85ca-5920ba7d3e4a
Vår referanse: 3445868/23704071
Bestilling: C3 2024-04-12 (5) 37

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3652	37	31.12.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1005	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stmk. kr. 80,-.

Avskrift av dobbelt nr. 3652 19 68.
~~XXXXXXXX~~

Sand sorenskriverembete

GJENSIDIGHETSERKLÆRING

Dbf. 31/12-1968.

Mellom eier av Løkkestreet 4, Grimstad, Erling Morterud, og eier av Skolegaten 2 og 4, Grimstad, Den norske Creditbank, er dags dato inngått følgende avtale:

1. Ny bebyggelse på ovennevnte eiendommer kan foregå inntil grense mellom eiendommene, dog således at det i en avstand av 5,50 m fra grensen og inn på begge eiendommer ikke bygges høyere enn 6 m over gatenivå på den del av Wentzels plass som støter inn til eiendomsgrensene, Bestemmelsen i Bygningsloven § 70 om fastsatt minsteavstand bortfaller.
2. Eier av Skolegaten 2 og 4 betaler til eier av Løkkestreet 4 et beløp stort kr. 4.000,-, som erstatning for bestemmelsen i punkt 1 i denne erklæring.
3. Nærværende gjensidighetserklæring, som tinglyses, utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo, 21. oktober 1968.

Grimstad, 18. oktober 1968

pr. pr. Den norske Creditbank

Erling Morterud

Thor Bang

Banksjef

E. S. Holm
Plansjef

Nærværende skjöte er idag etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr. 80,- i henhold til lov av 6/8-1897, jfr. lov av 11/4-1885, § 3, a.

Sand sorenskriverembete, den 31. desember 1968.

KJETIL LOSSIUS
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4c4e5932-2084-4cd7-85ca-5920ba7d3e4a
Vår referanse: 3445869/23704076
Bestilling: C3 2024-04-12 (5) 35

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 811005 **Embete:** 200 **Registrert:** 7.10.2008 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1005	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæringskjemaet sendes til	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Grimstad kommune 4876 GRIMSTAD	<input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Amå kommune for videreeksponering til relevant.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0904	GRIMSTAD	200	1005		

2. Hjemmelshaver(e)		Seksjonsnr. ²⁾	Idoell andel ³⁾
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) ¹⁾	Navn		
	Inger Morterud		



Doknr: 811005 Tinglyst: 07.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal
1	N	21									
2	B	6									
3	B	11	B								
4	B	6	B								
5	B	5									
SUM BRØK		49		SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)		49	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

4. Supplerende tekst ¹⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer:

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Inger Morterud

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BERNYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

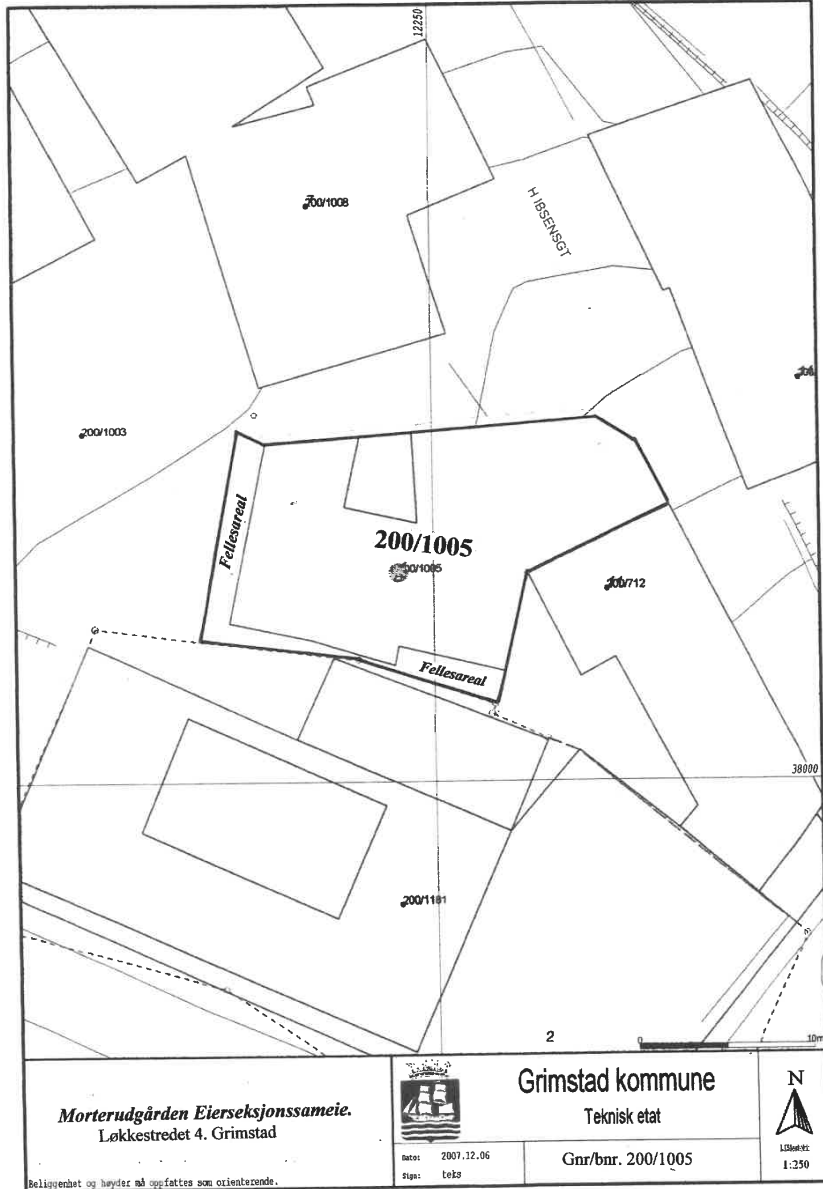
6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹⁰⁾	Navn gjentas med blokkbokstaver.	Ektefelle/registrert partner ¹¹⁾
Grimstad, 15.9.2008	<i>Inger Morterud</i>	INGER MORTERUD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹²⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt			
<input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Grimstad kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
200	1005		
i Grimstad kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
18.9.08	<i>Inger Morterud</i>		

Noter:	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.	
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.	
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.	
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.	
7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)	
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.	
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.	
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.	
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.	

Vedlegg - side 1



Mortrudgården Eierseksjonssameie,
Løkkestreet 4, Grimstad



Grimstad kommune

Teknisk etat

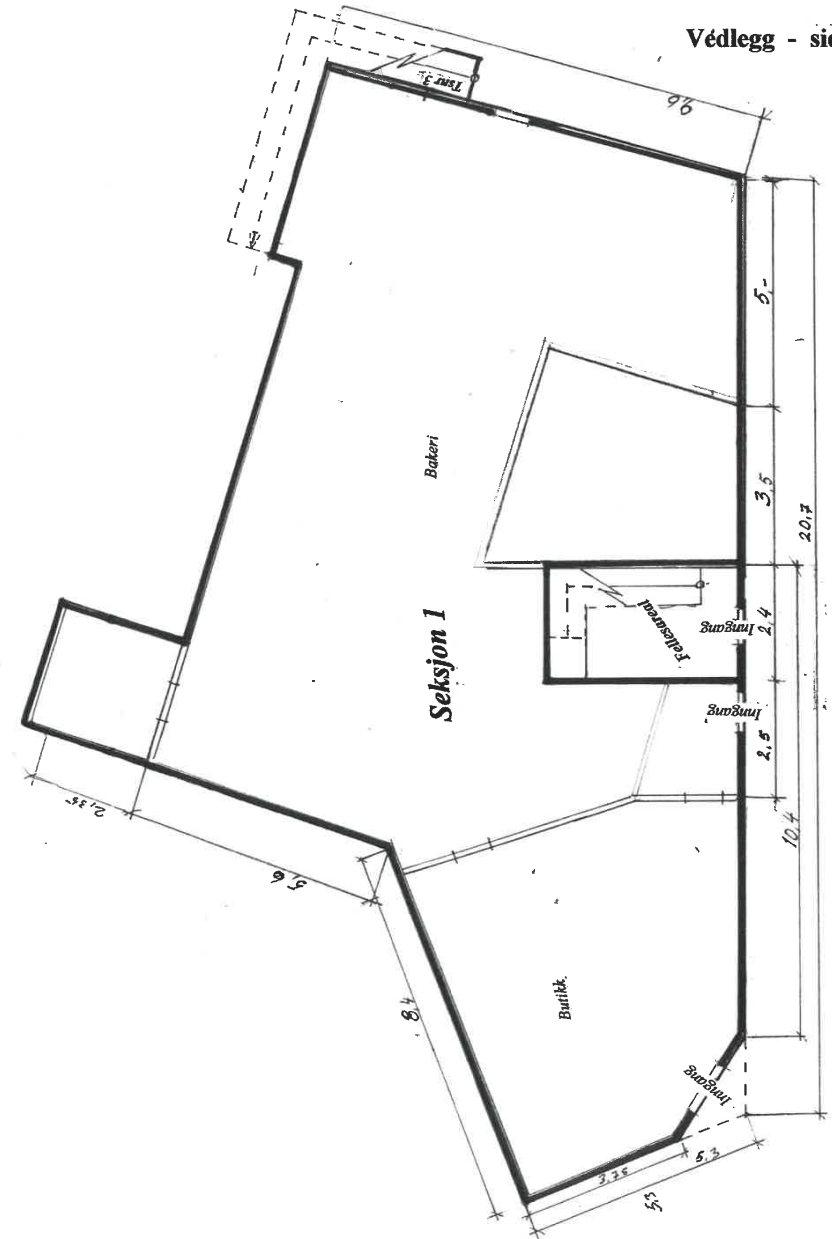
Dato: 2007.12.06
Sign: [Signature]

Gnr/bnr. 200/1005



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Vedlegg - side 2

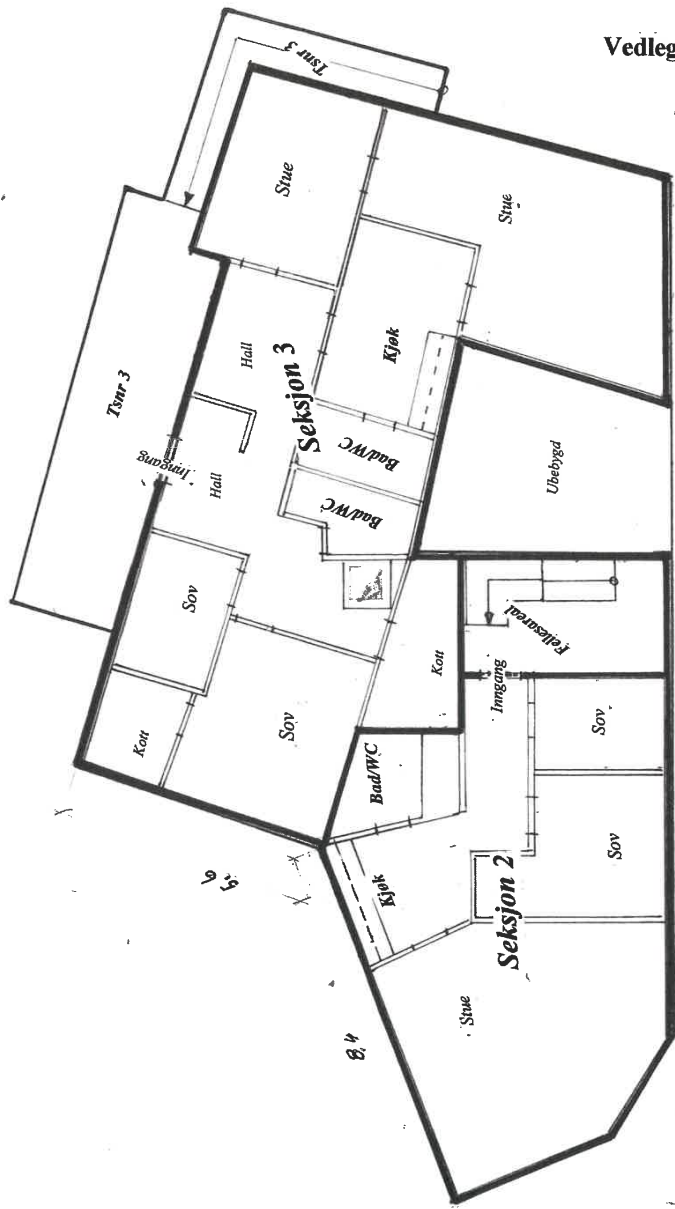


Mortrudgården Eierseksjonssameie, Grimstad.

Gnr/bnr. 200/1005 i Grimstad. Adr: Løkkestreet 4.

Seksjon nr. 1, 1. etasje. M=1:100

Dato: 25. mars 2008



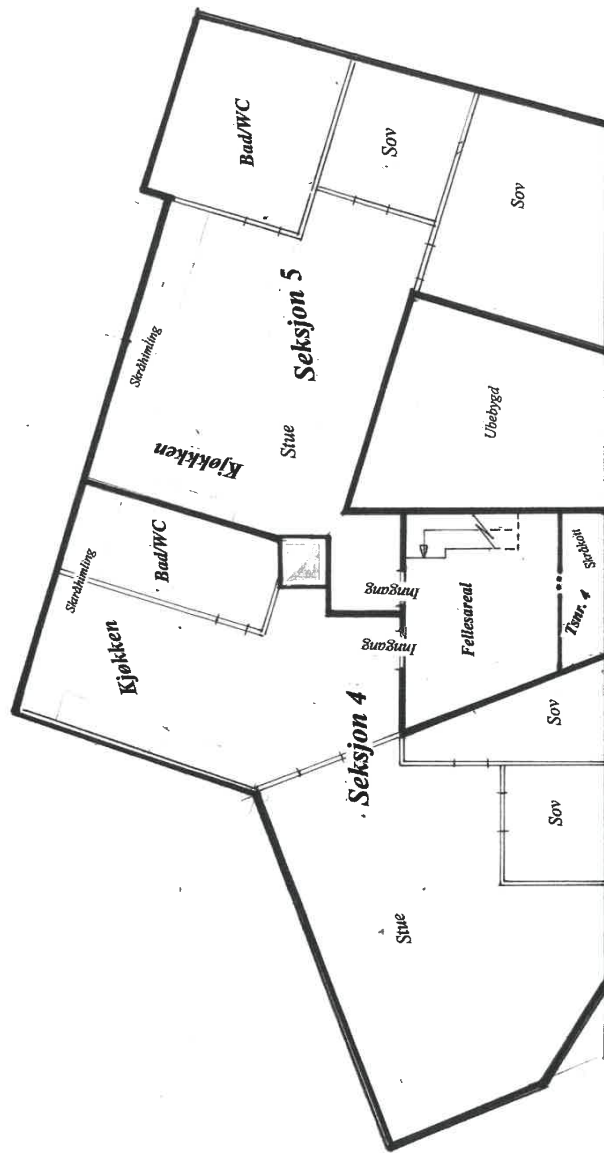
Vedlegg - side 3

Morterudgården Eierseksjonssameie, Grimstad.

Gnr/bnr. 200/1005 i Grimstad. Adr. Løkkestrødet 4.

Seksjon nr. 2 og 3, 2. etasje. M=1:100

Dato: 25. mars 2008



Vedlegg - side 4

Morterudgården Eierseksjonssameie, Grimstad.

Gnr/bnr. 200/1005 i Grimstad. Adr. Løkkestrødet 4.

Seksjon nr. 4 og 5, 3. etasje. M=1:100

Dato: 25. mars 2008

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER/EIER

Eiendom: Løkkestreet 4, Gnr. 200 Bnr.1005 Snr. 1 i Grimstad kommune

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2100

Felleskostnader inkluderer Huseieforsikring, naturskade, vann og avløp (ikke abonnement), festeavgift til Felix samt styrehonorar

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr Har ikke gjeld
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr Tas av potten på sameiekontoen

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Tryg Polisenr 6353056 Forfall 27/11-23 Betalt 27/11-23

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig

Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader, vi bruker av de kr. 180000 vi har på konto pr. dags dato.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Nei

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer: Ingen

Styreleder i sameiet

Navn: Inger Morterud

Adresse: Vindheim 25 4885 Grimstad

Telefon: 98861167

Fax:

E-post: morterudbakeri@outlook.com

Send svar til: kjetil@sormegleren.no

Dato og sted: Grimstad 14/4-24

Inger Morterud
Underskrift

VEDTEKTER

for

MORTERUDGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE , GRIMSTAD

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Morterudgården Eierseksjonssameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Grimstad

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 200 bnr 1005 i Grimstad kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uønsket eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Ubebygget grunn er fellesareal.

Ombygginger, påkostninger eller lignende som medfører økonomisk deltakelse fra sameierne, krever samtykke fra hver enkelt sameier.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameierne har lovbestemt gjensidig panterett i en seksjon for krav mot vedkommende sameier som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet, svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra, seksjonen. Innkassinger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer, med varamedlemmer. Det kan vedtaksfestes at styret skal ha flere medlemmer, eller at alle sameierne skal være medlemmer av styret. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år.

For å sikre kontinuitet, velges ved første valg, 2 styremedlemmer for 1 – ett – år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det er ikke nødvendig at styremedlemmene er eiere av seksjon.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjøringer som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellessak forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller etter vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for etterfølgende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

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

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning av slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Grimstad, den 15. september 2008

Inger Morterud
(Inger Morterud)

Morterudgården

Årsmøte

Torsdag den 11/4-24 hadde vi årsmøte i Morterudgården.

Tilstede: Vilde Tønnesen, Atle Morterud og Inger Morterud

Arne Sandstø kunne ikke møte.

Opplysninger ang. inn og utbetalinger ble sendt på tlf./mail den 11/1-24.

Se vedlegg.

Der ble vi enige om å møte fysisk på utsiden av bygget Morterudgården slik at vi kunne se hva som skulle gjøres av arbeid på bygget i 2024.

Referat fra 11/4-24:

Vi ble enige om at det må skiftes takrenner, mønebord og gjøre noe med inngangsdøra til leilighetene samt spyling av huset.

Vi har pr. dags dato kr. 180 000,- på konto.

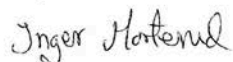
Atle og Inger Morterud skal innhente tilbud på dette.

Styreleder sender en påminnelse i forkant om når innbetalinger til sameiet skal skje, som er 2 ganger i året (januar og juli).

Den 17/1-24 ble seksjon nr. 1 reseksjonert slik at seksjon 1 har brøkteller 18 (tidligere 21) og ny seksjon nr. 6 har brøkteller 3 av brøknevner 49.

Eier av begge seksjoner er Inger Morterud.

Styrets leder



Inger Morterud

Morterudgården org.nr. 995012936

SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 92240040
Vår referanse: 3457483/23804897
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 116

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007152	200	22.1.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1005	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 92240040
Vår referanse: 3457483/23804897
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 116

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007152	200	22.1.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	200	1005	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614729468
Vedlegg: Ja

Relvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
864964702

Navn
GRIMSTAD KOMMUNE

Adresse
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Relvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Origin
MORTERUD INGER

Navn
MORTERUD INGER

Bruksenhe
VINDHEIM 25, 4885 GRIMSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
4202

Gnr
200

Bnr
1005

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr.: 1007152 Tinglyst: 22.01.2024
STATENS KARTVERK

17.01.2024 14:38

Side 1 av 1

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Seksjon nr.1 (Næring) deles, og det opprettes en ny seksjon 6 (Næring).
Sameiebrøkene endres ved at Seksjon 6 overtar 3 tellerdeler av Seksjon 1, slik at ny teller for Seksjon 1 blir 18.
Det er ingen pant i Seksjon 1.
Øvrige seksjoner i sameiet er uberørt av reseksjoneringen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingsstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

4/12 -23

Innsenderens underskrift

Inger Noteneid

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

Side 2 av 5

Eksterende
Vedlegg - side 1

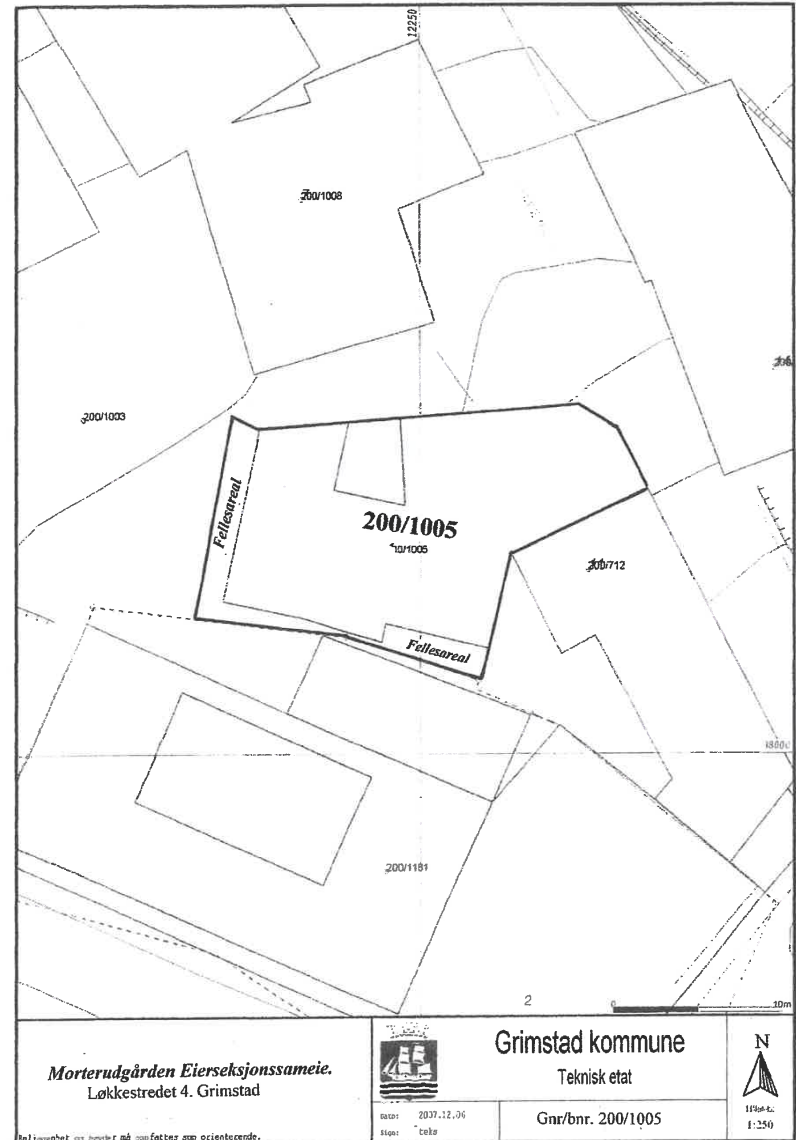
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4202	Grimstad	200	1005		1
Dato	Underskrift	Stempel			
17/1-2024	Tom Borge	GRIMSTAD KOMMUNE			

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-23	Inger Mortenud





Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Eiendom

Løkkestreet 4, 4876 GRIMSTAD, gnr. 200, bnr. 1005 i Grimstad kommune.

Oppdragsnummer: 92240040

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted

Signatur



SØRMEGLEREN

sormegleren.no