

PHAROS ODDE

NYE LEILIGHETER I GRIMSTAD

Det gode liv
i Grimstad

Dolce far niente

– Gleden ved å gjøre ingenting – er et uttrykk dypt forankret i italiensk kultur. Det handler om å nyte livets enkle gleder, sette pris på øyeblikkene og finne ro i å gjøre det du synes er lystbetont. Men du må ikke til Italia, du kan få det samme på Pharos Odde.

Ta båden til Maløyene, rusle innom Bådsenteret, bad fra brygga, labb til en kaffe på Central bageri – eller, kanskje det mest «dolce far niente» av dem alle; sitt helt stille og se mot sjøen.

3D-illustrasjon fra leilighet A-401. Se plantegning på side 53



Hvilke kvaliteter velger du?

BYGG D

8 leiligheter
29 m² til 104 m²

BYGG C

7 leiligheter
38 m² til 119 m²

BYGG B

7 leiligheter
50 m² til 124 m²

BYGG A

9 leiligheter
50 m² til 124 m²

Ingen bygg har alle vegger mot syd, men hver leilighet har sine unike kvaliteter. Hva er viktigst for deg? Tenk igjennom hvordan du lever i dag og snakk med meglerne. De kjenner alle detaljene til Pharos Odde og kan guide deg til gode valg som passer dine ønsker.

Alle leilighetene har badebrygge og båtplasser på dørstokken, Smørsund i front, og kort avstand til alt det vi elsker med Grimstad.

Pharos Odde sett fra Vardeheia. Foto fra 1902.

Navnet kommer fra prestesønnen Christian Rosenberg Pharo (1767–1848). Etter å ha seilt til sjøs som kaptein, slo han seg opp som handelsmann, konsul og skipsreder. Han kjøpte tomte i 1808 og området ble snart kjent som Pharos Odde.

På historisk grunn

Fra den første skipskranen ble reist på på 1700-tallet til byggingen av Oddensenteret i 1975, har Pharos Odde spilt en sentral rolle i byens utvikling. Den maritime tradisjonen blir med oss videre: I første etasje vil Grimstad Bådsenter ha det vi tror blir Norges flotteste showrom for båter, og god kaffe til deg som bor i en av leilighetene over.



1723
Eperst 1902
Wils. Jørgen
Enderstillet

- Grimstad -
- Indsølingen -



Ingenting å utsette på beliggenheten; et steinkast fra idylliske Grimstad sentrum og utsikt mot Smørsundet og skjærgården utenfor.



Store vindusflater bringer inn lys og skaper nærhet til de maritime omgivelsene.



Erhvervs
center
for projekter & rådgivning

9D



En mangeårig drøm blir snart oppfylt

Det blir et maritimt bomiljø på Pharos Odde, sier Rune Jørgensen, grunneier og innehaver av Grimstad Bådsenter.

Etter å ha drevet båtforretning på Odde i mer enn 40 år, er det tid for fornyelse. I første etasje blir det plass til et showrom på 1000 kvadratmeter, med utstilling av fritidsbåter i alle størrelser og prisklasser.

I etasjene over blir det til sammen 31 leiligheter.

– Vi får bryggeanlegg med plass til 50 fritidsbåter utenfor bygget og det blir et levende båtmiljø på bryggekannten. Verkstedet blir liggende et annet sted, slik at vi unngår støy. De som skal bo her, får sjøen som nærmeste nabo og Grimstads flotteste utsikt, sier Rune.



Sivillarkitekter Roland Borgvin-Burgess og Johan A. Jordtveit, KB Arkitekter.

Vår tid er endelig her

– Det er en fornøyelse å selge et leilighetsprosjekt som Pharos Odde.

Sommeren 2024 godkjente Grimstad kommunestyre reguleringsplanen. Det åpner for den lenge planlagte utbyggingen på Grimstad Bådsenter, som så mange har ventet på.

– Det er lenge siden byggeplanene først ble lansert og mange står på venteliste. Endelig er ventetiden over og vi gleder oss til å vise fram noen flotte leiligheter, sier megler Arild Aasen i Sørmeqleren.

– Vi meglere er alltid opptatt av beliggenhet, legger megler og Grimstadjente Dajmi Birkedal til, og en så nydelig beliggenhet... hun smiler drømmende og ser utover Smørsund.

– Utsikten, solforholdene, båtplasene, badebrygga. Alt det er helt fantastisk! Men det som gjør Pharos Odde helt spesielt er at du er få minutter fra butikker og spisesteder i sentrum, samtidig som Oddensenteret skjerner oss for uønsket støy. Akkurat det får du ingen andre steder.



Maritim inspirasjon

– Vi har hentet idéer fra båtbygging i arkitekturen til Pharos Odde.

Det sier Roland Borgvin-Burgess. Sammen med sine 25 kolleger i KB Arkitekter jobber arkitekten med utforming av alt fra næringsbygg til store og små boligprosjekter. Oppdraget med Pharos Odde har vært spesielt.

– Det hører med til sjeldenhetene at man får anledning til å utforme et kombinert nærings- og boligbygg beliggende nærmest på bryggekannten.

Vi har ønsket å skape et genuint maritimt miljø, med materialbruk og enkelte buede former, der bygningene reflekterer områdets historie og beliggenhet, sier Roland og legger til:

– Prosjektet har fire lameller eller «skip» som strekker seg mot vannet. Orienteringen av lamellene gir visuell tverrforbindelse mellom sjø og bakenforliggende hus. Mellom lamellene er det åpne gårdsrom, i form av takhager hvor beboerne delvis kan trekke seg tilbake og nyte livet ved sjøen.

– Kledningen minner litt om bordgangen i treskip. Utforming av vindusinndeling, rekkverk

og balkonger er med på skape maritime detaljer, sier Roland.

Arkitekten har jobbet mye for at alle leilighetene skal få gode lysforhold og uteplasser. Noen leiligheter er østvendte og får morgensol, mens andre er sydvest eller vestvendte med ettermiddags- og kveldssol. Noen av leilighetene har to balkonger.

– God takhøyde og store vindusflater vil hente inn omgivelsene utenfra og bidra til å skape romfølelse og trivsel, sier Roland.

Både innvendig og utvendig er det valgt løsninger som understreker leilighetenes eksklusivitet. På Pharos Odde har beboerne sikret seg seilas på første klasse.



Med båtplasser og badebrygge utenfor stuedøra og skjærgården i horisonten, ligger alt til rette for bading og båtliv.



Alle leilighetene har innbydende og romslige balkonger eller terrasser.



Én gang i livet

I vår tid er det kun én gang det blir bygd nye leiligheter på denne tomte. Er det verdens beste beliggenhet? I Grimstad. På brygga. Ved Oddensenteret. Få minutter fra Storgaten. Sørlandshytte ved sjøen møter småbyens puls.



Hele førsteetasjen vil romme Grimstad Bådsenters showrom for fritidsbåter, Norges kanskje flotteste i sitt slag.



Etasjeplaner, fasader og snitt

Beskrivelse av begrep:

BRA-i (internt bruksareal): Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger

BRA-e (eksternt bruksareal): Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten. I dette tilfellet sportsbod i kjeller

BRA: Summen av BRA-i og BRA-e

Balkong: Utkraget bygningsdel

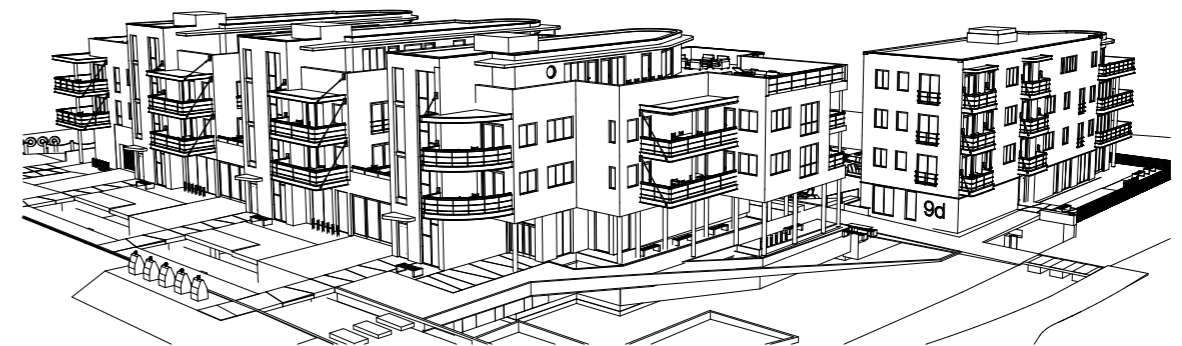
Terrasse: Takterrasse, åpent areal over underliggende etasje



Kompass som viser himmelretning på vist leilighet



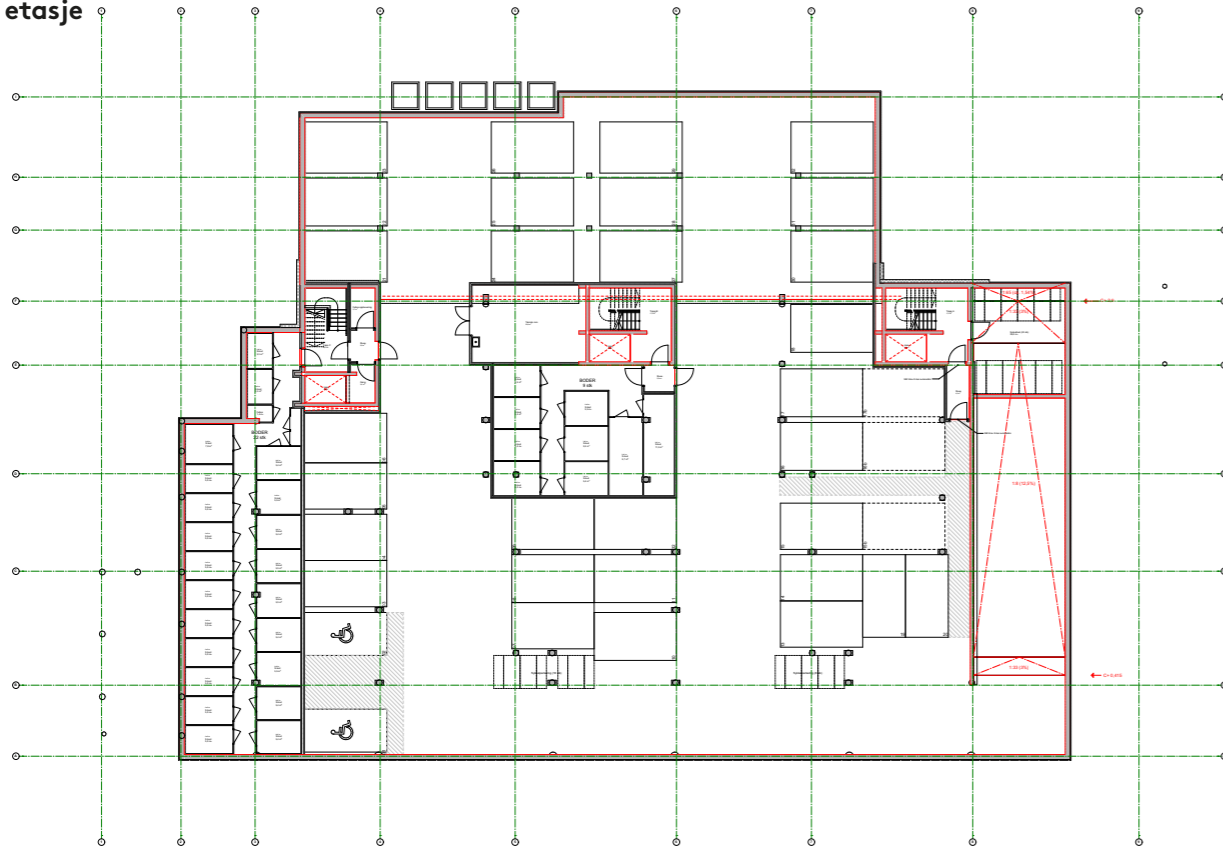
Markering i plan og perspektiv av vist leilighet



Etasjeplaner

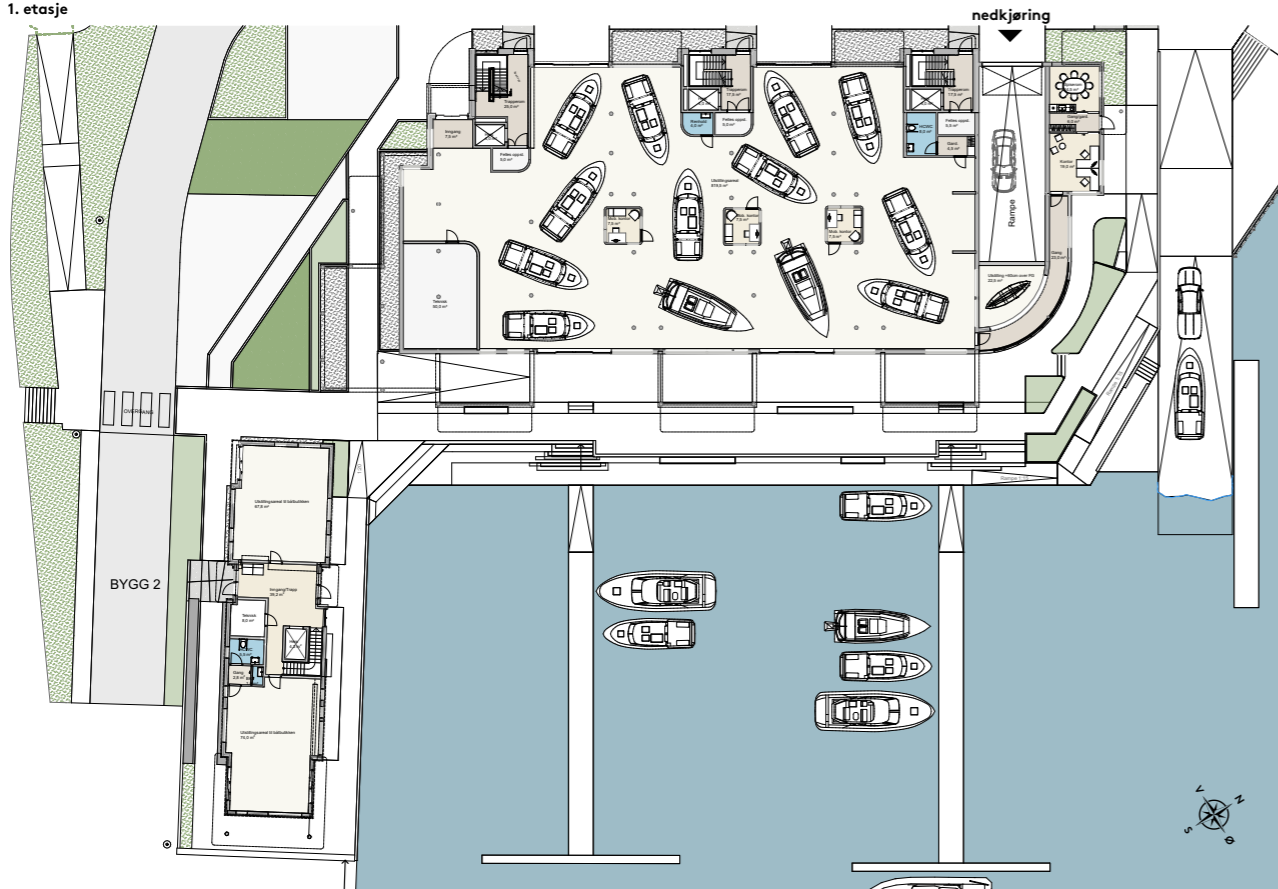
Retning Odden

u. etasje



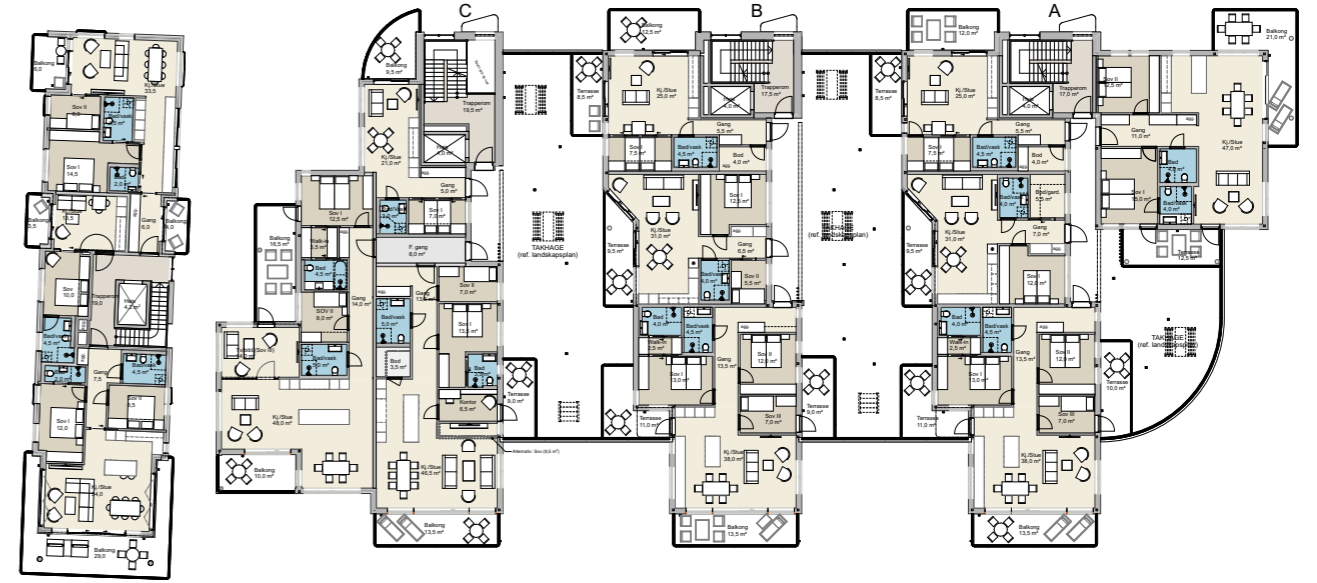
Retning Brygge

1. etasje



2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

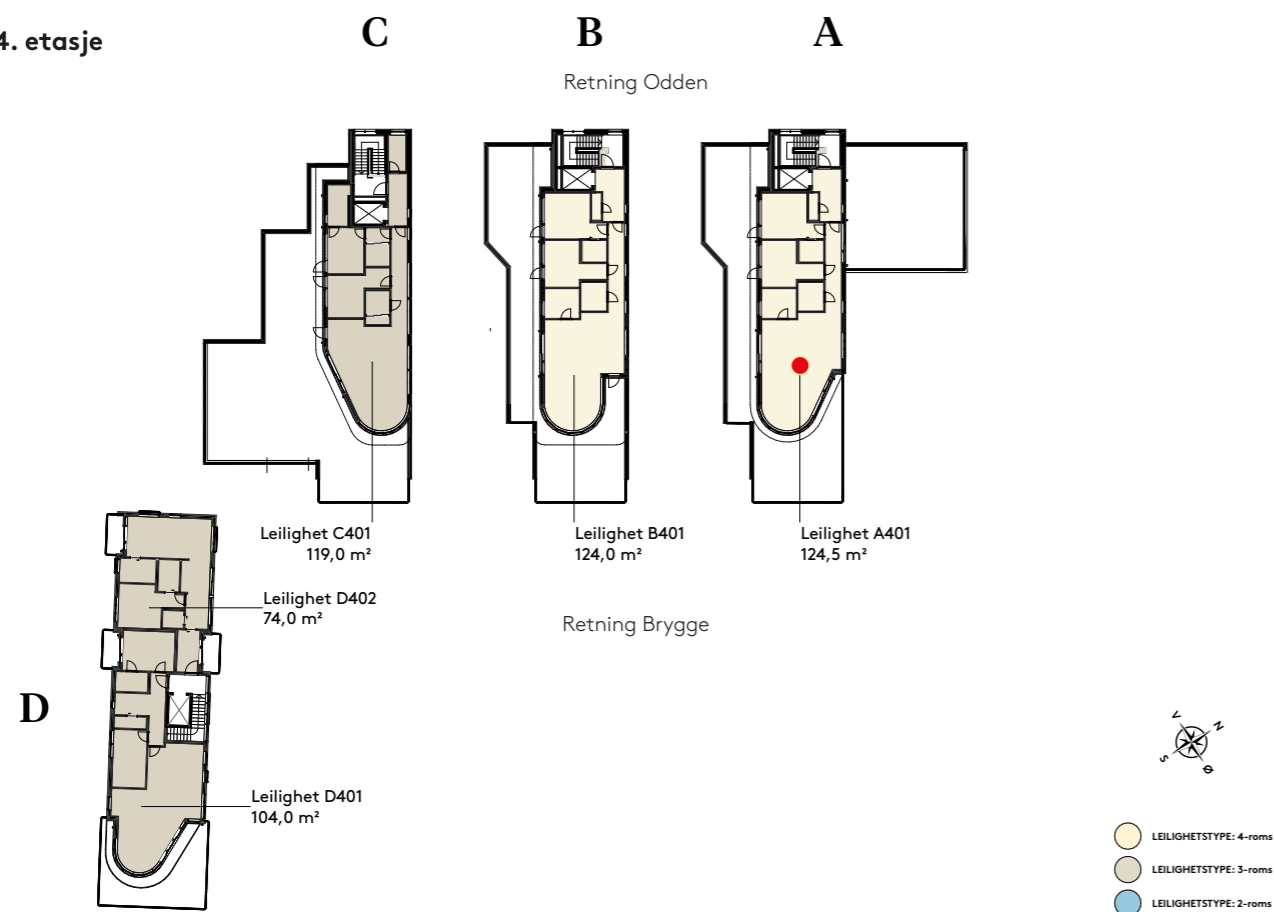
Retning Odden

3. etasje



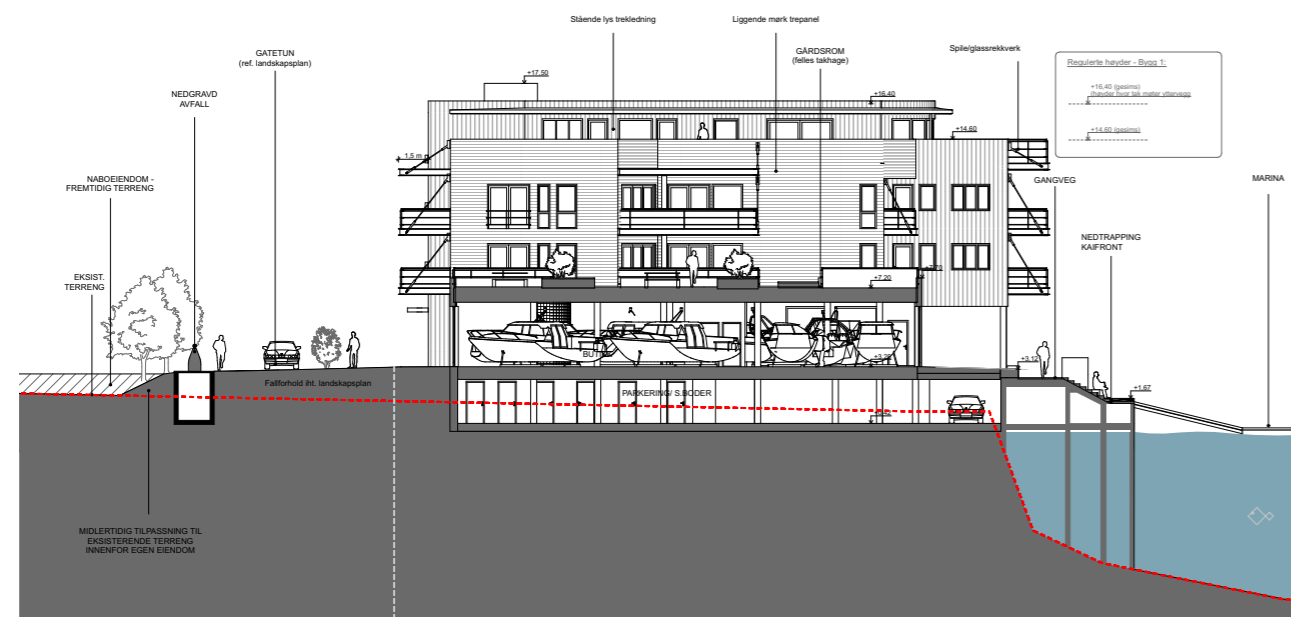
Retning Brygge

4. etasje

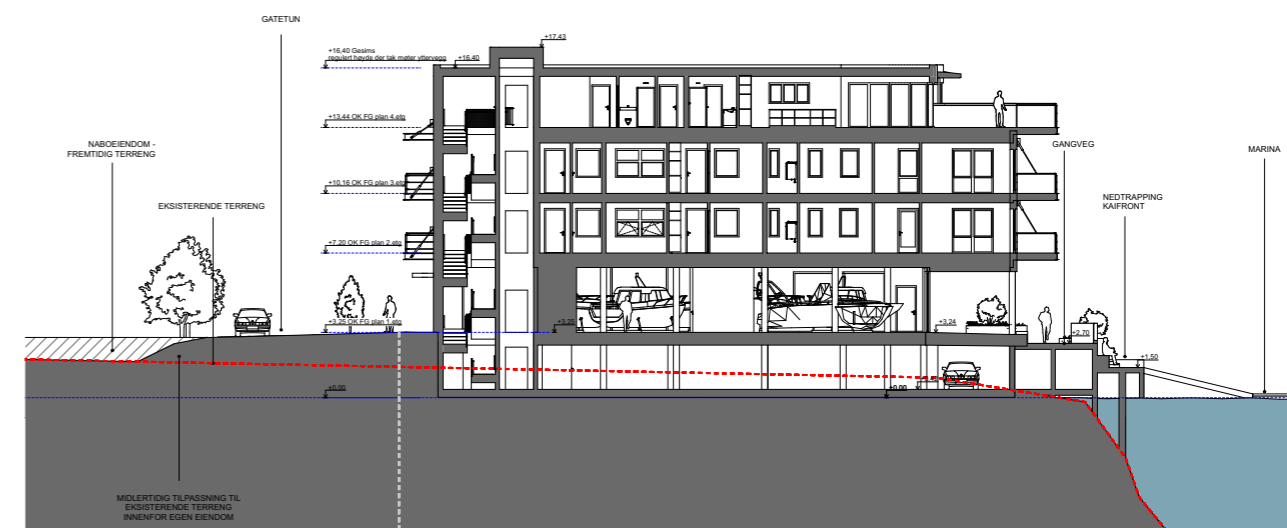


Snitt og fasader

Typisk snitt gjennom gårdsrom mellom bygg B og C.



Typisk snitt gjennom bygg A leiligheter og trappehus



Fasade sørvest



Fasade nordvest



Fasade nordøst



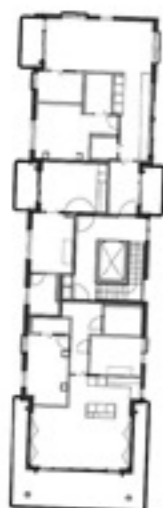
Fasade sørøst

Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 201

3-roms, 2. etasje

BRA-i: 99,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 104,0 m²

Balkong/Terrasse (TBA) 21,0 m² + 12,5 m²

Pris: kr 10 980 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Her får du lys fra tre sider, to romslige balkonger med sol fra morgen til kveld, fantastisk utsikt både mot Smørsund og mot byen. Kjøkkenet i denne leiligheten er skjermet, men det er likevel en nydelig utsikt derfra. I den store stuen er det god plass for selskapliv – og en hverdag med flere soner.



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

A 202

4-roms, 2. etasje

BRA-i: 100,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 105,5 m²

Balkong/Terrasse (TBA) 13,5 m² + 11,0 m² + 10,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 203

2-roms, 2. etasje

BRA-i: 63,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 68,0 m²

Terrasse (TBA) 9,5 m²

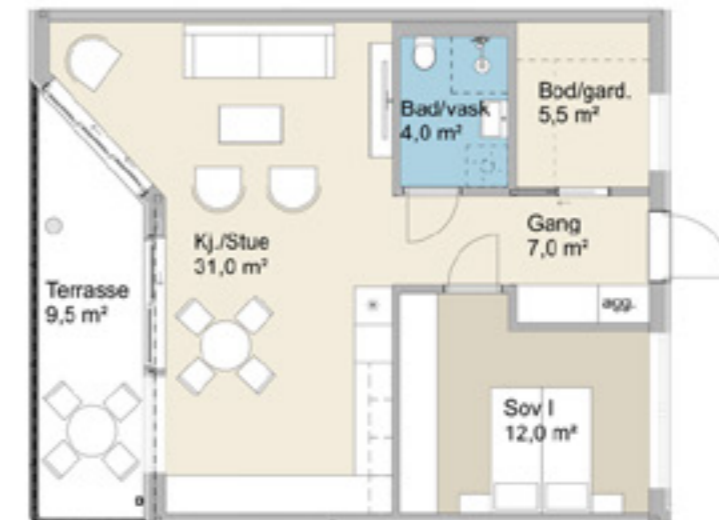
Pris: kr 5 600 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Denne leiligheten ligger veldig lunt plassert med god plass i alle rom, og utsikten fra salong-gruppa og den sørvest-vendte balkongen blir du aldri lei av. Store skyvedører mellom stue og den overbygde balkongen gjør balkongen til en viktig del av leiligheten store deler av året.





3D-illustrasjon av terrasser/balkonger i leilighet A 203 og A 303. Til høyre ser vi en av balkongene til leilighet B 201. Se plantegning på side 35, 47 og 55.

Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

A 204

2-roms, 2. etasje

BRA-i: 49,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 54,5 m²

Balkong/Terrasse (TBA) 12,0 m² + 8,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



Plantegning





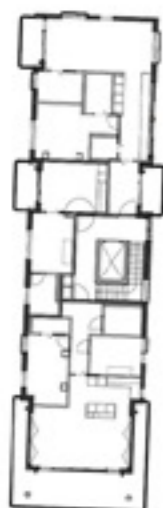
3D-illustrasjon av leilighet A 301. Se plantegning på side 43.

Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 301

3-roms, 3. etasje

BRA-i: 99,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 104,0 m²

Balkong (TBA) 21,0 m² + 12,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

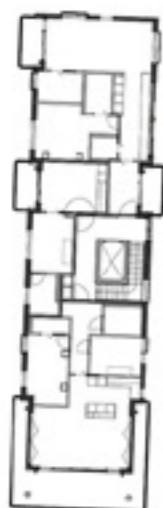


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 302

4-roms, 3. etasje

BRA-i: 100,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 105,5 m²

Balkong(TBA) 13,5 m² + 2,5 m²

Pris: kr 10 300 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Denne leiligheten er bare fantastisk, både ut fra planløsning og beliggenhet. Tre gode soverom og to bad. I denne stua er det lysinnslipp fra tre sider og utsikten blendende! Fra kjøkkenet har du utgang til en egen liten balkong skjermet i hjørnet.

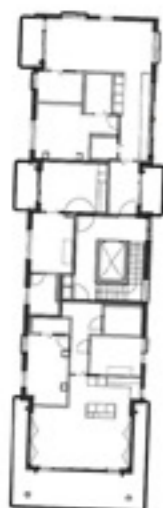


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 303

2-roms, 3. etasje

BRA-i: 63,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 68,0 m²

Balkong(TBA) 9,0 m²

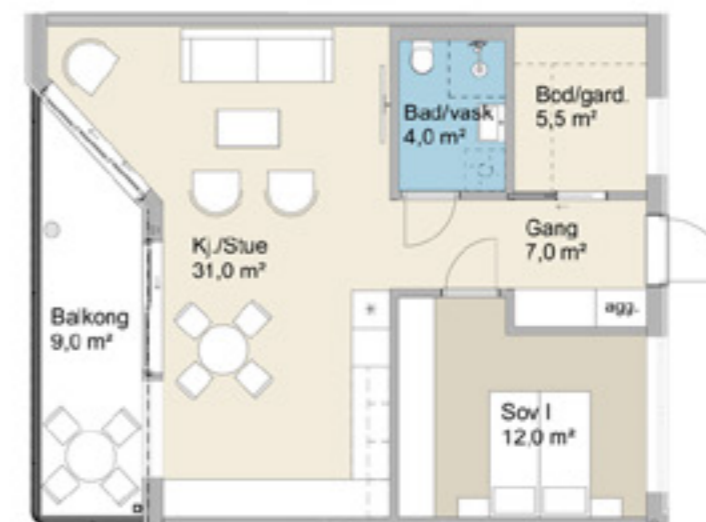
Pris: kr 5 800 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Denne leiligheten ligger veldig lunt plassert med god plass i alle rom, og utsikten fra stua og den sørvest-vendte balkongen blir du aldri lei av. Store skyvedører mellom stue og den overbygde balkongen gjør uterommet til en viktig del av leiligheten store deler av året.

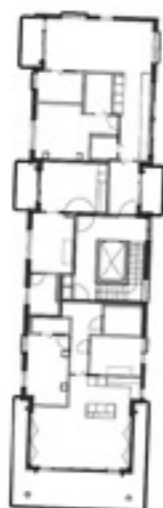


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 304

2-roms, 3. etasje

BRA-i: 49,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 54,5 m²

Balkong(TBA) 12,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



Plantegning

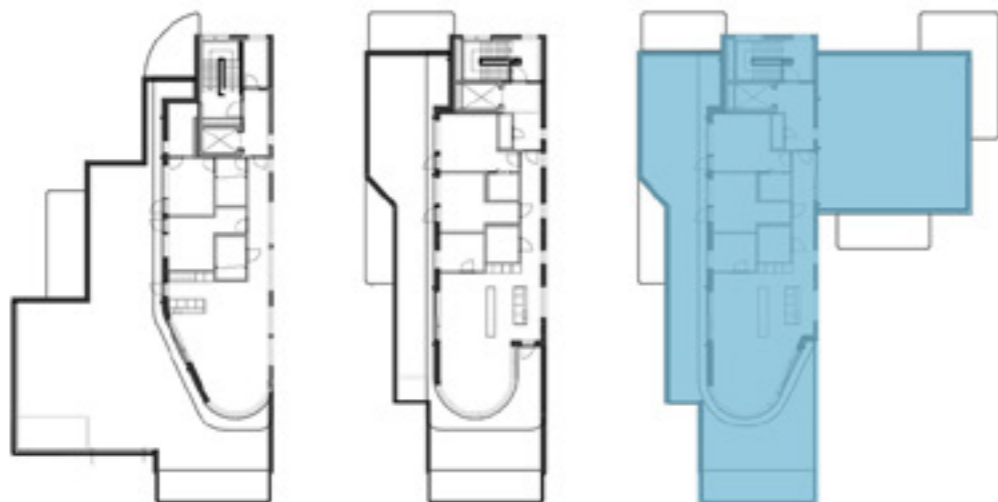


3D-illustrasjon fra leilighet A 401. Solrikt, romslig og fantastisk utsikt utover skjærgården og havet. Bedre enn dette blir det ikke. Se plantegning på side 53.

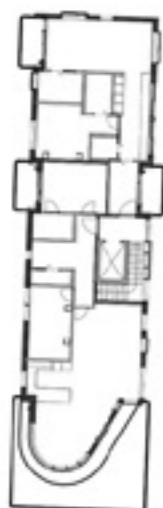


Etasjeplan 4. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



A 401

4-roms, 4. etasje

BRA-i: 124,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 129,5 m²

Terrasse (TBA) 127,5 m² + 98,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

B 201

4-roms, 2. etasje

BRA-i: 100,5 m²

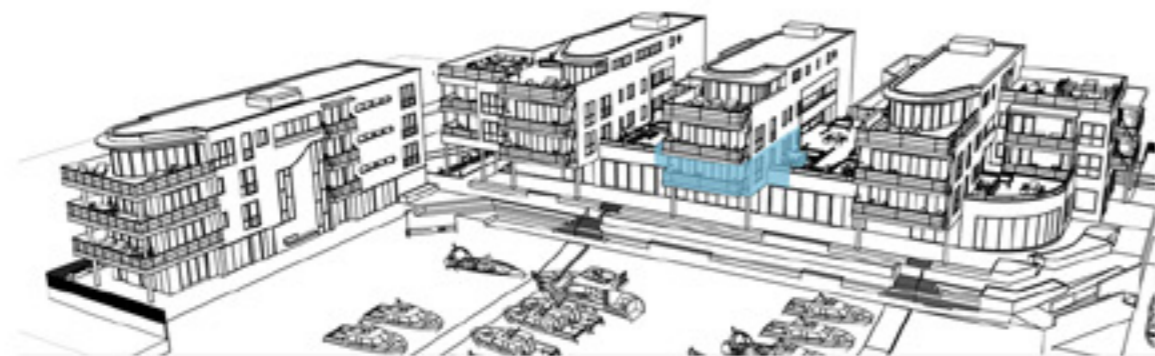
BRA-e: 5,0 m²

BRA: 105,5 m²

Balkong/Terrasse(TBA) 13,5 m² + 11,0 m² + 9,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

B 202

3-roms, 2. etasje

BRA-i: 63,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 68,0 m²

Terrasse (TBA) 9,5 m²

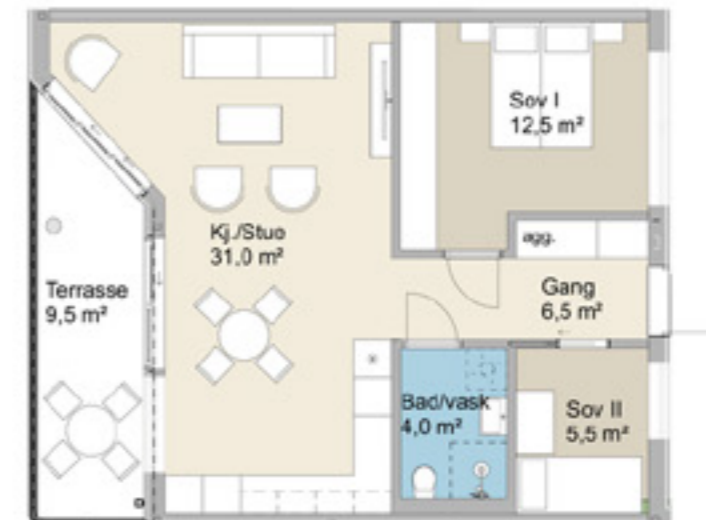
Pris: kr 5 600 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Her får du to gode soverom og du kan dekke et riktig langbord i stua. Balkongen er overbygd og lun og omkranses av sameiets grønne fellesarealer mens utsikten fra leiligheten og terrassen strekker seg langt ut over den blinkende sjøen. Leiligheten kan tilrettelegges med et soverom og stor bod.



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

B 203

2-roms, 2. etasje

BRA-i: 49,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 54,5 m²

Balkong/Terrasse(TBA) 12,5 m² + 8,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



Plantegning





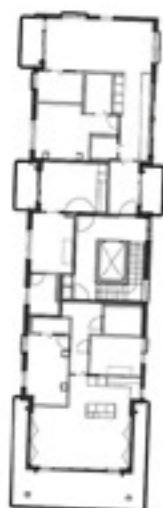
3D-illustrasjon av leilighet B 301. Se plantegning på side 63.

Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



B 301

4-roms, 3. etasje

BRA-i: 100,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 105,5 m²

Balkong (TBA) 13,5 m² + 2,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

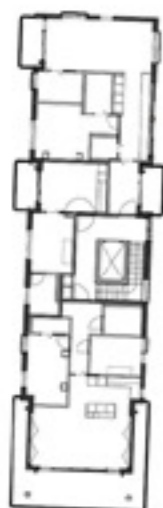


Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



B 302

3-roms, 3. etasje

BRA-i: 63,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 68,0 m²

Balkong(TBA) 9,0 m²

Pris: kr 5 800 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Dette er en effektiv og trivelig leilighet. Den har to gode soverom, og du kan dekke langbord i stua. Balkongen er overbygd og lun, mens utsikten strekker seg langt ut over den blinkende sjøen.

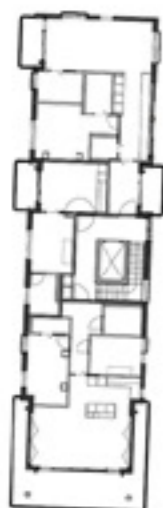


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



B 303

2-roms, 3. etasje

BRA-i: 49,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 54,5 m²

Balkong (TBA) 12,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



Plantegning



Etasjeplan 4. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



B 401

4-roms, 4. etasje

BRA-i: 124,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 129,0 m²

Terrasse(TBA) 128,0 m²

Pris: kr 16 000 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Bedre enn dette vil det aldri komme i Grimstad! Dette er virkelig en flott leilighet med privat heisadkomst direkte opp i leiligheten. Romslig planløsning med hele 3 gode soverom. Stor balkong med spektakulær sjøutsikt og god plass til store sittegrupper og spisebord. Du kommer ikke nærmere sjøen.





3D-illustrasjon av leilighet C 201. Se plantegning på side 72

Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 201

3-roms, 2. etasje

BRA-i: 105,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 110,5 m²

Balkong/Terrasse(TBA) 13,5 m² + 9,0 m²

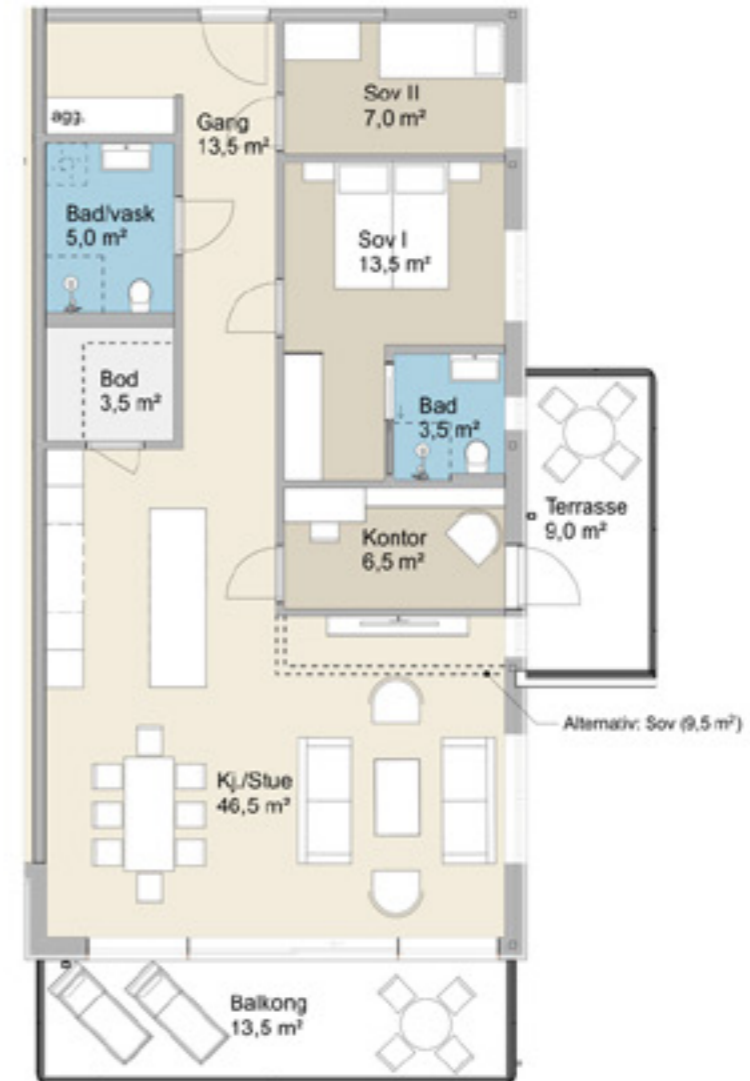
Pris: kr 10 500 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Opplevelsen av raust areal inne, sosial kjøkkensone, men egen matbod på 3,5 kvm, legger til rette for de gode matopplevelsene. Denne leiligheten har mulighet for 3 soverom. Den har to balkonger der du også får plass til sol-senger. Frontplasseringen gjør utsikten blendende. Rett og slett en fantastisk leilighet!

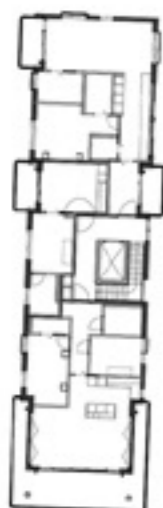


Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 202

4-roms, 2. etasje

BRA-i: 116,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 121,5 m²

Balkong(TBA) 16,5 m² + 10,0 m²

Pris: kr 10 800 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

C 203

2-roms, 2. etasje

BRA-i: 38,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 43,0 m²

Balkong(TBA) 9,5 m²

Pris: kr 3 500 000

Fasade, sett fra land



Plantegning

Her kan du bo midt i byen i en lys hjørneleilighet med en lun balkong med ettermiddags- og kveldssol og hyggelig utsikt inn mot sentrum og indre havn. Planløsningen er meget area-
leffektiv. En kort heistur unna, og du er på brygga.



Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 301

3-roms, 3. etasje

BRA-i: 105,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 110,5 m²

Balkong(TBA) 13,5 m²

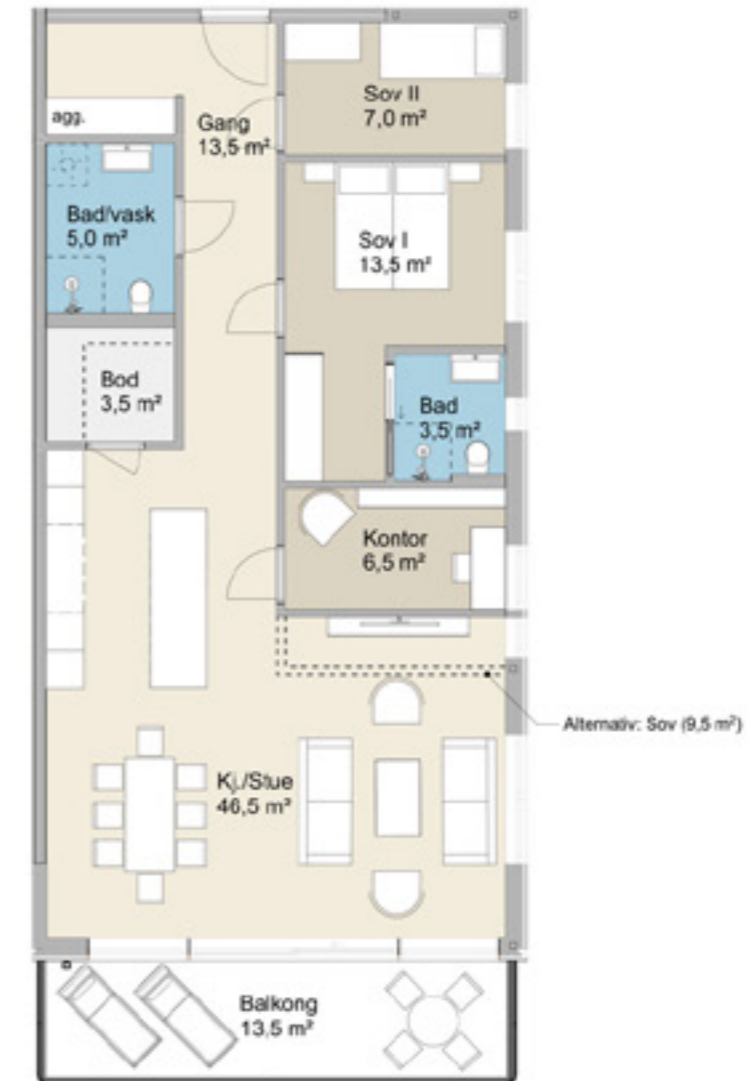
Pris: kr 10 800 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

I denne fantastiske sjøfront-leiligheten er stue-/kjøkkenrommet hele 46,5 kvm! Det er godt med garderobeplass i både gang og på soverommene, og rikelig med kjøkkeninnredning for både hverdag og fest. Egen matbod på 3,5 kvm. Med så god utsikt fra kjøkkenøya er det godt den er stor – for her vil mange ønske å oppholde seg! Denne leiligheten har mulighet for 3 soverom.





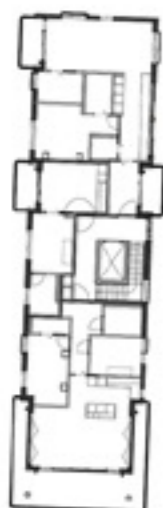
3D-illustrasjon av leilighet C 302. Se plantegning på side 83

Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 302

4-roms, 3. etasje

BRA-i: 116,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 121,5 m²

Balkong (TBA) 16,5 m² + 10,0 m²

Pris: kr 11 100 000

Fasade, sett fra land



Plantegning

Dette er en virkelig stor, flott leilighet med 2 store balkonger. Velfungerende planløsning med 3 gode soverom, walk-in garderobe og bad i tilknytning til hovedsoverommet. Meget romslig stue med åpen kjøkkenløsning og kjøkkenøy. Fra stuen er det dør ut til en hyggelig balkong mot sjøen.

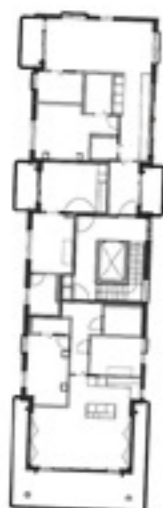


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 303

2-roms, 3. etasje

BRA-i: 38,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 43,0 m²

Balkong (TBA) 9,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



Plantegning

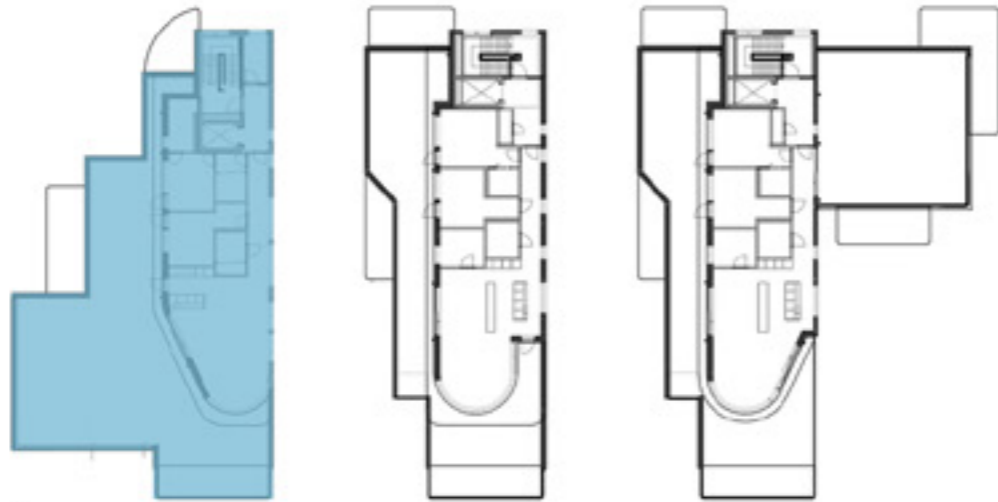




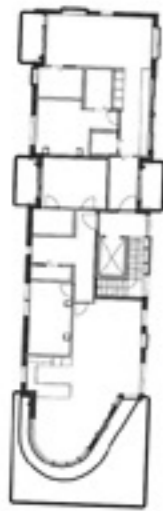
3D-illustrasjon fra leilighet C 401. Se plantegning på side 89.

Etasjeplan 4. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



C 401

3-roms, 4. etasje

BRA-i: 119,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 124,0 m²

Terrasse (TBA) 197,0 m²

Pris: kr 16 800 000

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

Et vell av plass både inn og ute – bedre kan det neppe bli! En stor leilighet med utsikt i særklasse med en takterrasse på hele 197 kvm. Planløsningen inneholder 2 store soverom, kontor, 2 gode bad, kjøkken og stueareal på ca. 51 kvm. Lysinnfall fra 3 sider og sol fra morgen til kveld. Privat heisadkomst direkte inn i leiligheten. Mange muligheter for endringer i denne leiligheten.

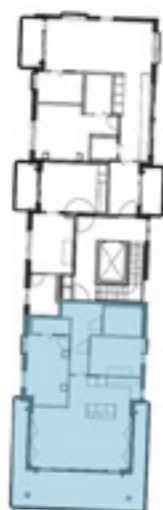


Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 201

3-roms, 2. etasje

BRA-i: 73,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 78,5 m²

Balkong(TBA) 29,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge

D 202

2-roms, 2. etasje

BRA-i: 30,0 m²

BRA-e: 3,0 m²

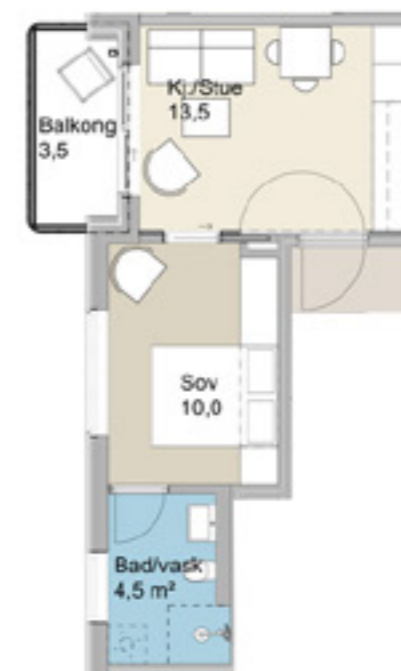
BRA: 33,0 m²

Balkong(TBA) 3,5 m²

SOLGT



Plantegning



Fasade, sett fra land



Etasjeplan 2. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 203

3-roms, 2. etasje

BRA-i: 71,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 76,5 m²

Balkong (TBA) 6,0 m² + 4,0 m²

Pris: kr 6 050 000

Fasade, sett fra land



Plantegning

Dette er en smart innredet leilighet! To balkonger som gir deg mulighet til å nyte sol hele dagen og kvelden. Morgenkaffe med utsikt over brygga og båtlivet. To gode soverom og to riktig fine bad. Kjøkkenet har en helt spektakulær plassering med vindu over benken. Utsikt utover havna fra kjøkkenet.



3D-illustrasjon av leilighet D 301. Se plantegning på side 99.



Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 301

3-roms, 3. etasje

BRA-i: 73,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 78,5 m²

Balkong(TBA) 29,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen



Plantegning

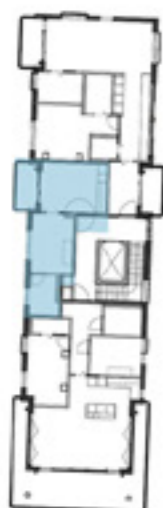


Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 302

2-roms, 3. etasje

BRA-i: 30,0 m²

BRA-e: 3,0 m²

BRA: 33,0 m²

Balkong(TBA) 3,5 m²

SOLGT

Plantegning



Fasade, sett fra land



Etasjeplan 3. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 303

3-roms, 3. etasje

BRA-i: 71,5 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 76,5 m²

Balkong (TBA) 6,0 m² + 4,0 m²

SOLGT

Fasade, sett fra land



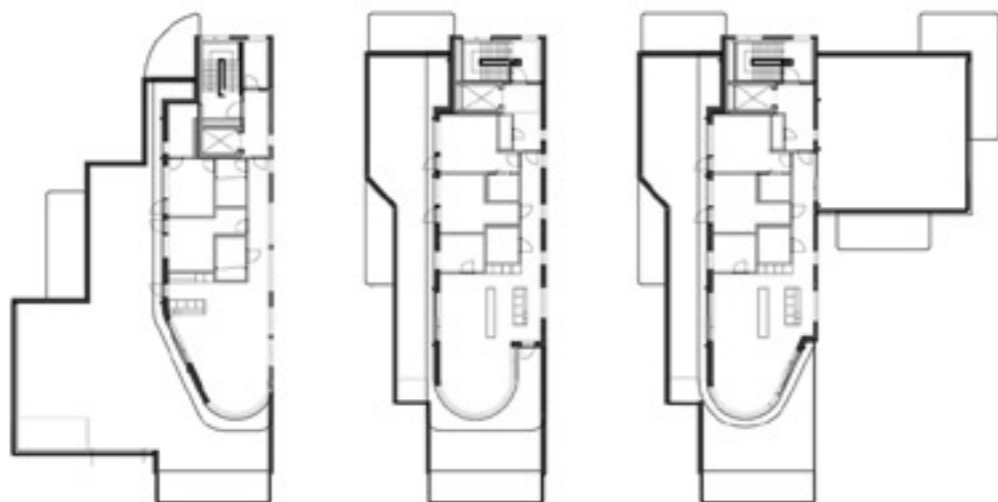
Plantegning

Stilig leilighet med en effektiv planløsning. Stort, deilig hovedsoverom med direkte adkomst til bad. I tillegg et hyggelig gjesterom og gjestebad. Effektiv utnyttelse av gangen med romslig kjøkkeninnredning og vinduer over benk. Hyggelig balkong med gode solforhold, pluss en liten balkong på sjøsiden til morgenkaffen.

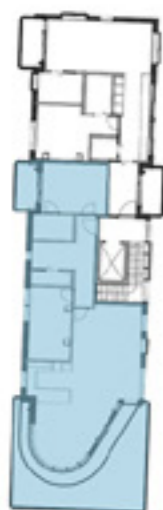


Etasjeplan 4. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 401

3-roms, 4. etasje

BRA-i: 104,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

BRA: 109,0 m²

Balkong(TBA) 41,0 m² + 3,5 m²

SOLGT

Fasade, sett fra sjøen

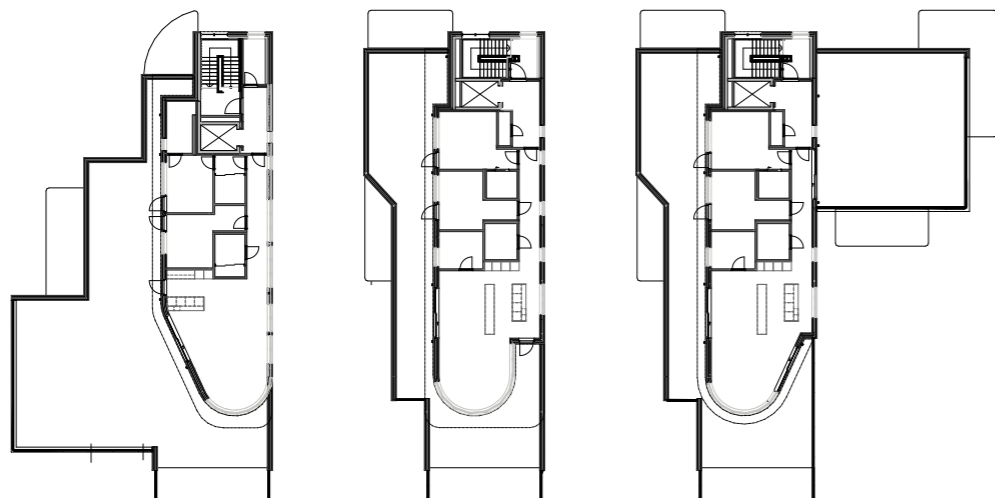


Plantegning

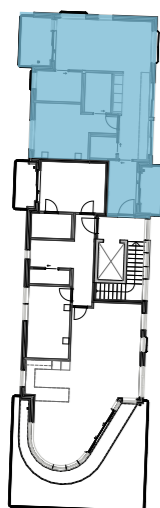


Etasjeplan 4. etasje

Retning Odden



Retning Brygge



D 402

3-roms, 4. etasje

BRA-i: 71,5 m²

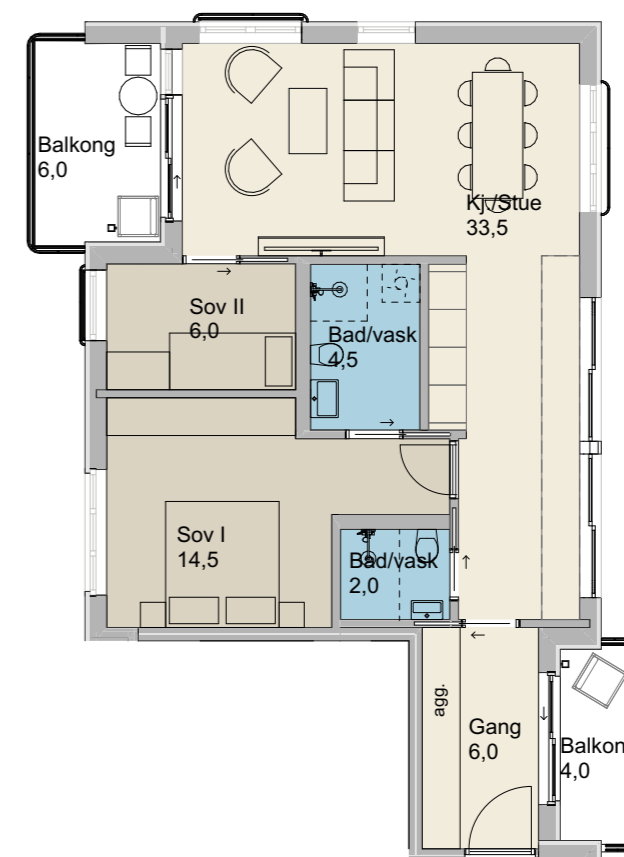
BRA-e: 5,0 m²

BRA: 76,5 m²

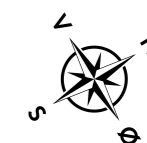
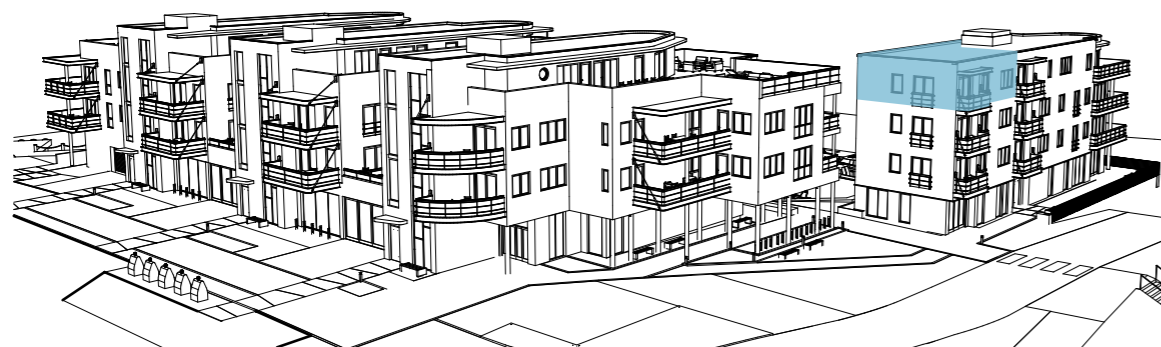
Balkong(TBA) 6,0 m² + 4,0 m²

SOLGT

Plantegning



Fasade, sett fra land



Situasjonsplan



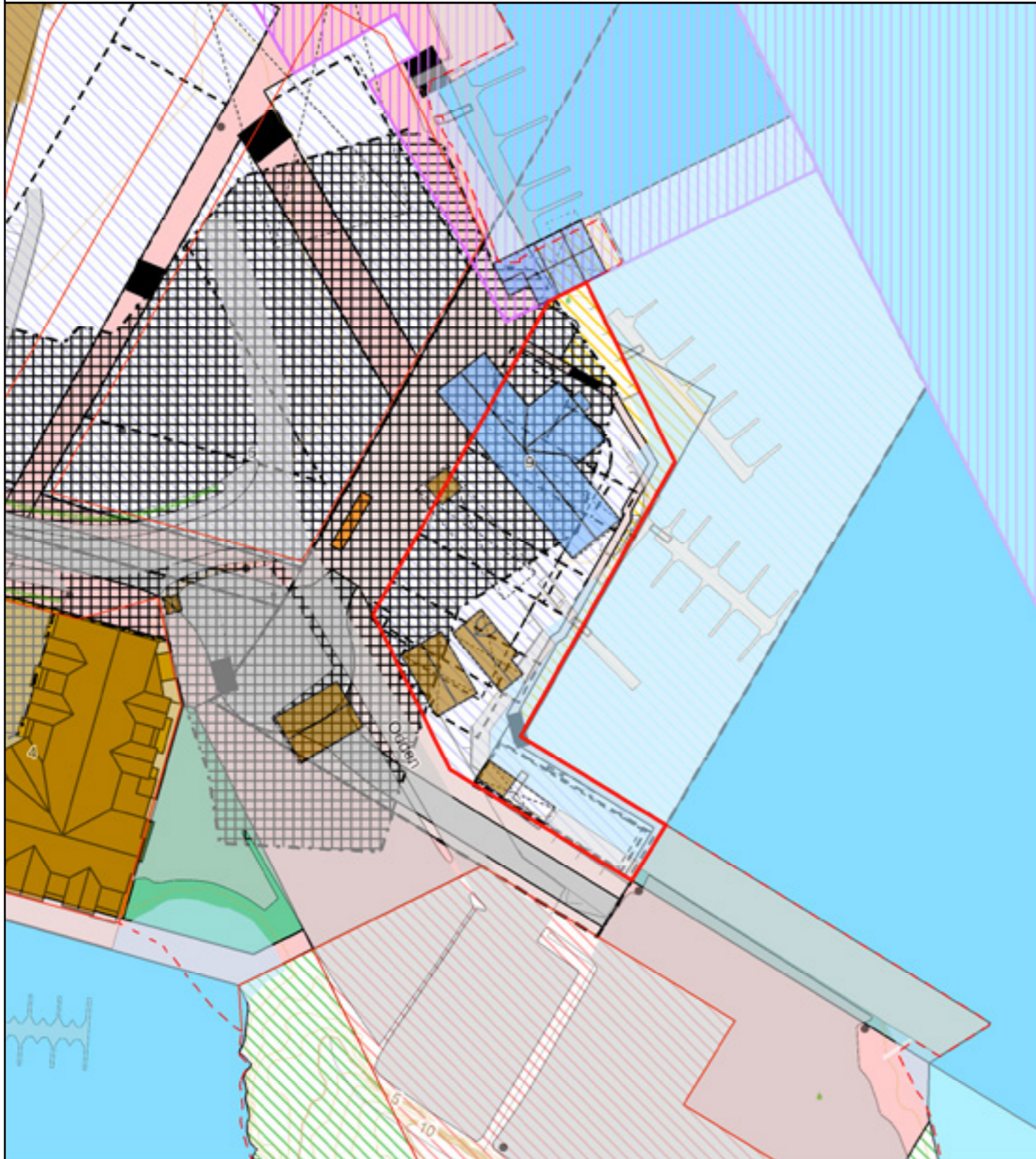
Reguleringsplan

Adresse: Odden 9, 4876 GRIMSTAD
Gnr/Bnr: 200/1941/0/0
Planident: 243
Ikrafttredelsesdato: 18.6.2024
Plannavn: Ytre Odden NT4.1



Formål: 1802 - Bolig, forretning, kontor, 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt, 2014 - Gatetun

Hensynssone: RpBåndleggingSone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- ↑ 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydelinje
- · - · - Reguleringsplan hensynssonegrense
- - - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - - - Reguleringsplanomriss
- RpBåndleggingSone
- 1130 - Sentrumsformål
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1824 - Næring, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2041 - Kai
- 3040 - Friområde
- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Nøkkelinformasjon

Selveierleiligheter i prosjektet Pharos Odde

Selger:

Odden Bygg AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:

BRG Entreprenør AS

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Odden 9, 4876 Grimstad. Boligene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

31 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 2. til 4. etasje. I første etasje planlegges det næringsarealer med båtutvalg og kontor, og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser.

Bygget blir organisert som et eierseksjons-sameie/kombinasjonssameie (med både næring og Boligseksjoner).

Prosjektet planlegges oppført i ett samlet salgs- og byggetrinn, slik at hele Pharos Odde sluttføres samtidig..

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr. 200, bnr 1941 i Grimstad kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre eventuelle nødvendige sammenføringer/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:

2 915 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:

Tomten leveres meget pent opparbeidet med betong, sten, asfalt, lekeplass, brygger og grønt. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel eksternt bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

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

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann

får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering:

Det avsettes parkeringsplasser for sameiet i byggets parkeringskjeller. Parkeringskjelleren ligger under det som er angitt som bygg A/B/C, med direkte adkomst fra de hhv oppganger/trapper/heis. Leiligheter i bygg D har utvendig adkomst til P-kjeller og boder via oppgang C. Det er frivillig å kjøpe parkeringsplass. Alle leilighetskjøpere gis rett til å kjøpe P-plass dersom dette gjøres ved avtaleinngåelse. Organisering av parkeringsplasser vil primært søkes løst ved at P-plass tilknyttes boligseksjonen som tilleggsdel ved seksjonering. Alternativt vil parkeringsplassene utgjøre egne eller felles parkeringsseksjon(er).

Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene. Alle leilighetene vil få tildelt bodareal iht krav i TEK 17.

Selger tildeler P-plasser og boder. Eventuelle overskuddsplasser/-boder skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicapplater tilgjengelige i bolig-sameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgjøre denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Båtplasser: Kjøper i Pharos Odde-prosjektet får tilgang til å leie båtplass med varierende bredde i tilliggende småbåtanlegg som etableres i forbindelse med utbyggingen. Vilkår for dette avtales i egen leieavtale fra overtakelse av boligene. Det vil være begrensning på ca 8 meters båtlengde og man kan ikke benytte anlegget til seilbåter.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht reguleringsplan Ytre Odden NT4.1 med ikrafttredelsesdato 18.06.2024. Det er sendt inn søknad om rammetillatelse for prosjektet. Grimstad sentrum er

under videre utvikling og oppgradering. Odden Brygge (Oddensenteret) planlegger utbygging av området som i dag utgjør asfaltert parkeringsplass mellom båtsenteret og kjøpesenteret. Utvikling av havnefront, Gundersholmen og Torskeholmen er delvis under arbeid p.t ikke avklart. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp. Kommunens godkjenning av reguleringsplanen for eiendommen er påklaget og Statsforvalteren i Agder har saken til behandling. Dette forventes avklart i god tid før frist for selgers forbehold.

Grimstad Havn på Gundersholmen, sør/øst for Pharos Odde vil ha begrenset havnevirksomhet.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen kobles til offentlig vei, vann og avløp.

Konsesjon:

Kjøp av boligseksjon i prosjektet utløser ikke krav om konsesjon.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

Organisering:

Boligene og næringsarealene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter, som vil foreligge innen overtakelse.

Betalingsbetingelser:

Kr. 100 000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjekttert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Tomteverdi blir fordelt med kr 7.300,- pr. kvm. BRA, som utgjør kr 130 kr i dokumentavgift per kvm. Beløpet vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 5.500,- på den minste og ca. kr. 22.900,- på den største leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 500,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-

I tillegg kommer et beløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 35,- pr. kvm BRA pr. mnd. Utkast til budsjett utarbeides innen etablering av sameiet. Estimater på felleskostnader kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke deler av kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Grimstad kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør. Kostnader til drift av de private parkeringsplassene i byggets underetasje dekkes av de seksjonseiere som kjøper P-plass, estimert til ca kr 100,- per måned.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdifsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100 % av den beregnede

kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

2006/422978-1/200 07.09.2006

Begrensing i råderett

Rettighetshaver: Klima- og forurensningsdirektoratet, org.Nr: 970 935 657, Forbud mot bygge- og gravearbeid. Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere Grunndata

2015/777174-1/200 27.08.2015

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4202 GNR: 200 BNR: 1475
2020/548312-1/200 01.01.2020
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0904 GNR: 200 BNR: 194

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til kjøpekontrakt.

På sameiets utendørs fellesarealer i 2. etasje mellom byggene A, B og C skal beplantning på begge sider av rekkverk rundt private uteplasser ikke være høyere enn rekkverkshøyde, for å ivareta utsikt.

Forbehold om realisering:

Ingen

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:

Siste frist for overtagelse er 30.09.2027. Overtagelse kan skje inntil 5 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buoff. § 18 til anvendelse.

Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør kr. 40.500,- eks mva, ink oppgjørsgebyr per enhet. Markedsføring og øvrige utlegg dekkes av oppdragsgiver.

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette

kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§ 52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

Kredittvurdering:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

Budregler:

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

Arild Aasen

Ansvarlig for prosjektsalg i avd. Grimstad: Dajmi E. Birkedal.

Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

- Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:
- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan

Produsert: 27.03.2026

Byggebeskrivelse

Pharos Odde

Utvendige/bærende konstruksjoner

Yttertak

Takflater tekkes med takpapp eller folie.

Yttervegger

Fasader kles med gyllen trepanel, malt eller beiset, stående og liggende.

Vinduer og ytterdører til leiligheter

Alle vinduer og ytterdører leveres i aluminium beslått tre. Innvendig overflate i malt tre, listefritt med gips i smyg.

Solavskjerming

Soleksponerte vinduer kan tilrettelegges for utvendig solavskjerming. Dette vil være tilvalg for den enkelte kjøper.

Balkonger/Terrasser

Balkonger utføres i tre eller betong og leveres med terrassebord type royalimpregnerte rillet grå. Veggskiller mellom balkonger utføres i royalimpregnert tre. Rekkverk til balkong og terrasser leveres med glass, ral- lakkert aluminiumsspiser og med ral- lakkert topprekke iht illustrasjoner.

Takterrasser felles

Tak Terrasser leveres iht utomhusplan med betongheller, kunstgress. Veggskiller mellom terrasser utføres i royalimpregnert tre.

Balkong-/terrassedører

Balkong- og terrassedører leveres alu beslått tre, Innvendig overflate i malt tre, listefritt med gips i smyg.

Etasjeskiller

Etasjeskiller utføres i plasstøpt betong eller betongelementer/hulldekker med trinnlydsmatte og påstøp.

Fellesarealer, innvendig

Det er romslige og flotte fellesarealer med fin fargepalett utarbeidet av arkitekt, tak over hovedinngangsdører, med eikespiler under og innfelte downlights.

Trapperom/gangarealer

Gulv: Inngangsparti og trapperom leveres med fliser i fin kvalitet med nedfelt matte ved dør, trapper flises inn/opptrinn samt sokkelflis i hele trappehuset inkl sluse i bunn.

Vegger: Sparklet og malt betong/gips, eikespiler på vegg ved postkasser, sorte postkasser til hver leilighet montert på spilevegg.

Tak: Systemhimling, oppganger med stor takhøyde leveres fin belysning med hengelamper, lav høyde innfelte lamper i himling.

Heis

Det installeres personheis fra kjeller til 4. etg. Heisen er utstyrt med nødtelefon.

Kjeller

Parkeringsarealer

Gulv: Betonggulv som støvbinder, med fall til avløpsrenne i midten. Noe stedvis vannansamling må påregnes.

Vegger: Støvbinder med hvit maling.

Tak: Støvbinder med hvit maling.

Tekniske rom får støvbundet gulv. Vegger og tak støvbindes i hvit farge.

Garasjeport: Leveres i lakkert alu, med portåpner styrt via App eller via tlf.nr.

Boder: Bod til leilighetene leveres som sportsbod i kjeller iht. romskjema.

Avfallshåndtering

Det etableres nedgravd anlegg for avfallshåndtering. Plassering i henhold til utomhusplan.

Utomhusanlegg

Felles utomhusareal vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan.

Leilighetene

Det henvises til romskjema.

Dører: Slette dører i fargen klassisk hvit NCS S 0500-N halvblank.

Dørlåser: Det installeres låssystem slik at leilighetseier bare benytter én nøkkel til alle dører de skal kunne åpne. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Kjøkken: Leilighetene leveres med kjøkken fra Aubo og hvitevarer fra Elektrolux, ref. romskjema og plantegninger.

Bad: Baderom leveres med flis beregnet for våtrom fra gulv til tak. Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner iht tegning/romskjema. Det er inkludert baderommøbel iht tegning. Hvitevarer leveres ikke.

Garderober: Det er satt av plass til garderober (skap, skyvedør eller walk-in). Gardrobeinnredning er ikke inkludert i leveransen. Leiligheter som har vent.aggr i garderobe nisje får dette skjult med en skyvedør i hvit utførelse uten innredning.

Gulv: Stue/kjøkken, sov, bod, gang/entre leveres med en-stavs hvitpigmentert eikeparkett lakkert matt.

Listverk: Det leveres fotlister i samme kvalitet som parkett. Innvendige dører leveres med hvitmalte lister og foringer.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg som separate anlegg med varmegjenvinning.

Oppvarming/tappevann

Det etableres energibrønner som varmekilde for varmpumper.

Det leveres vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. Elektriske varmekabler i bad og bad/vask, ikke varme i soverom.

Rom med gulvvarme leveres med individuell styring av hvert rom.

TV/data

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk. TV/data-uttak i stue i hver leilighet. Tomrørsanlegg for valgfritt uttak i egen regi i alle soverom kan leveres som tillegg.

Elektrisk anlegg

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Det installeres skjult elektrisk anlegg til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Unntatt er trapperom og kjeller, hvor det er åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer, garasjer, boder, utearealer, etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter omforent nøkkel. Det leveres ringeanlegg/porttelefon ved hovedinngang med signal til hver leilighet.

Opplegg for elbil

Det forberedes for lading av elbil. Leveres som tilvalg.

Sprinkling

Det installeres boligsprinkling iht. gjeldende krav.

Brannalarm

Det leveres heldekkende sentralisert brannalarmanlegg for bygningen, inkludert leilighetene. Anlegget sender automatisk melding til offentlig brannvesen. I tillegg leveres branndetektorer for leilighetene tilknyttet brannvarslingsanlegget. Rømning fra leilighetene er ivaretatt iht brannkonsept, der det ikke er mulig med redning fra stigebil, etableres det utfellbare rømningsstiger.

Diverse

Det er tilrettelagt for felles skilting, og det leveres én postkasse pr. leilighet ved hovedinngang.

Det tas forbehold om at detaljprosjekteringer kan medføre endringer i bygning og fremføring av tekniske sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innbygging av avløp.

Dette vil også gjelde eventuelle innkassing av sprinklerør i leiligheter.

Pharos Odde

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Kjøkken	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist i samme kvalitet som parkett.	Sparklet og malt betong/gips: Kan velges 2 valgfrie NCS farger innenfor hver bolig.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Stue	Eikeparkett, hvitpigmentert	Sparklet og malt betong/gips: Kan velges 2 valgfrie NCS farger innenfor hver bolig.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R
Bibliotek	1-stavs matt lakk m/fotlist i samme kvalitet som parkett.	Skillevegg mot stue utføres som glassvegg iht.illustrasjon.	(Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Soverom/ Kontor	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist i samme kvalitet som parkett.	Sparklet og malt betong/gips: Kan velges 2 valgfrie NCS farger innenfor hver bolig.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Bod	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist i samme kvalitet som parkett.	Sparklet og malt betong/gips: Kan velges 2 valgfrie NCS farger innenfor hver bolig.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Bad	Fliser 60x60 generelt, 6x6 i dusj. Det kan velges imellom 3 forskjellige farger, lys grå, mørk grå og antrasitt,leverandør type Modena eller tilsvarende.	Fliser 60x60 Det kan velges imellom 3 forskjellige farger, lys grå, mørk grå og antrasitt,leverandør type Modena eller tilsvarende.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Bad/vask	Fliser 60x60 generelt, 6x6 i dusj. Det kan velges imellom 3 forskjellige farger, lys grå, mørk grå og antrasitt,leverandør type Modena eller tilsvarende.	Fliser 60x60 Det kan velges imellom 3 forskjellige farger, lys grå, mørk grå og antrasitt,leverandør type Modena eller tilsvarende.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Entrè	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist i samme kvalitet som parkett.	Sparklet og malt betong/gips: Kan velges 2 valgfrie NCS farger innenfor hver bolig.	Malt gips NCSnr. 2303-Y14R (Washed Linen). Listefritt. Alternativ uten pristillegg: Klassisk hvit NCS S 0500-N (ved samme farge i hele leiligheten).
Balkong/ terrasse	Terrassebord royal imp rillet grå	Utv vegg iht arkitetens tegning. Glassrekkverk	Trespiler iht tegning.
Sportsbod	Støvbundet betong	Betong/skillevegger i tre med nettinglufting oppe og nede	Støvbundet betong

Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet/diverse
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt	Vannbåren gulvvarme Ett-greps kjøkkenarmatur	Balansert ventilasjon. Tilluft. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.	Kjøkkeninnredning iht. salgstegning arkitekt type Unik eller Sembra. Detaljer fremgår av kjøkkentegning fra Aubo. Integrerte hvitevarer fra Elektrolux (oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.
Stikkontakter iht NEK 400	Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon.	
Punkt for TV/data Takpunkter over spisebord, kjøkkenøy og sofa.		Tilluft.	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt		Balansert ventilasjon. Tilluft.	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt		Balansert ventilasjon. Avtrekk	
Stikkontakt. Speil med sidelys. Takpunkt Varmekabler	Ett-greps baderomsarmatur Vegghengt toalett Gulvsluk. Dusjnise/hjørne i klart herdet glass. Dusjbatteri med termostat	Balansert ventilasjon. Avtrekk	Det leveres iht salgstegning baderomsinnredning med skuffer og speil med integrert belysning. Hvit benkeplate med integrert vask
Stikkontakt. Speil med sidelys. Takpunkt Varmekabler	Ett-greps baderomsarmatur Vegghengt toalett Gulvsluk. Dusjnise/hjørne i klart herdet glass. Dusjbatteri med termostat. Opplegg for vaskemaskin	Balansert ventilasjon. Avtrekk	Det leveres baderomsinnredning iht salgstegning med skuffer og speil med integrert belysning. Hvit benkeplate med integrert vask
Stikkontakter iht NEK 400 Porttelefon,og ringeklokke Takpunkt	Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon Tilluftsventil	
Utelampe Dobbel stikkontakt			
Generell belysning. Felles stikkontakt i korridor.		Felles avtrekk.	



Prosjekt **Pharos Odde**
Odden 9, 4876 Grimstad

onr: 21245002

Megler Dajmi Irene Egenæs Birkedal m. 913 48 590, Arild Aasen m. 975 86 730

Leilighetsnr.:

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11-siffer)
Adresse
Postnr./-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11-siffer)
Adresse
Postnr./-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver: Er forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer Kr	Blokkbokstaver Kr
---------------------	-----------------------------

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 27.03.2026

Parkering: Jeg ønsker å kjøpe 1 stk. P-plass for 425.000,- (sett kryss)* JA NEI

*Gjelder ikke C 203

Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

Betalingsplan:

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:	Lånefinansiering kr.
Saksbehandlers bank:	Egenkapital kr.
Telefonnummer:	Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

PHAROS ODDE

www.pharosodde.no

Kontakt meglerne:

Dajmi E. Birkedal

tlf. 913 48 590 | dajmi@sormegleren.no

Arild Aasen

tlf. 975 86 730 | arild.aasen@sormegleren.no

