NORDVIK

Krabbegaten 22

2 soverom | 60 kvm | Enebolig



Velkommen til

Krabbegaten 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende oppussingsobjekt med stort potensial - Sjøglimt fra flere rom - Garasje - Gangavstand til Arendal sentrum

Prisantydning	**2 190 000,-**
Omkostninger	**55 840,-**
Totalpris	**2 245 840,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1887**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Sindre nilsen i Nordvik presenterer Krabbegaten 22!

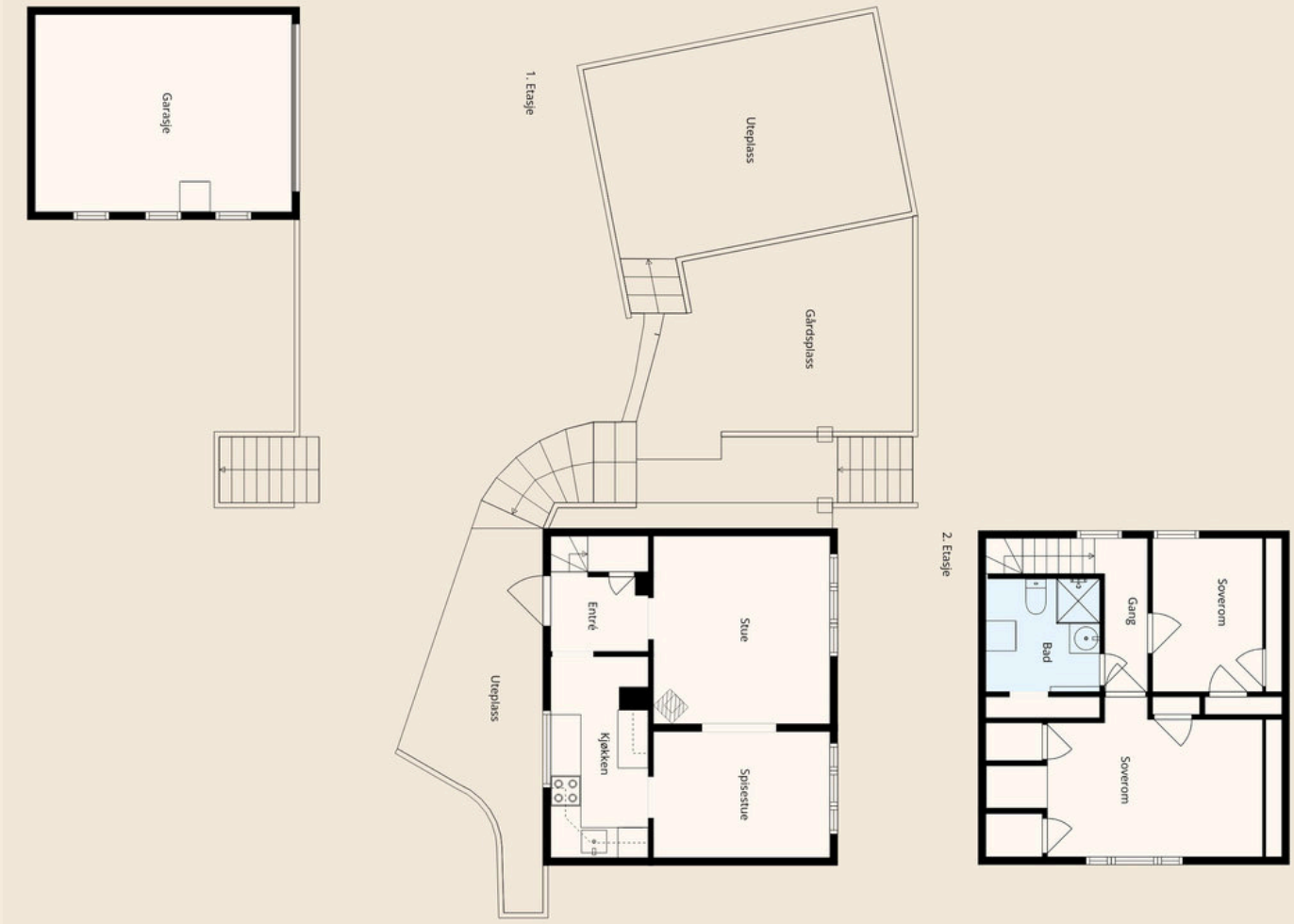
Velkommen til Krabbegaten 22 - en sjarmerende enebolig med sjøglimt fra flere rom, kort vei til sjøen og bare en kort gåtur fra Arendal sentrum. Boligen er et oppussingsobjekt og passer godt for deg som ser mulighetene og ønsker å gi et eldre hus nytt liv. Her får du et godt utgangspunkt med mye sjarm og karakter.

Eiendommen har egen garasje, og med sjøen like i nærheten og gangavstand til sentrum har du både butikker, kafeer og restauranter innen rekkevidde.
En fin mulighet for deg som vil skape ditt eget drømmehjem nær sjøen og sentrum. Velkommen til visning!

- Sjøglimt fra flere rom
- Kort vei til sjøen
- Gangavstand til Arendal sentrum
- Oppussingsobjekt med stort potensial

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm








AI
GENERERT
ILLUSTRASJON










AI
GENERERT
ILLUSTRASJON








SAMSUNG





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0211/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr 502, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Dag Frode Vaagsnes

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
54 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
55 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 245 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 265 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1887

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. 1. etasje: Gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. 2. etasje: Gang, bad og 2 soverom.
Total BRA: 25 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 21 kvm.

Innhold
1. etasje: Gang, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad og 2 soverom.

Standard
1. etasje:

Gang
Velkommen inn i boligen. Gangen fungerer som et naturlig inngangsparti og leder videre til boligens øvrige rom.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med god benkeplass og fine arbeidsflater. Et funksjonelt kjøkken med gode muligheter for matlaging og hyggelige måltider.

Stue/spisestue
Boligens stue og spisestue har et godt utgangspunkt med peis, store mengder naturlig lys og utsikt mot sjøen. Rommet har potensial til å bli et hyggelig samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger. Her kan nye eiere sette sitt eget preg på overflatene og skape en stue de virkelig trives i.

2. etasje:

Gang
Praktisk gang som binder etasjens rom sammen og gir adkomst til soverommene og badet.

Bad
Romslig bad med et godt utgangspunkt og potensial for oppgradering. Her kan du skape et moderne og innbydende bad tilpasset egne ønsker og behov.

Soverom 1
Større soverom med plass til seng, garderobeløsning og øvrig ønsket møblering. Et rom med gode muligheter for å skape en lun og personlig atmosfære.

Soverom 2
Et mindre soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Parkering
Parkering i garasje.

Modernisering og påkostninger
Ifølge selger er det gjort følgende moderniseringer med boligen:
- Nytt kjøkken fra 2012
- Nytt belegg i første etasje i 2012
- Ny ytterdør i 2012

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. februar 2010
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8737933
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det var en vannlekkasje våren 2026 som leieboerne ordnet. De kjøpte en plate med oppkant som de la i dusjen, ingen lekkasje etter dette. Ingen synlige skader.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Med tettesjikt mener jeg platen som leieboerer ordnet, se over.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som gjorde jobben. Det var før vi kjøpte huset. Taket er nytt fra ca 2000. Det er usikkert om det er faglært eller ikke. Det så bra ut når vi kjøpte det og har ikke hatt noe lekkasje disse årene vi har eid huset.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen elektro i Arendal. 14.des 2020. Byttet til automatsikringer og gjennomgåing av huset elektriske anlegg for ca 15 år siden.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 6.8.2025 El.Tilsynet v/Børge Rosèn 90943719
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen oppgraderte ledningsnette i gaten 2025
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Det er offentlig alt sammen.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør og nytt kjøkken i 2010. (huseier) Dag Frode Vaagsnes (Tømrer). Noe ufaglært av tidligere leieboer. Rekkverk ute, skap på kjøkken og soverom.

Feil og mangler
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Det var en vannlekkasje fra badet ned til kjøkken våren 2025. Dette ble raskt utbedret. Da vi overtok huset var det en frost skade på WC under trapp. Dette tørket vi opp og fjernet WC.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Det var pipebrann i des 2019. Det ble satt på ny pipehatt etter brannen. Ingen fyringsforbud.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei
Eventuell kommentar: Det er en kryp/jordkjeller. Har ikke hatt noen klager. Det er fukt i kjeller
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Litt usikker på taket i garasjen. Isolasjonen bør byttes til hard isopor.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Varmepumpen som er montert virker ikke. Støpsel er koblet av. Tidligere leieboer sier det er feil på utedelen. Ellers ingen kjente feil.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Det ser ut til at det er en gammel svak siging ut mot veien. Kun sett på øyemål, ikke sjekket med vater.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Rør fra kjøkken falt ut i koblingen da naboen pigget eiendommen sin for en tid til bake. Ingen synlige skader, men rørene bør sjekkes. De fleste rør er synlige i kjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei
Eventuell kommentar: Nei har ikke fått klager på dette de siste 14 årene.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Feil på varmepumpe. Denne virker ikke.

Offentlige og private forhold
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Har ikke sett noen.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Vurdering / Avvik
Ingen fuktsikring av mur utvendig.
Årsak: Manglende grunnmursplate.
Konsekvens: Vil fukte inn i kjeller.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold
Vurdering / Avvik
Terrenget er flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur iht. NS-3600.
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil fukte inn i kjeller pga. fuktbelastning mot mur.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vurdering / Avvik
Vann og avløp er i plast, alder ukjent.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Vurdering / Avvik
Konstruksjonen av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen, men ikke på vegg vest.
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Kan renne vann inn bak vassheller.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Vurdering / Avvik
Kledning er av type liggende, har vanlig elde mht. alder.
Kledning er ikke lektet ut.
Råte i enkelte kledningsbord på vegger syd og øst.
Merker i kledning for tidligere sprøyting mot maur.
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold og muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer
Vurdering / Avvik
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Flere av vinduene trenger vedlikehold og en del i tillegg er punktert, noen er også morkne i bunnen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

A.3.17.3 Ytterdører
Vurdering / Avvik
Ytterdører er i tre, har vanlig elde med noe fuktsvelling i bunnen av dørbladet til ytterdør vest.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Vurdering / Avvik
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x5", har c/c avstand over 0,6m. Ingen isolasjon lagt ut og ingen utlufting av øverloftet.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Liten dim. mht. snølast, og kan kondensere undertak pga. mangelfull utlufting.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Vurdering / Avvik
Kun grovkjeller med gulv i grus/jord og noe betong.
Vegger i mur. Himling med panel.
En del fukt i grunnen, mangelfull utlufting og liten høyde side vest.
Årsak: Utførelse og fukt er relatert til utvendig drenering.
Konsekvens: Vil oppstå et fuktig miljø.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner
Vurdering / Avvik
Etasjeskillere er i tre, gamle spor etter borebiller i bjelkelag til tre 1. etasje.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper
Vurdering / Avvik
A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp er av type sving, noe bratt stigning og liten høyde i bunnen av løpet, noe svikt i nederste trinn.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger
Vurdering / Avvik
Vannrør er i kobber. Stoppekran i kjeller.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Vurdering / Avvik
Avløpsrør er i plast.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom (bad og vaskerom) 2. etasje
Vurdering / Avvik
A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater og noe fliser.
A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.
A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, er tilnærmet flatt. Terskel ved dusjen.
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettesjikt på gulvet, eventuelt membran bak fliser på vegg er gått ut på dato.
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Rør er i plast og kobber, ingen tilgang til sluk.
A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør.
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av vask, klosett, dusjløsning og avløp til vaskemaskin.
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i vegger ved dusjen.
Hulltaking bort valgt pga. rommet står for renovering.
A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.
Samlet vurdering: Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det nå renovering før videre bruk.
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tette overflater ved dusjen.
Anbefalt tiltak: Renovere rommet.
Estimert kostnad:
150 000,-

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Vurdering / Avvik
Varmepumpe montert, fungere ikke.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Trenger utbedringer/sjekk.
Anbefalt tiltak: Vedlikehold.
Estimert kostnad: 5 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Sum er kun for kontroll.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og vaskemaskin medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 615 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 036,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6827,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 5076,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 748,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 546 621,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 186 482,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8737933

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at det er kabel til huset, men vet ikke pris.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 217 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Ifølge grunnkart og matrikkelkart er det usikre eiendomsgrenser på eiendommen.

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Ormetjenn - Totalt 8 ulike linjer - ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal Stasjon - Linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (0-5 år) - ca. 15 minutter i gåavstand.

Skoler:
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 17 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 18 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 16 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 25 minutter i gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger fra boligens opprinnelige byggeår. Eldste tilgjengelige tegninger er fra påbygget i 1956.

Påbygg 1956
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.04.1957. Ferdigattesten gjelder ombygging/påbygg av

våningshuset med ny 2. etasje. Tegningene er stemplet 19.04.1956.

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

Ifølge tegningene fra 1956 er dagens romløsning i 2. etasje forskjellig fra det som har vært byggesøkt. Etasjen er byggemeldt med to soverom og kott langs takfoten. I dag er det etablert et bad som ikke fremkommer av de byggemeldte tegningene. Kott er i dag delvis innlemmet i soverom. På østfasaden er det byggemeldt 2 vinduer av ulik størrelse. I dag er vinduene like store.

Kjeller og 1. etasje
Det foreligger ingen byggemeldte plantegninger for kjeller og 1. etasje. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Vann og avløp
Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp datert 29.01.2000.

Det foreligger ferdigmelding for vannmåler datert 13.10.2015.

Garasje
Det foreligger vedtak datert 13.04.1989 for oppføring av garasje, med godkjent endring av plassering og utførelse datert 03.05.1989. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Generelt om søknadsplikt
Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Kommunen utsteder ikke ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger fra før 1998. Megler har ikke kontrollert om garasjen er oppført i samsvar med godkjent plassering og utførelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033) - Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone

Boligen ligger i ett område med Kp støysone og Kp Angitt hensynssone.
Registrert støysone, noe som kan stille krav til støytiltak ved videreutvikling.
Reguleringsplan - Planid: 1912r7 - Plannavn: Kittelsbukt - Ormevika - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Boligen ligger i et område for boliger med tilhørende anlegg og bevaring av bygninger.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/502/97:
02.09.2026 - Dokumentnr: 1003489 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 905361 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:502 Bnr:62
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 866259 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:502 Bnr:97

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er

det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar max 2 betalte. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm - Trukket fra provisjon kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 114 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

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

Megler
Sindre Nilsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47634607

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

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

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

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

Krabbegaten 22

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...	14 min
137 elever, 8 klasser	1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl....	17 min
187 elever, 15 klasser	1.4 km
Stinta skole (1-10 kl.)	18 min
528 elever, 31 klasser	1.4 km
Arendal videregående skole	16 min
880 elever, 30 klasser	1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat pa...	3 min
Barnevern og Forebyggende - Ar...	8 min

Offentlig transport

Ormetjenn	7 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Arendal stasjon	7 min
Linje R50	2.6 km
Kristiansand Kjevik	53 min

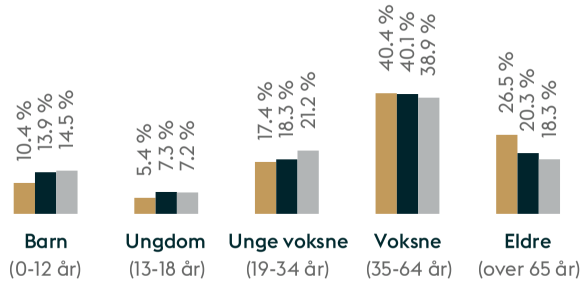
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år...	13 min
57 barn	1 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år...	13 min
64 barn	1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (0-5 å...	15 min
67 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min
Rema 1000 Maxis	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

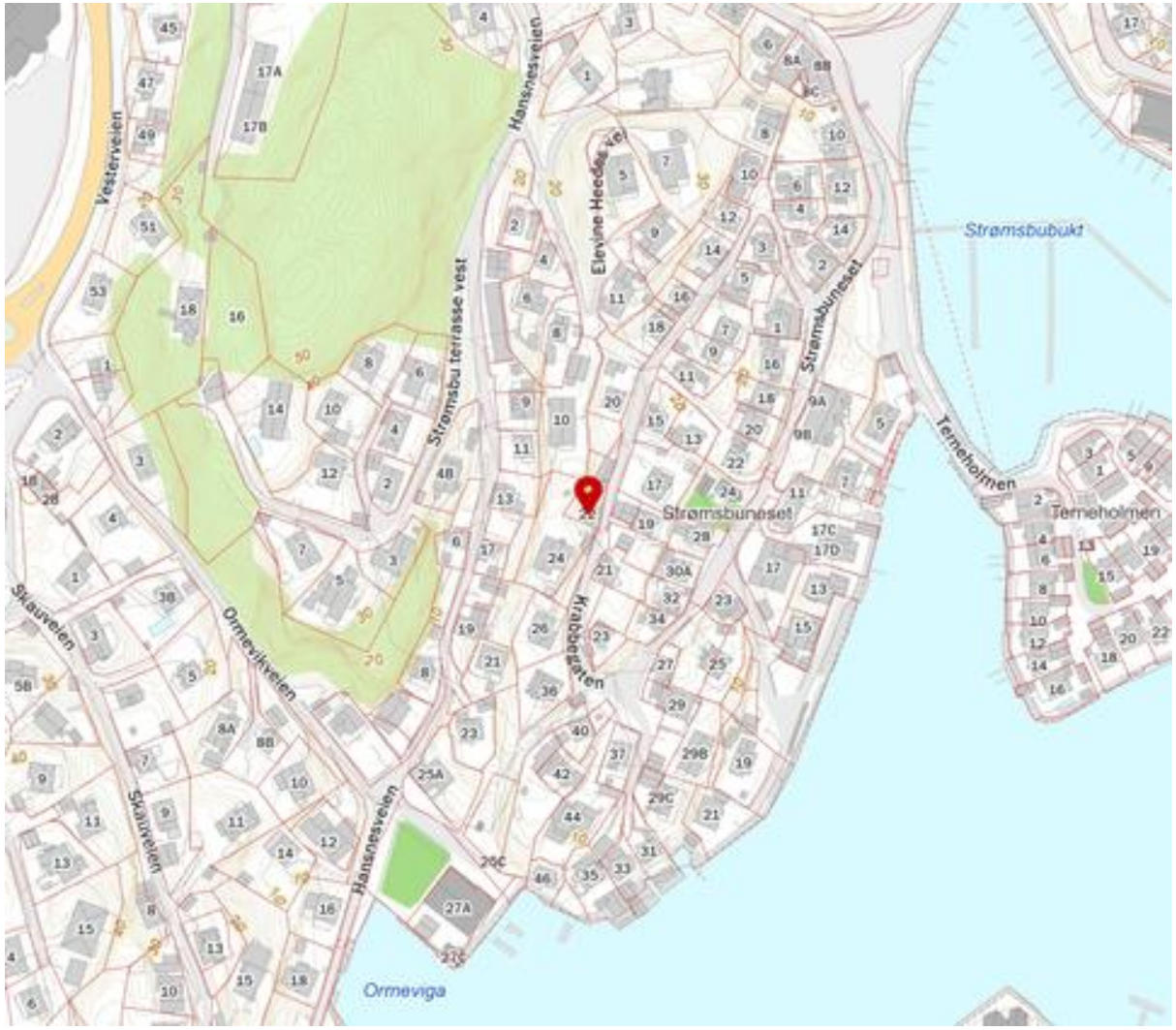
Sport

Ormvika - gymnastikksal	3 min
Skibberheiløkka	13 min
Medvind Trening	15 min
Arendal Sport og Fitnessenter	17 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Krabbegaten 22

4839 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **97**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *738915*
Opprettet: *21.09.2026*
Utskrift: *22.09.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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.

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.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
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.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
14 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Yttertak
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 2
13 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.3 Terrengforhold
- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG 3
2 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - 2. etasje

Samlet vurdering:	150 000,-

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)	5 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**155 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt.

Slik boligen fremstår pr. i dag mht. teknisk tilstand blir den å regne for et renoveringsobjekt.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere og stigetrinn på taket.

Konsekvens:
Forholdet medfører risiko for personskade, materielle skader ved snø- og isras fra taket og redusert sikkerhet ved adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

Tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere og godkjent adkomst til pipe ved etablering av stigetrinn eller annen sikker takadkomst.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner
Avvik:
Gamle spor i bjelkelag etter borebiller.

Konsekvens:
Vil redusere bæreevnen.

Tiltak:
Forsterke bærebjelker.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Håndløpere mangler på vegger.

Avvik:
Utførelse.

Konsekvens:
Medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere håndløpere.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Dag Frode Vaagsnes
Rekvirert dato: 18.09.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen, Dag Frode Vaagsnes
Besiktigelsesdato: 21.09.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 Arendal
Kommunnr: 4203
Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
502	97

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dag Frode Vaagsnes

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	17.09.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
ca. 1887

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i
1. etasje		35
2. etasje		25
	Sum:	**60**
	Sum BRA:	**60**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, kjøkken, stue.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, 2 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		21
	Sum BRA:	**21**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av betong, deler står an rett på fjell.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring av mur utvendig.
Årsak:
Manglende grunnmursplate.
Konsekvens
Vil fukte inn i kjeller.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur iht. NS-3600.
Årsak:
Terrengforhold.
Konsekvens
Vil fukte inn i kjeller pga. fuktbelastning mot mur.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast, alder ukjent.
Årsak:
Alder.
Konsekvens
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen, men ikke på vegg vest.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan renne vann inn bak vassheller.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut.

Råte i enkelte kledningsbord på vegger syd og øst. Merker i kledning for tidligere sprøyting mot maur.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold og muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Flere av vinduene trenger vedlikehold og en del i tillegg er punktert, noen er også morkne i bunnen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde med noe fuktsvelling i bunnen av dørbladet til ytterdør vest.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x5", har c/c avstand over 0,6m. Ingen isolasjon lagt ut og ingen utlufting av øverloftet.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Liten dim. mht. snølast, og kan kondensere undertak pga. mangelfull utlufting.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er i fra begynnelsen av 2000 tallet, ukjent alder på undertak.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker på utførelse.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner er i plastbelagt stål, nedløp ender rett på grunn.

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Snøfangere og stigetrinn mangler.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Kun grovkjeller med gulv i grus/jord og noe betong. Vegger i mur. Himling med panel.

En del fukt i grunnen, mangelfull utlufting og liten høyde side vest.

Årsak:
Utførelse og fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens
Vil oppstå et fuktig miljø.

Våtrom (bad og vaskerom) 2. etasje

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater og noe fliser.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, er tilnærmet flatt. Terskel ved dusjen.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettesjikt på gulvet, eventuelt membran bak fliser på vegg er gått ut på dato.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Rør er i plast og kobber, ingen tilgang til sluk.

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av vask, klosett, dusjløsning og avløp til vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i vegger ved dusjen.

Hulltaking bort valgt pga. rommet står for renovering.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

TG 3

Samlet vurdering:
Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det nå renovering før videre bruk.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Kan ikke lenger garantere tette overflater ved dusjen.

Anbefalt tiltak:
Renovere rommet.

Estimert kostnad:
150 000,-

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med noe plater og noe panel.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med plater.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, har noen rulser.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber,.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har nå noe bruksslitasje.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner
Etasjeskillere er i tre, gamle spor etter borebiller i bjelkelag til tre 1. etasje.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp er av type sving, noe bratt stigning og liten høyde i bunnen av løpet, noe svikt i nederste trinn.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Pipe er i teglstein, er i følge eier inspisert av feievesenet. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vedovn i stue 1. etasje.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Ventil i vegg til stue og i toppen av enkelte vinduer.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber. Stoppekran i kjeller.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 194 liter, 2008 modell, montert i kjeller.

TG 3

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert, fungere ikke.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Trenger utbedringer/sjekk.

Anbefalt tiltak:
Vedlikehold.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
5 000,-	Sum er kun for kontroll.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ja	06.08.25, i følge egenerklæringen.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ja	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	Ca. 2010.
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?		
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?		
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?		

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i gang 2. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniske utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i branneller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Garasje

Byggeår ukjent.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker, noen sprekker i puss. Gulvet er i betong.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur, synlig kun side syd, hvor topplist mangler. Fukter noe inn i garasjedelen.

Vindu/dør:
Vinduer og port trenger utbedringer.

Takkonstruksjon:
Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betong.

Taktekking:
Ingen tekking montert, må forvente vanntett betong.

Signatur

Signatur

Rykene - 22.09.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Frode Vaagsnes	9578-5995-4-226381	2026-09-17 11:53:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
39-0211/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Dag Frode Vaagsnes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. februar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8737933
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det var en vannlekkasje våren 2026 som leieboerne ordnet. De kjøpte en plate med oppkant som de la i dusjen, ingen lekkasje etter dette. Ingen synlige skader.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Med tettesjikt mener jeg platen som leieboerer ordnet, se over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som gjorde jobben. Det var før vi kjøpte huset. Taket er nytt fra ca 2000. Det er usikkert om det er faglært eller ikke. Det så bra ut når vi kjøpte det og har ikke hatt noe lekkasje disse årene vi har eid huset.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen elektro i Arendal. 14.des 2020. Byttet til automatsikringer og gjennomgåing av huset elektriske anlegg for ca 15 år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 6.8.2025 El.Tilsynet v/Børge Rosèn 90943719

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen oppgraderte ledningsnette i gaten 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er offentlig alt sammen.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør og nytt kjøkken i 2010. (huseier) Dag Frode Vaagsnes (Tømrer). Noe ufaglært av tidligere leieboer. Rekkverk ute, skap på kjøkken og soverom.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var en vannlekkasje fra badet ned til kjøkken våren 2025. Dette ble raskt utbedret. Da vi overtok huset var det en frost skade på WC under trapp. Dette tørket vi opp og fjernet WC.

---

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

Ja

Beskriv: Det var pipebrann i des 2019. Det ble satt på ny pipehatt etter brannen. Ingen fyringsforbud.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en kryp/jordkjeller. Har ikke hatt noen klager. Det er fukt i kjeller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt usikker på taket i garasjen. Isolasjonen bør byttes til hard isopor.

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen som er montert virker ikke. Støpsel er koblet av. Tidligere leieboer sier det er feil på utedelen. Ellers ingen kjente feil.

---

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

Ja

Beskriv: Det ser ut til at det er en gammel svak siging ut mot veien. Kun sett på øyemål, ikke sjekket med vater.

---

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

Ja

Beskriv: Rør fra kjøkken falt ut i koblingen da naboen pigget eiendommen sin for en tid til bake. Ingen synlige skader, men rørene bør sjekkes. De fleste rør er synlige i kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei har ikke fått klager på dette de siste 14 årene.

---

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

Ja

Beskriv: Feil på varmepumpe. Denne virker ikke.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger kanskje noe hos megler som solgte huset til oss. Det bestilles ny tilstandsrapport nå.t

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett noen.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0211/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dag Frode Vaagsnes	**2026-09-17**

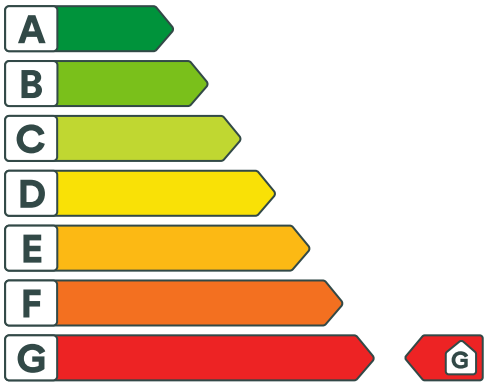
Identifikasjon

Dag Frode Vaagsnes

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



Adresse **Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL**	
Dato for energimerking **03.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363244**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167000835**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1887**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **614,86**

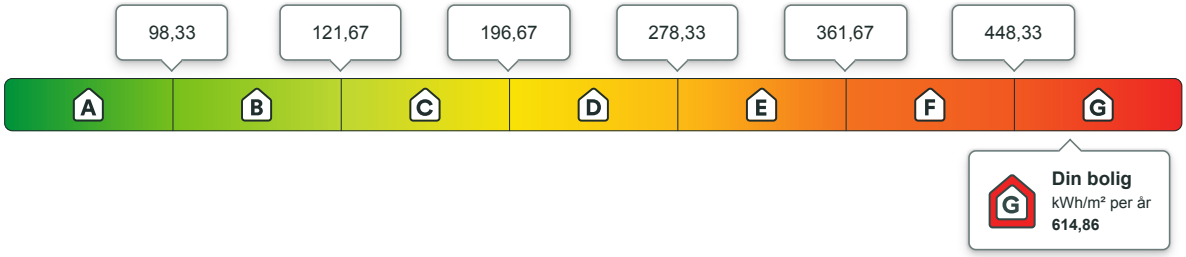
Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 919,82	**582,00**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Friday den 12te juni 1936 avholdes efter foranstaaende av Ole Andreassen Langrem en Kaundukt-forretning over matr. no. 97 Stænsbø Kaads, samt skal overdras av kaads søster Constanse Andreassen Langrem

Forretningen administreres for Stadskaundukt-høven av ordningsmann Ole E. Lian med Bernt Gundersen og Egil Beck som kaundukører.

Der forelaa Justeringsskjøde av 24 september 1883 tinglyst 23-10 samme aar. Endvidere skjøde av 24 mars 1884 og tinglyst 9de mai samme aar., og skjøde av 7-12-1887. Tilstede var Constanse Langrem og Margit Jørgensen der ligger er bekjendt med grenselinjerne i henhold til nærværende Kart i 1:200 hvor de med B betegnede punkter er bosat i fjell og grenselinjerne er angit med grønne kauster. Kartet er idag forevist for og godkjendt av grunneierne, overretsakfører N. B. Herlofsen.

Arendals stadskaundukt-kontor 24-6-1936

Ole E. Lian

B.

Kart

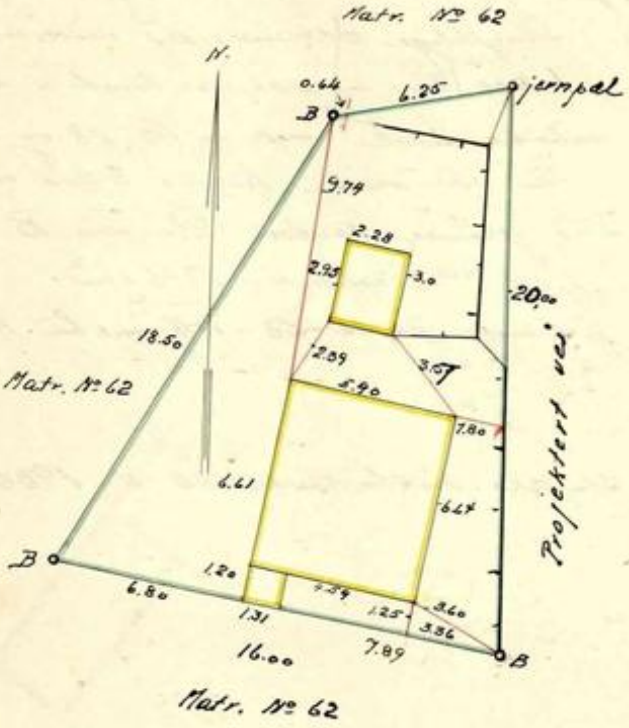
over

Matr. N° 97 Strømsbu Krets.

1:200

Areal = 201.2 m²

For opmaaling kr. 10.—
+2 Kartkopier " 4.—
Kr. 14.00



Eiendommen har matr. nr. 97 Strømsbu Krets —
Nedmåls forretningen den 26/6 - 1936
for forretningen:
A. Gjeldsen

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)

Arendal

Byggeplass (adresse)

Krabbegaten 22

Matr.nr. | G.nr. 502 | B.nr. 97 | Parsellnr.

Eier/fester av tomt

Randi Marie Rakneb

Adresse

Strømsbuveien 36

Tlf.

4839 Arendal.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | Dato | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Nytt tilkoplings plot for avløp montert sept 99

Innmåling av ståke plot. X = 50434.05

Y = 21438.77.

Sted, dato: Bjorbekk 30/1.00

Autorisert rørleggers underskrift: Glenn Sageveen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: | Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Se vedlagte kart skisse i M 1:200



Kloakk 160 vidre inn i bolig

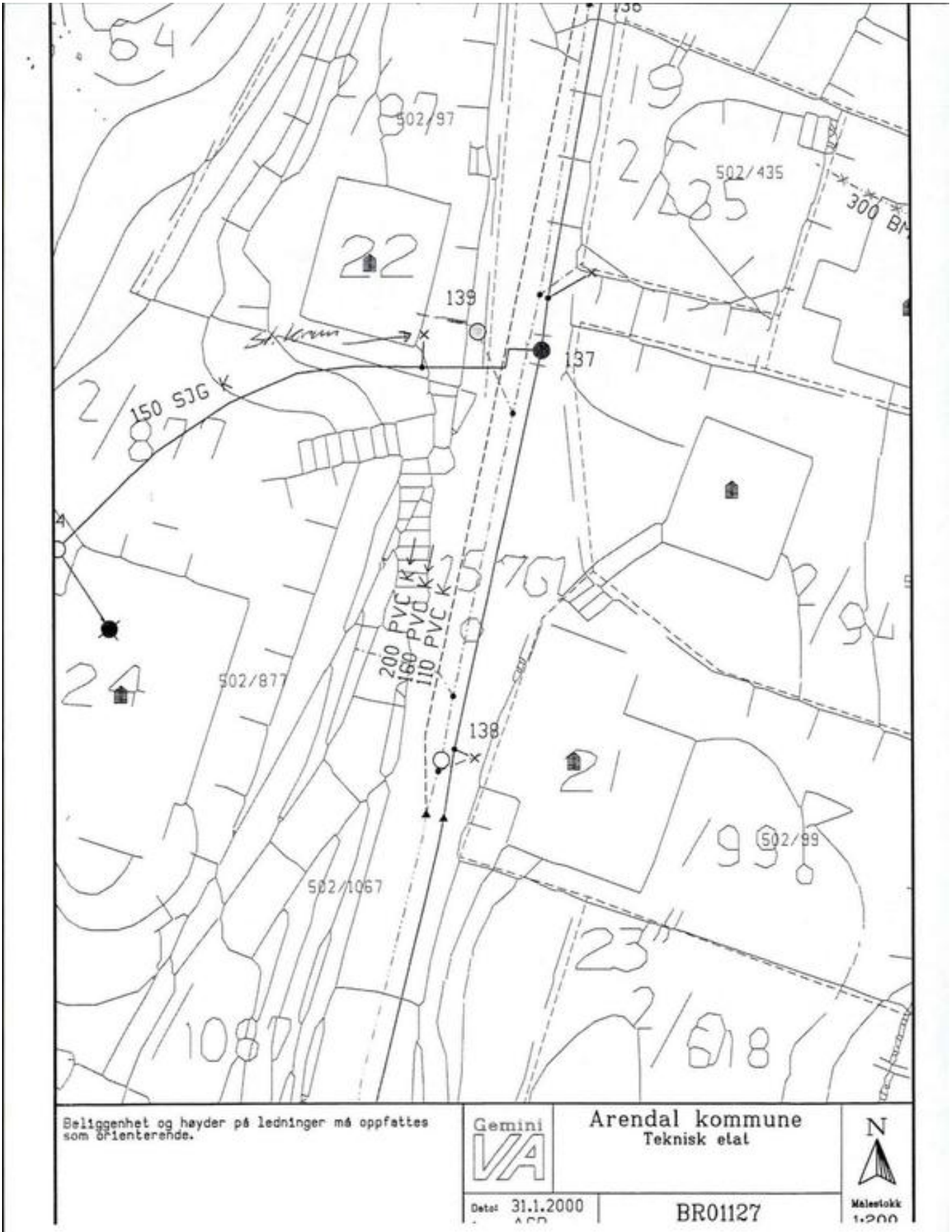
6" Sluttet 1 meter vidre inn i bolig fra ny ståke kum i gate. — 160 mm pvc sluk tyttes.

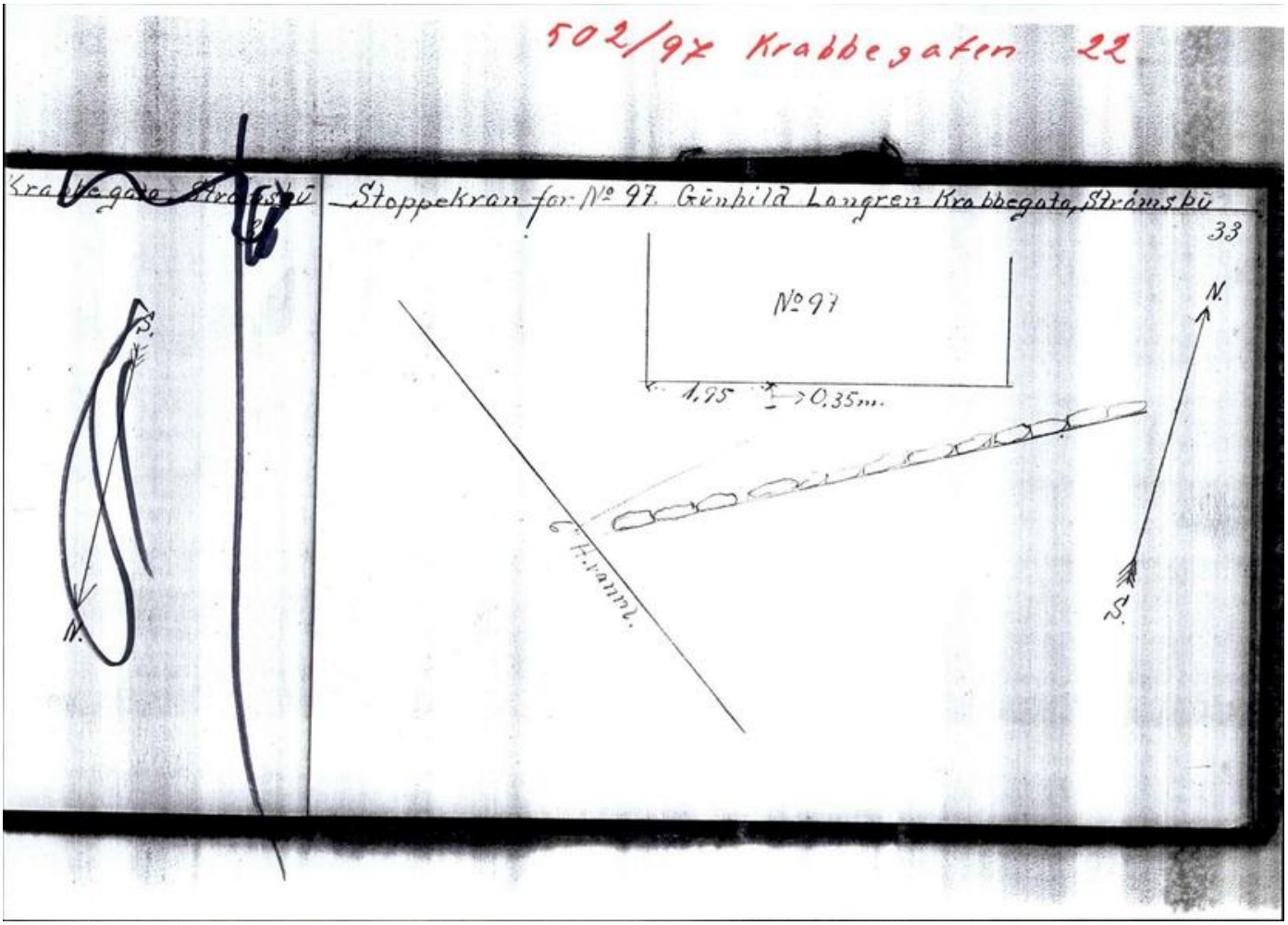
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato: Bjorbekk 30/1.00

Underskrift

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92


502/97
502/435
300 BI
22
139
137
150 SJG K
200 PVC K
160 PVC K
110 PVC K
24
502/877
138
21
502/99
502/1067
23
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Gemini VA
Arendal kommune
Teknisk etat
N
Dato: 31.1.2000
BR01127
Målestokk


502/97 Krabbegatan 22
Stoppekran for № 97 Gunhild Longren Krabbegata, Strömsbu
33
№ 97
1,95
→0,35m.
6 F.vann l.
N.
S.

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	FINSAND RØR	Orgnr:	985868891
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	13.10.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	kjeller		
Tekst / kommentar:			

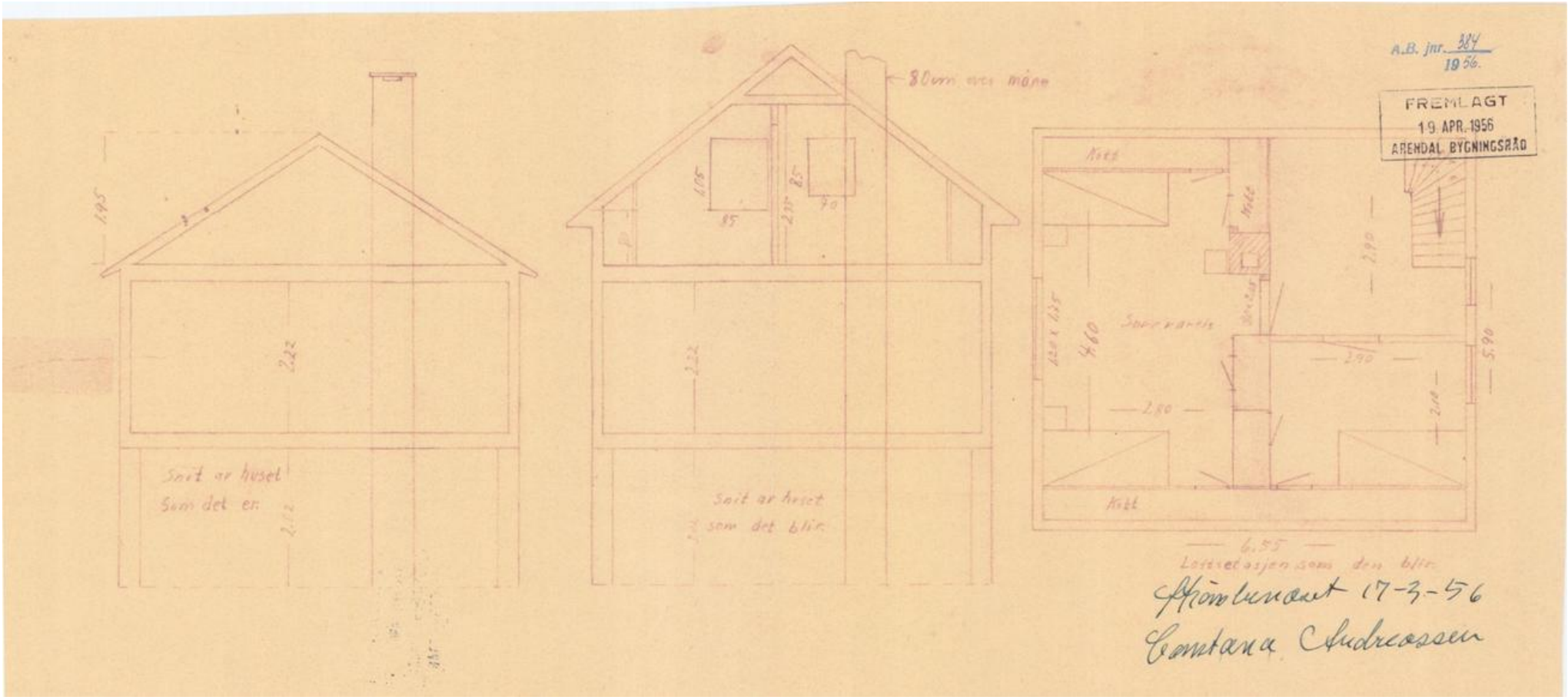


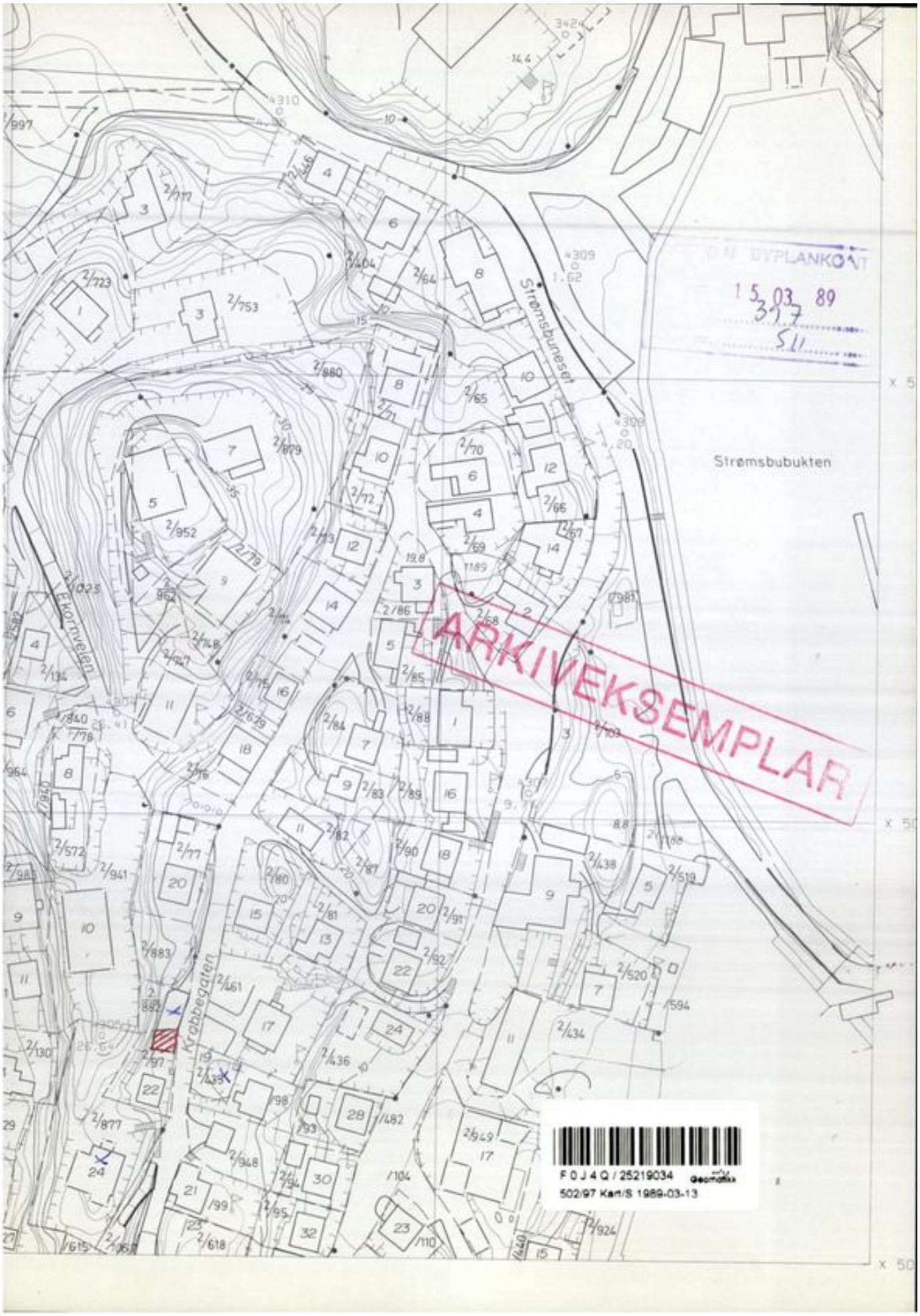
FREMLAGT
19. APR. 1956
ARENDAL BYGNINGSRÅD

Constanze Andreassen

Strømsbu Krets matr. nr. 97.

F 0 J 4 H / 25219025
502/97 Tegnin 170356


A.B. jnr. 384
1956.
FREMLAGT
19. APR. 1956
ARENDAL BYGNINGSRÅD
80cm over møne
Kjøkk
Soverom
Kjøkk
6,55
Snitt av huset
Som det er.
Snitt av huset
som det blir.
Grunnriss av loftsetasjen som den blir.
Arendal 17-3-56
Constance Andreassen


Strømsbuneset
Strømsbubukten
Ekornveien
Krabbegaten
ARKIVEKSEMPLAR
15.03.89
317
511
F 0 J 4 Q / 25219034
502/97 Kart/S 1989-03-13

ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL
Postboks 235

13.04.89

Arkiv nr.: 511

Saksbeh.: G.A. Aspholm

Deres ref.:

Vår ref.: GAA/ASL

Johan Nilsen
Strømsbuneset 44

4800 Arendal



BYGNINGSRÅDETS SAK BR 70/89 TIL REFERAT 27.04.89
KRABBEGT. 22, GNR. 2, BNR. 97
EIER: ODD HAUGEN
OPPFØRING AV GARASJE

Byggemelding dat. 13.03.89 bilagt 2 blad tegninger og kvittering for nabovarsler er mottatt.

Det søkes om oppføring av garasje i betong/lettbetong på 22,5 m² beliggende i nabogrense mot nord og et hjørne i veikant. Avkjørsel mot Krabbegt. og avstand fra port og veimidt blir ca. 3,0 m og avstand til motsatt veikant ca. 5,1 m.

Byplansjefen har sammen med driftssjefen vært på befaring, og finner ikke å kunne godkjenne garasjen slik den er plassert p.g.a. sikt og adkomstforhold.

P.g.a. vanskelig parkering/garasjeforhold i Krabbegaten samt vanskelige terrengforhold kan byplansjefen akseptere en car-port i stedet for garasje, med fronten åpen og sideveggene 2,0 m fra veikant, og siktlinje mot syd på 2 x 20 m. Eventuelt kan anmeldte garasje trekkes mot syd og må da plasseres 2,0 m fra veikant. Forannevnte siktlinjer må opparbeides mot syd/nord.

På første alternativ, car-port, må takplata reduseres slik at den kommer min. 0,5 m fra veikant.

I henhold til delegert myndighet godkjenner byplansjefen at det oppføres car-port på forannevnte vilkår, ev. garasje som trekkes mot syd og 2 m fra veikant. Det gis nødvendig dispensasjon fra veglovens § 30, 12,5 m byggeavstand fra veimidt.

Eventuelle skader som måtte kunne oppstå på bygget vedr, veivedlikehold eller snørydding er kommunen uvedkommende.

Vedtaket kan påklages.

Byggearbeidet må ikke igangsettes før følgende punkter er oppfylt:

1. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr 400,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent.

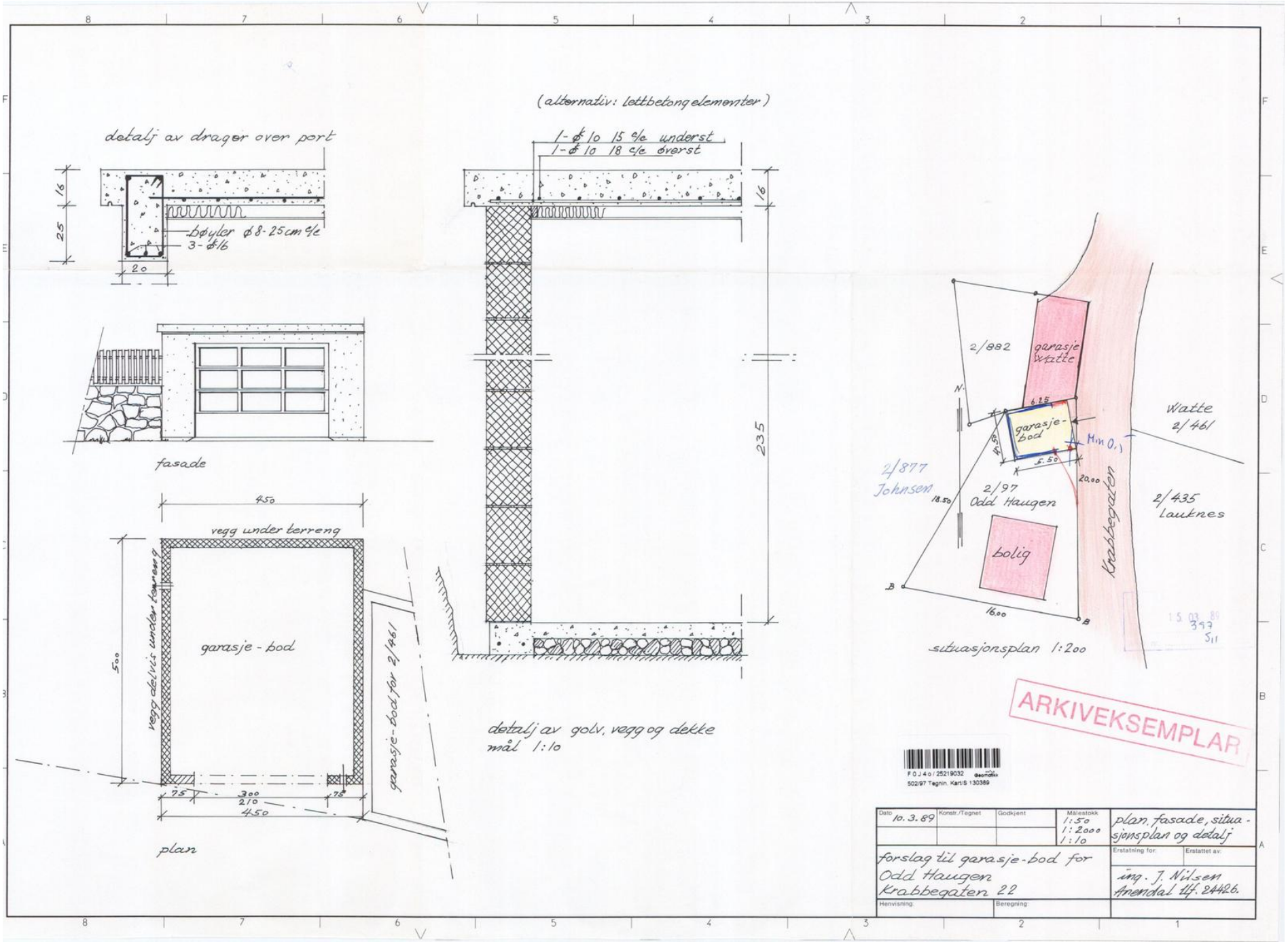
Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

Øystein Bjørløw
overarkitekt

Gustav A. Aspholm
avd.ing.

Gjenpart:
Odd Haugen
Driftssjefen


detalj av drager over port
25
16
20
bøyler ϕ8-25cm c/c
3-ϕ16
fasade
(alternativ: lettbetong elementer)
1-ϕ10 15 c/c underst
1-ϕ10 18 c/c øverst
16
235
450
vegg under terreng
vegg delvis under terreng
500
garasje - bod
garasje-bod for 2/461
75
300
210
75
450
plan
detalj av golv, vegg og dekke
mål 1:10
2/882
garasje
Watte
N
garasje-bod
6.25
4.50
5.50
Min 0,1
Watte
2/461
2/877
Johnsen
2/97
Odd Haugen
18.50
20.00
2/435
Lauknes
Krabbegaten
bolig
B
B
16.00
situasjonsplan 1:200
ARKIVEKSEMPLAR
F 0 J 4 0 / 25219032
502/97 Tegnin. Kart/S 1:30389
Dato 10. 3. 89
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:50 1:2000 1:10
plan, fasade, situasjonsplan og detalj
forslag til garasje-bod for
Odd Haugen
Krabbegaten 22
Erstatning for:
Erstattet av:
ing. J. Nilsen
Arendal tlf. 24426.
Henvisning:
Beregning:

ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL,
Postboks 235

03.05.89

Arkiv nr.: 511

Saksbeh.: G.A.Aspholm

Deres ref.:

Vår ref.: GAA/ASL

Johan Nilsen
Strømsbuneset 44

4800 Arendal

BYGNINGSRÅDETS SAK TIL REFERAT 25.05.89
VEDR. KRABBEGT. 22, GNR. 2, BNR. 97
EIER: ODD HAUGEN
ENDRING AV GARASJE/PLASSERING

Det vises til møte på byplansjefens kontor den 20.04.89 hvor endret garasjeplassering og utføring ble vist.

Endringene går ut på at garasjen trekkes 0,5 m lenger inn fra vegkant og søndre hjørne får glassfelt (dør) på ca. 1,0 m som ivaretar siktlinje mot syd. Terrenget arronderes slik at siktlinje på 2 x 20 meter opprettes.

Takplaten, gesims, blir liggende min. 0,5 m fra tomtegrense mot veg.

Driftssjefen har godkjent endringene, slik at opprinnelig plassering med 0,5 m opprettholdes.

Ut fra ovenstående godkjenner byplansjefen endringene.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag
byplansjef

Gustav A.Aspholm
avd.ing.

Kopi:
Driftssjefen v/Chr. Andersen

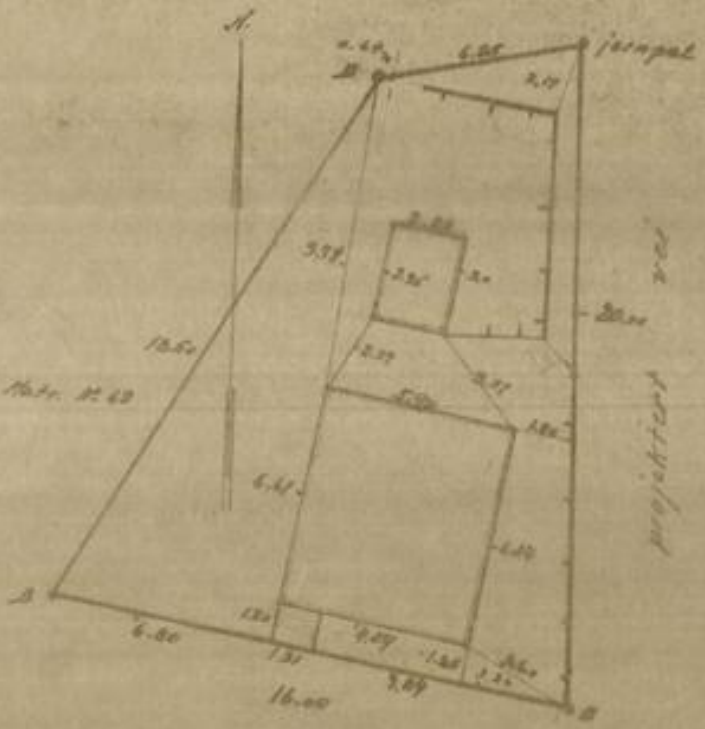
F 0 J 4 R / 25219035 Geomatikk
502/97 Korres 1989-03-13

FRAMLAGT
19. APR. 1956
ARENDAL BYGNINGSRÅD

1:200

Areal = 2012 m²

BETALT
-5 MAR 1958
ARENDAL KEMNERKONTOR



F0J4J/25219027 geomatikk
502/97 Kart/S 1956-03-17

RIKSANTIKVAREN

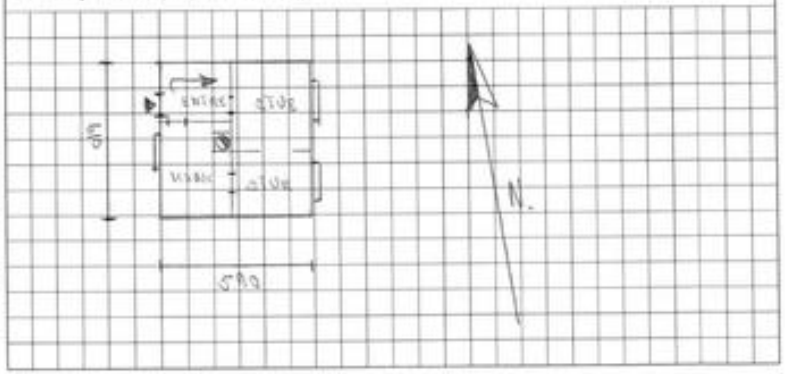
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIGHUS, KRABBEGATEN, STRØMSBUNESET
EIER (navn, postadresse)	LISE HAUGEN, KRABBEGATEN 22, 4800 ARENDAL.
BRUKER (navn, postadresse)	LISE HAUGEN.



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	N	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 5211 · Hus løpenummer: 031
2	FOTONUMMER	N	Filmnr. 005 · Bildenr. I. 26 h. 20
3	KARTBLADNR.	N	Karttype: 3 · Kartblad: BRØN-1-27

LOKALISERING

5	KOMMUNE	Ø	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	Å	Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
7	MATRIKKEL	N	G.nr. 502 · B.nr. 97 · Feste- · Underfeste-
9	EIENDOMMENS	Ø	Dialektform · Offisiell form
10	NAVN		
11	VEI / GATEADR.	Å	Vei / gatenavn: KRABBEGATEN · Nr.: 22 · Bokstav
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	Å	BOLIGHUS

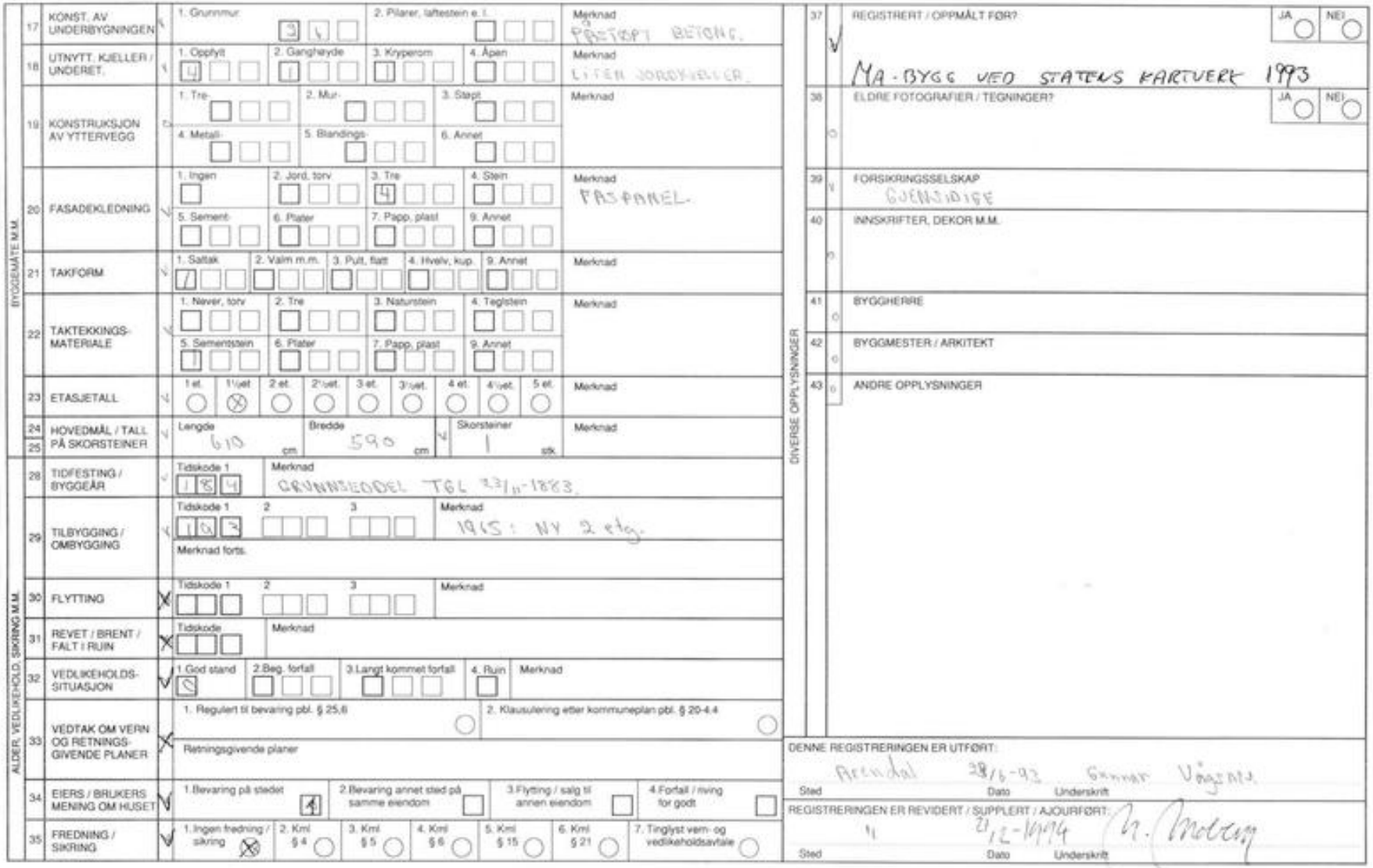
FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Å	Kode 1: 3 1 · 2 · 3 · 4
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	Å	Kode 1: 3 1 · 2 · 3 · 4
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	Ø	1. Embetsverk m.m. ☐ · 2. Næringsdriv. ☐ · 3. Tjenestemenn ☐
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	N	1. Selvstendig frittst ○ s.bygd ○ · 2. Del av anlegg (gruppe) frittst (X) s.bygd ○
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	N	1. Større tettsted (by) 1 · 2. Mindre tettsted ☐ · 3. Gårdsbruk (innmark) ☐ · 4. Seter ☐ · 5. Annet grisgrendt strøk ☐ · 6. Ubygget strøk ☐

Merknad: GARASJE 1990

50 REFERANSE

S0U7G/47068396 Geomatikk


BYGGEMÅTE M.M.
17 KONST. AV UNDERBYGNINGEN
1. Grunnmur
2. Pilarer, laftestein e. l.
Merknad
PREFABR. BETONG.
18 UTNYTT. KJELLER / UNDERET.
1. Opplyst
2. Ganghøyde
3. Kryperom
4. Åpen
Merknad
LITEN JORDKJELLER.
19 KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG
1. Tre
2. Mur
3. Stein
4. Metall
5. Blandings
6. Annet
Merknad
20 FASADEKLEDNING
1. Ingen
2. Jord, torv
3. Tre
4. Stein
5. Sement
6. Plater
7. Papp, plast
9. Annet
Merknad
PAS PANEL.
21 TAKFORM
1. Saltak
2. Valm m.m.
3. Pult, flatt
4. Hvelv, kup.
9. Annet
Merknad
22 TAKTEKKINGS-MATERIALE
1. Never, torv
2. Tre
3. Naturstein
4. Teglstein
5. Sementstein
6. Plater
7. Papp, plast
9. Annet
Merknad
23 ETASJETALL
1 et. 1½et 2 et. 2½et. 3 et. 3½et. 4 et. 4½et. 5 et.
Merknad
24 25 HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER
Lengde 610 cm
Bredde 590 cm
Skorsteiner 1 stk.
Merknad
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.
28 TIDFESTING / BYGGEÅR
Tidskode 1
Merknad
GRUNNSKJEMA TGL 23/11-1883.
29 TILBYGGING / OMBYGGING
Tidskode 1 2 3
Merknad
1915: NY 2 etg.
Merknad forts.
30 FLYTTING
Tidskode 1 2 3
Merknad
31 REVET / BRENT / FALT I RUIN
Tidskode
Merknad
32 VEDLIKEHOLDS-SITUASJON
1. God stand
2. Beg. forfall
3. Langt kommet forfall
4. Ruin
Merknad
33 VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER
1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6
2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4
Retningsgivende planer
34 EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET
1. Bevaring på stedet
2. Bevaring annet sted på samme eiendom
3. Flytting / salg til annen eiendom
4. Forfall / riving for godt
35 FREDNING / SIKRING
1. Ingen fredning / sikring
2. Kml § 4
3. Kml § 5
4. Kml § 6
5. Kml § 15
6. Kml § 21
7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale
DIVERSE OPPLYSNINGER
37 REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? JA NEI
MA-BYGG VED STATENS KARTVERK 1993
38 ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? JA NEI
39 FORSIKRINGSSELSKAP
GJENSIDIGE
40 INNSKRIFTER, DEKOR M.M.
41 BYGGHERRE
42 BYGGMESTER / ARKITEKT
43 ANDRE OPPLYSNINGER
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Rennebu 28/6-93 Gunnar Vågslid
Sted Dato Underskrift
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
21/12-1994 M. Moberg
Sted Dato Underskrift
SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " " , " usikker/mangler
O – " " ikke " , " mangler
X – " " " " , rubrikken irrelevant
– fylles ut med kodesiffer
– fylles ut med kryss
031

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	502	97		

Adresse til bygningen	Krabbegaten 22, 4839 Arendal
Avtalenr.	78693
Kundenr.	118328

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3. TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 24.08.2026

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

Dalenveien 347

4849 Arendal

Arealplaner under arbeid

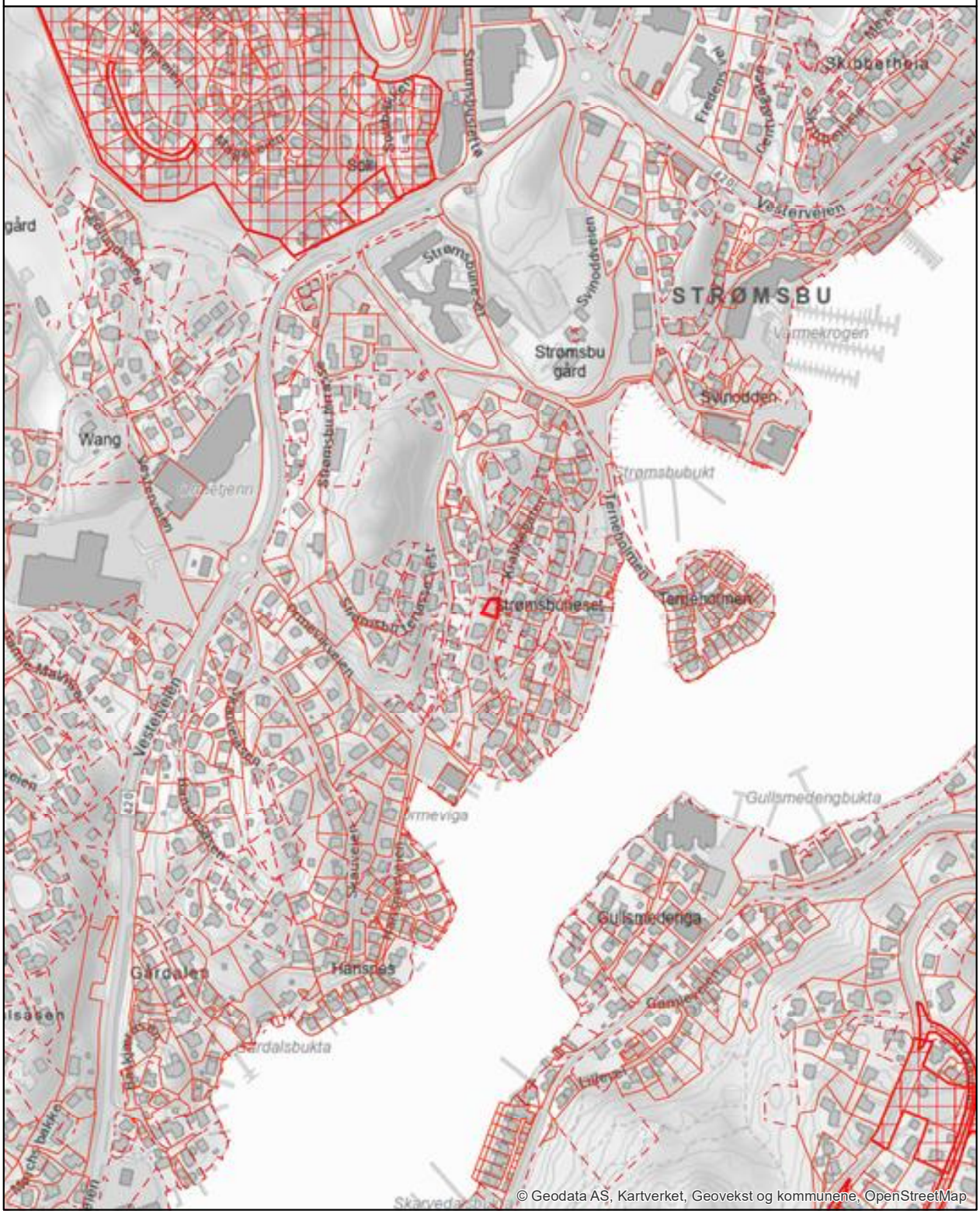
Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-24

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Reguleringsplan

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

Planident: 1912r7
Ikrafttredelsesdato: 8.6.2006
Plannavn: Kittelsbukt - Ormevika

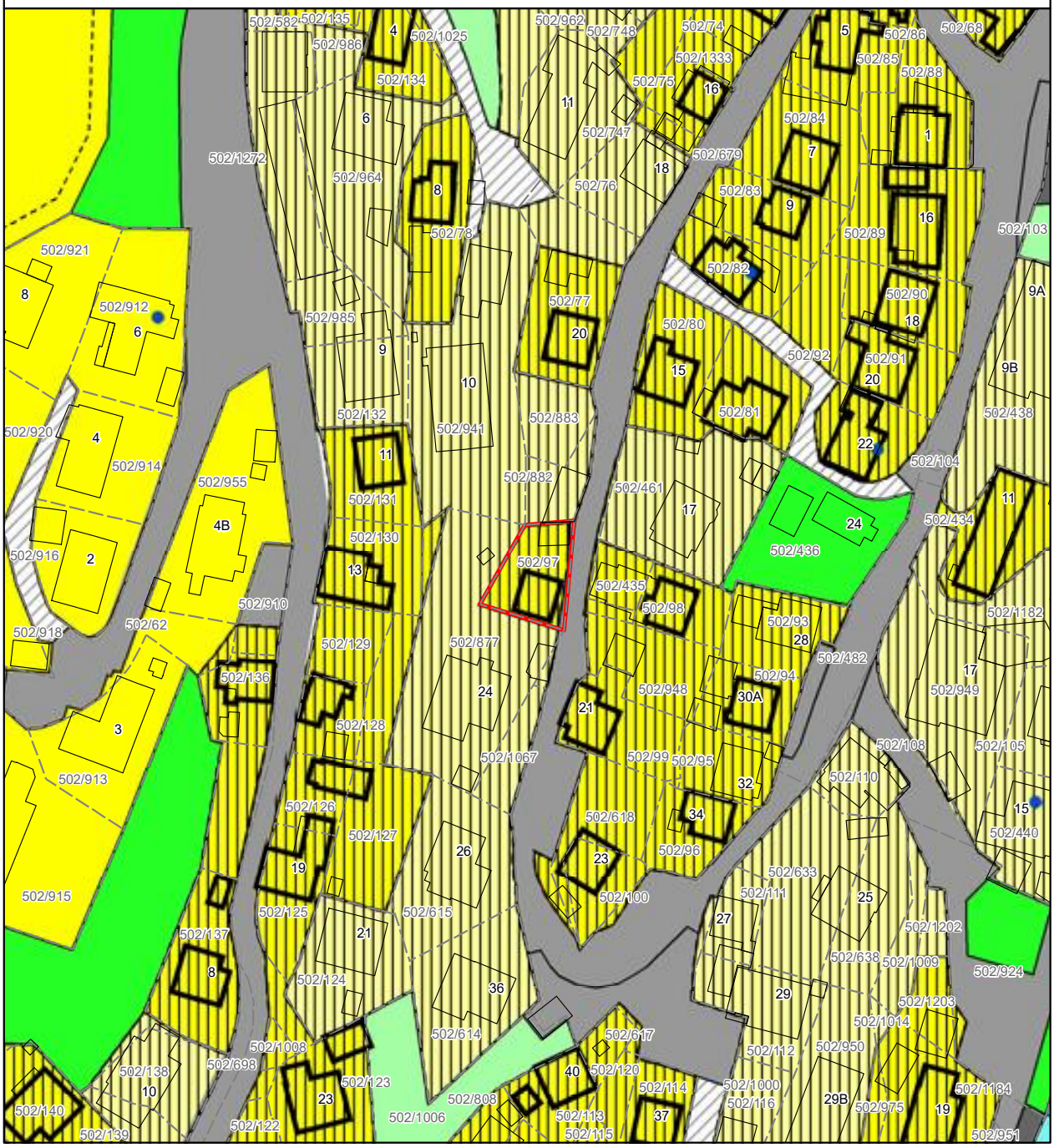
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-24



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Badeområde
- Felles avkjørsel

Kommunedelplan

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

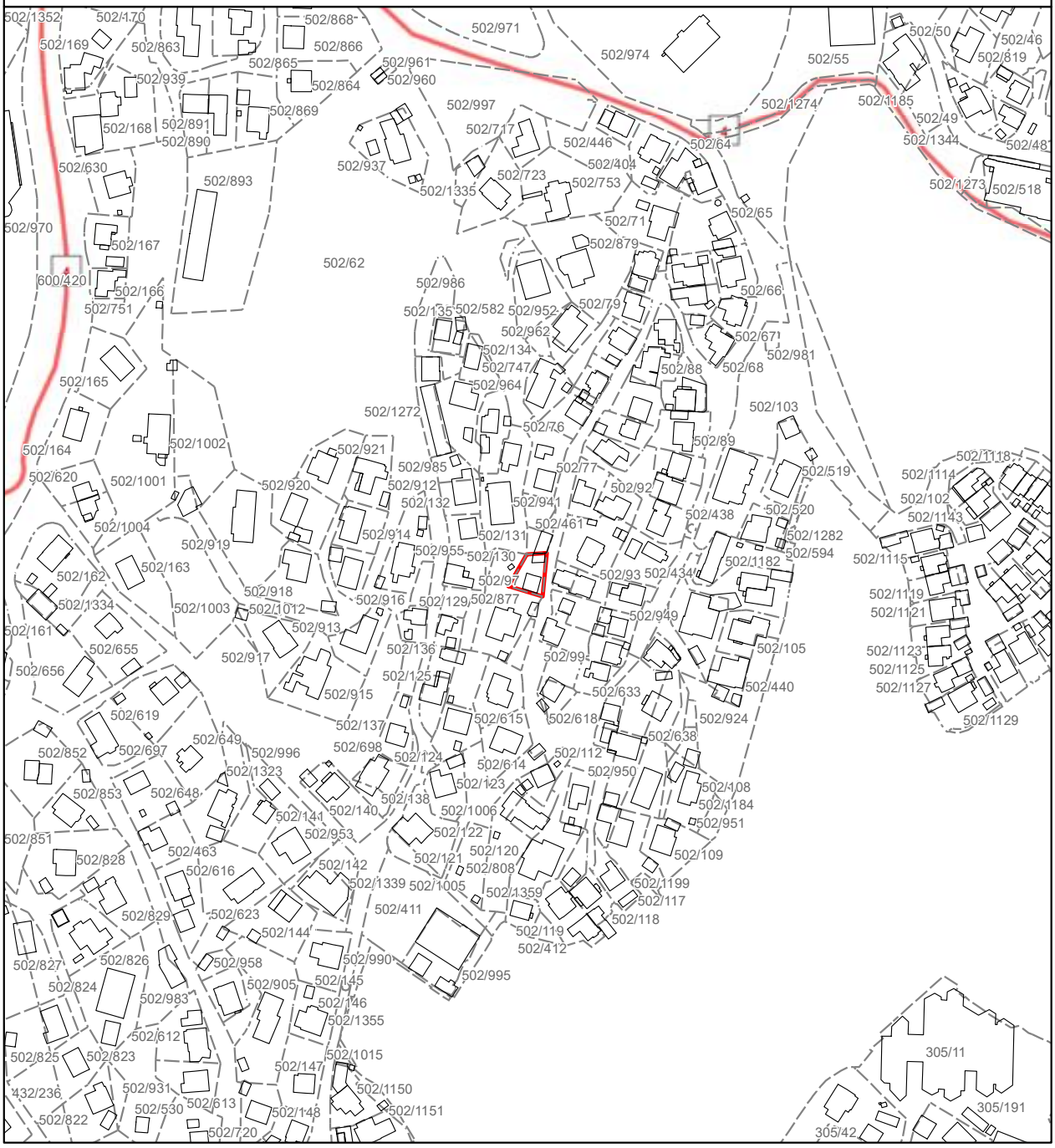
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-24

N



ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STREKNINGEN KITTELSBUKT-ORMEVIKA

Arkivsak: 03/4879, 07/900, 08/8518, 2013/5028
Arkivkode: 1912r7

Vedtatt i Arendal bystyre: 08.06.06, sak 82/06
Tilhørende plankarts utarbeidelsesdato: 18.11.04, sist revidert 24.03.23

Mindre endring av kart vedtatt i Planutvalget: 20.05.2009
Kort beskrivelse: Grøntareal/vegareal til parkering, omdefinering av adkomst til bryggeplasser, samt økning av antall plasser.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 23.09.2013
Kort beskrivelse: Endring av felt F2, og bestemmelsenes punkt 4.5.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt i Kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 19/29
Kort beskrivelse: Oppruste kommunalt friområde i Ormeviga.

Endring av bestemmelser, administrativt vedtak: 29.03.2023, sak 23/3367
Kort beskrivelse: Legge til rette for gangtunell innenfor bestemmelsesområde #1

0. SIKTEMÅL.

Siktemålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

0.1 Å sikre bevaring og framtidig bruk av bevaringsverdig bebyggelse og fysisk miljø i reguleringsområdet.

0.2 Å sikre mulighetene for videre eksistens og utvidelse av næringsområder og småbåthavner.

0.3 Å sikre trafikkarealer for kjørende, parkerende, gående og syklende.

0.4 Å gi mulighet for utbygging av definerte områder.

0.5 Å sikre et minimum av grøntområder og oppholdsarealer i friluft for barn, ungdom og voksne.

0.6 Å sikre områder for videreutvikling av kontor- og boligbebyggelse.

1. GENERELT.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål med hjemmel i Plan- og bygningsloven:

1.1 BYGGEOMRÅDER.

- Bolig, A1-A8
- Kontor, B1-B4
- Offentlige bygninger (trafo-stasjon), C1-C2
- Allmennyttig bebyggelse (roklubblokaler), D1
- Bensinstasjon, E1
- Kombinert bolig / kontor, F1
- Kombinert bolig / offentlig bebyggelse (sjukehjem og omsorgssenter) G1

1.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- Kjøreveg (med gang- og annet sideareal), H1-H3
- Kjørbar gangveg, I1
- Fortau, gang- / sykkelveg, J1-J8
- Parkeringsplasser, K1-K6 og K8-K12 (K2 er erstattet med o_P1 i endring vedtatt 20.03.19)
- Kombinert parkeringsplass og offentlig småbåthavn på land, K7
- Annen veggrunn, L1-L3
- Offentlig småbåthavn, landareal, M1-M5
- Offentlig småbåthavn, sjøareal, N1-N4
- Trafikkområde i sjø, O1-O2

1.4 FRIOMRÅDER.

- Park, P1-P7
- Turveg, Q1
- Leikeplass, R1-R4
- Idrettsanlegg, S1 – erstattet i endring vedtatt 20.03.2019
- Annet friområde, V1-V3

1.6 SPESIALOMRÅDER.

- Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse, W1-W26
- Antikvarisk bevaringsverdig offentlig bebyggelse (trafo-stasjon), X1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bebyggelse for bolig og kontor, Y1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bebyggelse for bolig, forretning, kontor, industri, offentlig og allmennyttig bebyggelse, Z1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bolig- og allmennyttig bebyggelse (barnehage), Æ1
- Miljømessig bevaringsverdig boligbebyggelse, Ø1-Ø10
- Miljømessig bevaringsverdig kombinert bolig-, kontor- og forretningsbebyggelse, Å1-Å3
- Kulturminneområde, a1-a2
- Privat parkering, b1
- Kommunalteknisk anlegg, c1- c3
- Privat småbåthavn, landareal, e1-e3
- Privat småbåthavn, sjøareal, f1-f4

1.7 FELLESOMRÅDER.

- Felles avkjørsel, g1-g9
- Felles parkeringsplass, h1
- Felles avkjørsel og parkeringsplass, i1
- Felles leikeareal, j1

2. DIVERSE FELLES BESTEMMELSER

2.1. NYBYGG

Nybygg kan bare godkjennes i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres, og at krav til uteoppholdsplass, parkering, avstander fra grense m.m. i plan- og bygningsloven, forskrifter og vedtekter kan oppfylles.

Laveste golvhøyde for kjeller eller 1. etasje skal være 2,20 meter over havet da dette regnes som øvre flomvannstand i området.

2.2 BYGGEGRENSER OG BYGGELINJER

Der det er vist byggegrenser i planen, skal disse følges. Byggegrensene mot Vestervegen og Ormevikvegen gjelder bare mot vegene. Mellom naboeiendommene langs vegene og ellers gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav dersom ikke annet er vist. Der byggegrenser eller byggelinjer ikke direkte er vist på plankartet, gjelder følgende:

Der eksisterende bebyggelses gatefasade(r) danner ei tydelig eller forholdsvis tydelig sammenhengende linje, skal dette oppfattes som byggelinje, og gatefasadene til ny boligbebyggelse skal plasseres langs denne linja. Forøvrig skal ny bebyggelse plasseres minst 5 meter fra grense mot veg. Mot naboeiendommer skal bebyggelse plasseres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og dens forskrifter.

Der byggegrenser er vist nærmere nabogrense enn reglene i plan- og bygningsloven generelt tillater, skal brannkrav oppfylles på eiendommen som bebygges.

2.3 PARKERINGS- OG GARASJEPLASSER

Der ikke annet er nevnt, forlanges det ved søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid tilstrekkelig parkerings- og garasjeplass for all bebyggelse på eiendommen, etter Arendal kommunes vedtekter til plan og bygningsloven.

2.4 STØYMESSIGE FORHOLD

I forbindelse med nybygg i planområdet, skal støymessige forhold vurderes og nødvendige krav stilles i tillatelse til tiltak.

2.5 ANLEGG I SJØ

Når anlegg i sjø ikke innebærer inngrep på sjøbotnen, kan det, etter vanlig søknadsprosedyre, godkjennes innafor planområdet, under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. § 5.1). Slike anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Før det tillates inngrep på sjøbotnen, skal det være foretatt forutgående undersøkelse av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

3. UTEOMRÅDER PÅ OFFENTLIGE OG PRIVATE AREALER

3.1. GENERELT

Eksisterende historisk og estetisk verdifulle murer, terrasseringer, terrenganlegg, trapper, steingjerder, gate- og vegløp, smau, hevda snarveger, stier m.m., skal ikke fjernes men i størst mulig grad bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig utforming og istandsettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

Ved nyanlegg eller endringer, skal uteområdene gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal, når inngrepet vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

3.2. TERRENG OG TERRENGOVERFLATER

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares. Ved nyanlegg skal det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk samtidig med at de er holdbare og enkle å vedlikeholde.

3.3. VEGETASJON

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. I offentlige grøntanlegg bør det tilstrebes bruk av planter som har tradisjon fra tidsepokene som den omkringliggende bebyggelsen stammer fra. Spesiell oppmerksomhet bør vies ballastplanter og stedegen vegetasjon.

.3.4. GRAVE- OG SPRENGEARBEIDER FOR VEG, VANN, AVLØP, M.M

Ved framføring av nye veger, ledninger og kabler, som kan ødelegge historisk verdifulle utomhusanlegg ved sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v., skal det nøye vurderes framgangsmåte og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veger, osv

.3.5. MURER

Eksisterende terrengmurer skal bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.6. FRITTLIGGENDE TRAPPER OG FRITTSTÅENDE REKKVERK

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive, solid fundamentert og fortrinnsvis utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier, De

skal gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i (for eksempel etter trappeformelen, 2 opptrinn + 1 inntrinn = 63 cm +/- 3 cm).

Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne, i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller et materiale som stilepoken tilsier.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.7. GJERDER OG GJERDEPORTER

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.

Nye hagegjerder og porter i bevaringsområdene skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i samsvar med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

3.8. OFFENTLIGE UTEROMSMØBLER

Offentlige uteromsmøbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler, ledegjerder og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.

3.9. RENOVASJON, AVFALLSBEHOLDERE, TEKNISKE INSTALLASJONER

Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsippielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en formmessig sammenheng som er estetisk tiltalende.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.10. TEKNISKE INNRETNINGER, SKILT OG REKLAME

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse . De skal gis en diskret utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.

Omfanget av skiltingen skal begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt skal tilpasses bygningenes arkitektur og gatebildets helhet. Skilting skal ikke helt eller delvis dekke markante arkitektoniske ledd som for eksempel gesimser, gerikter, pillastre og lignende.

Skilting for forskjellige virksomheter på én og samme bygning skal samordnes så det oppnås en god helhetsvirkning. Skilt skal underordne seg bygningen og må ikke utformes så de får karakter av fasadekledning. Skilt kan likevel gjerne males direkte på ytterkledning. Bygningens fasade skal kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.

Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt. Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger skal tilpasses bygningsmiljøet.

3.11. UTVENDIG BELYSNING AV BYGNINGER, GATER OG UTEROM

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan velges da de kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

3.12. OFFENTLIGE OG ALLMINNELIG BRUKTE TRAFIKKOMRÅDER

Historiske offentlige eller allminnelig brukte gateløp, gangstier, trappeløp, snarveger, plasser, m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

3.13. BILBRUK

Mest mulig av gamle, historiske gate- og vegløp, terrengformasjoner, vegetasjon, murer, osv., skal tas vare på i planområdet, da disse har betydning for områdenes egenart, miljø og identitet. I bevaringsområdene kan grunneiere nektes lov til å parkere eller bygge garasje på egen eiendom hvis viktige kulturminner da vil gå tapt. Ved søknad skal søkers fordeler med å få bilatkomst veies opp mot eventuelle ødeleggelser av verdifullt fysisk miljø. For eksisterende bebyggelse i bevaringsområdene kan det fritas fra de kommunale parkeringsvedtektene for de enkelte eiendommene.

3.14. BRYGGER OG STRANDLINJE

Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal i hovedregelen bevares.

I bevaringsområdene skal det ikke fjellsprenges i strandsonen, verken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.

Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebygger med kraftige materialdimensjoner. Fundamenteringen av trebryggene skal være reversibel, så den lett kan fjernes med uten annet enn minimale spor når bryggene ikke lenger er i bruk. Aktuelle metoder kan være bolter i et fåtall borehull, eller nedslåtte trepæler. Det skal ikke etableres større, moderne, utstikkende flytebrygger dersom dette er uheldig for den estetiske miljøopplevelsen.

4. BYGGEOMRÅDER.

4.1 BOLIGER, A1-A6.

I boligområdene A2, A3 og A6 kan det skje en viss fortetting ved å bygge nye boliger, men preget av småhusbebyggelse skal opprettholdes. I spesielle tilfeller kan bygninger med inntil 4 mindre leiligheter tillates, men normalt skal bygningene ha én eller to leiligheter. I forhold til bygningshøyder, avstander, uteoppholdsarealer m.m., skal de generelle reglene i lover, vedtekter og denne plans bestemmelser følges.

På A4 kan det oppføres ca. 25 boliger i blokk-/terrasseblokkbebyggelse med høy grad av utnytting. Før området bebygges, må det utarbeides og vedtas egen bebyggelsesplan. På bebyggelsesplanen skal det bl.a. avsettes områder med leik som reguleringsformål med 50 kvm pr. leilighet. For å oppnå tilfredsstillende utsiktsforhold fra grøntområdet Fantetoppen og unngå silhouett-virkning av bebyggelsen mot denne, er største tillatte (møne-) høyde på bebyggelsen

50 m.o.h. langs vestre byggegrense på område A4, og synkende til 45 m.o.h. langs østre. Mindre oppbygg til heis, pipe, ventilasjon osv., kan være høyere.

Hver leilighet skal ha minst 6 kvm stort, tilfredsstillende, privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong. All parkering for boligene i området skal skje i fjellanlegget med innkjøring fra Strømsbu terrasse.

Hver leilighet skal ha minst 2 garasjeplasser på minst 3 x 6 meter og manøvreringsareal med minst 8 meters bredde bak. Ferdigattest til disse må være utstedt før eller samtidig med ferdigattest for tilhørende boliger.

Nordvest i området skal det anlegges en brukbar gangsti fra Fantetoppen og ned til Hansnesvegen. Den skal i sin helhet være åpen for allmennheten og kan legges med annen trasè enn vist på plankartet. Det skal ikke utstedes ferdigattest for noen form for bebyggelse på A4 før rundkjøringen på Vestervegen er ferdigstilt.

A5 kan bebygges med lav boligblokk med mønehøyde under 34 m.o.h. og gesimshøyde under 30 m.o.h. Hver leilighet skal ha tilfredsstillende og minst 6 kvm stort privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong, og minst 2 parkeringsplasser / garasjeplasser, med tilfredsstillende manøvreringsareal, på egen eiendom. Det skal bygges på en måte som ivaretar de anbefalte grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinjer og eventuelt annet lovverk. Garasjer kan overskride byggegrensene.

På A7 kan det oppføres ca 15 boliger i blokk-/terrasseblokkbebyggelse med høy grad av utnytting. Før området bebygges, må det utarbeides og vedtas egen bebyggelsesplan. På bebyggelsesplanen skal det bl.a. avsettes områder med leik som reguleringsformål med 50 kvm pr. leilighet.

Hver leilighet skal ha minst 6 kvm stort, tilfredsstillende, privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong..

Hver leilighet skal ha minst 2 garasjeplasser på minst 3 x 6 meter og manøvreringsareal med minst 8 meters bredde bak. Ferdigattest til disse må være utstedt før eller samtidig med ferdigattest for tilhørende boliger.

4.2 KONTORER, B1-B4.

For bebyggelsen i områdene tillates følgende maksimalhøyder:

For B1 er største tillatte høyde 15 m.o.h. Mindre deler av bebyggelsen, inneholdende nødvendige heis- og ventilasjonspåbygg, kan tillates høyere. Det skal ved behandling av byggesøknad stilles strenge kvalitetskrav til arkitektonisk utforming av disse. Ved søknad om tillatelse til tiltak for B1 skal det leveres inn situasjonsplan i 1:500 eller mer detaljert, for hele området og nødvendige deler av tilstøtende områder. Situasjonsplanen skal i detalj vise ønska arealbruk og forholdet til vegføringer og strandlinje. Det skal være anledning til å forbinde områdene B1 og B2 med bebyggelse, men fri høyde fra vegbanen skal da være minimum 3,5 meter.

For B2: største tillatte høyder er 17,5 m.o.h. nord for Kittelsbuktvegen 46, 15 m.o.h. sør for samme. Bebyggelsen skal ikke stenge utsikten til sjøen fra 1. etasje i bebyggelsen i Kittelsbuktvegen. Det kan anlegges parkeringsanlegg i fjell med innkjøring på B2, der det vises med pil. Avtaler må da gjøres med de grunneiere som berøres av dette.

For B3 er største tillatte høyde 13 m.o.h., bortsett fra arealet i sonen 3 meter sør-vest for grense mellom gnr.502,bnr.19 og gnr.502,bnr.18, hvor maksimal tillatt høyde er 9 m.o.h. og bortsett fra arealet i sonen mellom 3 og 5 meter fra samme grense, hvor maksimal tillatt høyde er 11 meter.

For B4 er største tillatte høyde 13 m.o.h.

4.3 ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE (roklubblokaler), D1

Bebyggelsens samla grunnflate må ikke overstige 500 m². For ny bebyggelse bygd etter november 2006 gjelder den generelle byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense, etter plan- og bygningslovens § 70. Største tillatte bygningshøyde for D1 er 9,5 m.o.h.

4.4 BENSINSTASJON, E1.

Området skal inneholde bensinstasjon med kiosksalg og bilverksted. Ved byggegrense mot nord er største tillatte mønehøyde 33 m.o.h. og gesimshøyde 29 m.o.h. Mot sørlige byggegrense synker disse til 25 m.o.h. og 21 m.o.h. Mindre oppbygg til heis, pipe, ventilasjon osv., kan være høyere.

4.5 KOMBINERT BOLIG / KONTOR, F1 – F4.

Områdene kan bebygges med boliger, kontorer, eller kombinasjon av disse.

Før det tillates noen form for utbygging av F3 og F4, skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan som foruten F3 og F4 også viser F2, K10, M5, delene av kjørevegen H2 mellom dem, og eventuelle tilstøtende arealer som ansees viktig for planen. Bebyggelsesplanen skal inneholde krav til maksimale bygningshøyder (dersom de avviker fra denne plans høydekrav), grad av utnytting, eventuelle byggegrenser, bygningers utforming, krav til antall parkeringsplasser og leikeplasser (dersom det vises boliger). Vegtraséer kan vises lagt om dersom de ikke gir et dårligere tilbud til kjørende og gående enn i dag. Det kan vises endringer i dagens interne arealbruk for øvrig.
Største tillatte bygningshøyde for F1, F3 og F4 er 11,5 meter over havet.

For F2 er generell maks tillatt gesimskote +12,5 m.o.h. Mindre deler av bebyggelsen kan ha gesimskote inntil + 15,5 m.o.h. Grad av utnytting fastsettes til
%-BYA = 75. Parkering min. 1 plass pr 50 m2 BRA på egen eller dokumentert leiet tomt.

4.6 KOMBINERT BOLIG / OFFENTLIG BEBYGGELSE (SJUKEHJEM OG OMSORGSSENTER), G1

Området kan benyttes til boliger i konsentrert bebyggelse, kombinert med omsorgssenter/sjukehjem med tilhørende anlegg.

Bygningene må plasseres innafor de viste byggegrensene. Mønehøyden må ikke overstige cote 25,5 m.o.h. i den nordre delen av området og 21,0 m.o.h. i den søndre. Mindre påbygg som trappe- og heishus, piper, ventilasjonsanlegg/-bygg m.v., kan være 0,80 meter høyere. Delingen mellom nordre og søndre del er vist med stipla linje på kartet.

Bebyggelsen må utformes og plasseres slik at det skapes funksjonelle utomhusområder. Den ubebygde delen av området skal opparbeides og tilrettelegges for felles bruk.

Forstøtningsmurer må oppføres i naturstein eller kles med naturstein.

Som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering m/høydeangivelse, atkomst og parkering, gangarealer, forstøtningsmurer og annen opparbeiding av området.

Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bebyggelsens behov, enten på området F1, eller på b1. Kommunen kan stille krav til antall parkeringsplasser ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Det er ikke tillatt å plassere bygninger eller andre faste konstruksjoner, og heller ikke opparbeide/anlegge parkeringsplasser, innafor de viste byggegrensene mot veg.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, H, I. J. K. L. M. N, O.

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene.

Innafor arealene i områdene som er regulert til kjøreveg, H1 – H3, kan det anlegges fortau og annet sideareal.

Gang-/sykkelveg J5 skal være stengt for gjennomkjøring.

Boligeiendommer som grenser inn til K4 har atkomst gjennom K4 til Krabbegata, H1. Det skal ikke parkeres på måter som hindrer disse atkomstene.

Området K7 er primært en parkeringsplass, som i vintersesongen kan brukes til båtopplagsplass. Kommunen har anledning til å sette bort driften av arealet til andre, fortrinnsvis til en velforening, båtforening eller liknende i området. Det skal da skrives tidsbestemt kontrakt hvor det blant annet redegjøres for ansvarsforhold med hensyn til forurensning, ryddighet, farer, osv.

Område K12 opparbeides til offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Sidearealer og rabatter skal tilsås/beplantes. Detaljplan skal være godkjent av kommunen før opparbeiding.

Stien gjennom område K12 skal opprettholdes/utbedres.

I områdene for offentlige småbåthavner, M1-M5 og N1-N4, tillates båtfesteplasser for småbåter og manøvreringsområder for dette i henhold til formålsgrensene.

Båthus (båtgarasjer) tillates satt opp i sjøarealene, der båtfesteplassene normalt ville ha ligget. De skal i form, størrelse, takvinkel og materialvalg tilpasse seg planområdets bevaringsverdige bebyggelse og den tradisjonelle utførelse av denne type bygning.

I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter og høyere over tilstøtende vegers planum.

6. FRIOMRÅDER, P, Q, R, S, T, U, V.

På friområdene kan det bare etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av den etat i kommunen som har ansvar for dette.

Båtopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

For parkområder (P1-P7) og annet friområde (V1-V3) gjelder bestemmelsene om utomhusarealer i punkt 3.1 til og med 3.11 så langt de passer.

I område R1 skal det etableres leikeplass som skal inneholde sandkasse og bord/benker. Det skal også tilrettelegges for ballspill. Detaljplan skal være godkjent av kommunen før plassen opparbeides.

I området kan det oppføres bygninger eller installasjoner som har tilknytning til reguleringsformålet.

På leikeplass R2 tillates oppført lagerskur med BRA 25 kvm, benker, platting, trapper og beplantning tilpassa eksisterende høydeforhold.

På leikeplass R3 kan det drives barnepark/korttidsbarnehage i eksisterende, eldre bygninger. Utenom dennes åpningstid skal leikeplassen være åpen for allmennheten. Bygningene kan da sekundært brukes til ungdomsaktiviteter og som bydelshus for befolkningen i området. Det tillates ikke tilbygg eller påbygg av bygningene, eller oppsetting av nye bygninger.

På område R4 kan det etableres leikeplass med for eksempel sandkasse, bord/benker, osv. Det skal tas hensyn til eventuelle gjenværende kulturminner i området, bl. a. ballastplanter.

7. SPESIALOMRÅDER, MÅLSETNING FOR BEVARINGSOMRÅDENE

Hensikten med reguleringsformåla er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

Bevaringsverdig bebyggelse er på plankartet markert med raster og tjukk strek rundt.

8. SPESIALOMRÅDER. BEBYGGELSEN I DE ANTIKVARISKE BEVARINGS-OMRÅDENE W, X, Y, Z, Æ OG KULTURMINNEOMRÅDE a1 .

8.1. **INFORMASJON** OM SØKNADSPLIKT, SØKNADSMATERIALE M.M.

Det gjøres oppmerksom på at etter plan- og bygningslovens § 93, første ledd, b, er enhver fasadeendring i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak og at de unntak fra søknadsplikten som står beskrevet i saksbehandlingsforskriften (SAK) §5.2.a, ikke gjelder for fasadeendringer på bebyggelse i områder regulert til spesialområder for bevaring etter plan- og bygningslovens § 25, første ledd, nr. 6, altså for områdene W, X, Y, Z, Æ og a1, hvor alle fasadeendringer, inkludert utskiftninger av vinduer, dører, panel, belistning, takbelegg osv. er søknadspliktige.

Utskiftninger av fasadedetaljer som ikke har antikvarisk verdi, er derimot ikke søknadspliktige, spesielt dersom de tilbakeføres til et dokumentert, tidligere utseende. Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de Bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en

betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør
det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

8.2. RIVING OG VEDLIKEHOLD

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av om det er behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

8.3. GJENOPPBYGGING ETTER BRANN OG ANNEN OMFATTENDE SKADE

Bygninger som tillates revet på grunn av brann eller annen totalskade, skal gjenoppbygges på samme sted som den ødelagte, med samme kotehøyde på golv, gesims- og mønehøyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning og utformes med et eksteriør som er en nøyaktig kopi av det ødelagte. Dette gjelder bygningens størrelse, proporsjoner, takvinkel, utvendige materialer osv.

Der den skadde eller brente bygningen var gjort miljøfremmed ved nybygging eller ombygging, bør bygningen om mulig tilbakeføres til et tidligere antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig utseende, hvis det finnes dokumentasjon for dette, eller få en utforming med korrekt lokalt stilhistorisk utseende.

For bevaringsverdige ruiner, skal det vurderes i hvert enkelt tilfelle og avklares i forhandskonferanse hvorvidt bevaringsverdien knytter seg til ruinen som den er, til en spesiell beliggenhet, eller liknende, eller om den kan kan inngå som et element i et nybygg.

8.4. TILBYGG, PÅBYGG, OMBYGGING

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

8.5. UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Ved reparasjon og annen istandsetting, må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

8.5.1. Tak, takbelegg, piper, takrenner

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med enkeltkrum rød vingetakstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer, tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt betongtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes med vindskier ved gavlene og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper, skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

8.5.2 Yttervegger

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse **høvles** på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er utrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan teglbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

8.5.3. Vinduer, dører og porter

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.

Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Flerlagsglass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der ytre ramme har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Gamle glass med grønn- og blåsjattering er unntatt. Det kan også tillates glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende).

Nye butikkvinduer, og tilbakeføring av eksisterende, skal utformes i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Karmer og rammer skal utføres i tre med dekkende malerbehandling og kan ha profilering hvis det finnes dokumentasjon for dette. Eventuelle sprosser skal være ekte og gjennomgående. Forøvrig gjelder de generelle bestemmelsene over for alle typer vinduer.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

8.5.4 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepokene før sveitserstilen). For bygninger i sveitserstil eller seinere stilepoker kan nevnte tillates dersom de gis utforming, størrelse og utseende helt i samsvar med stilepokens krav. Blant annet innebærer dette at de skal utføres så enkle og lite ruvende som mulig, og ha god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

8.5.5. Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen skal rekkverk og handlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldeler skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

8.6. TILBYGG OG PÅBYGG TIL BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, skal tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer skal være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.

Nye skorsteinspiper bør oppføres av murstein over tak. De kan pusses eller være uten behandling, men tillates ikke beslått med heldekkende metallplater.

For øvrig gjelder bestemmelsenes punkter fra 8.1. til og med 8.5.5. så langt de passer.

8.7 NY BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

Der det kan tillates ny bebyggelse, skal den i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller kan den utformes i konstruktiv kontrast til den. Det settes da spesielt store krav til arkitektonisk kvalitet.

Bygningskropper med stor bredde tillates ikke på grunn av at takflatene vil virke store og ruvende.

Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har andre takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå tillates ikke. Dersom plane uteoppholdsarealer ønskes, skal de for nybygg legges på bakken.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

8.8 ANNEN BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved større ombygginger er det en fordel om bygninger som opprinnelig er gamle, for eksempel tømmerhus, men som på grunn av større endringer ikke er klassifisert som bevaringsverdige, får tilbake sitt gamle utseende eller større deler av dette.

8.9. SPESIELLE UTOMHUSFORHOLD

Det tillates ikke gjort noen form for terrengbearbeiding eller bebyggelse av fjellknatten i W12, da dette kan forringe dens verdi som historisk miljøfaktor.

9. SPESIALOMRÅDER. BEBYGGELSE I DE MILJØMESSIGE BEVARINGS-OMRÅDENE Ø OG Å.

I disse områdene kan riving av eksisterende bygninger vurderes tillatt etter søking. Det stilles heller ikke så strenge krav til utforming m.m. som i de antikvariske bevaringsområdene. For å få et godt

helhetlig resultat bør imidlertid prinsippene i bestemmelsenes punkter 8.4 til og med 8.8 så langt det er mulig følges ved utbedring, tilbygg, påbygg og nybygg.

Plassering og utforming av nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal i størrelse, grad av utnytting, og arkitektonisk utforming samsvare med og tilpasses den øvrige bebyggelsen i området generelt og den antikvarisk verneverdige bebyggelsen i naboområdene spesielt.

10. ØVRIGE SPESIALOMRÅDER.

10.1 KULTURMINNEOMRÅDE, a1 – a2..

For bebyggelsen og uteområdet på a1, gjelder alle bestemmelsene for antikvarisk bevaringsverdig bebyggelse, punktene 2, 3, 7 og 8, med underpunkter. Bygningene og hage-/ park-arealene skal betraktes som en kulturhistorisk enhet. Det tillates bare nybygg som ikke kommer i konflikt med nåværende eller tidligere hage- og parkområde.

Det tillates ikke bebyggelse på a2. Hensikten med området er vern og bevaring av gamle fortøyningsbolter, steintipp for utskiping av kvarts og ballastplanter. I tillegg til de som allerede vokser her, kan det sås og plantes ballastplanter som vokser andre steder i planområdet. Bortsett fra å skaffe vekstvilkår for disse plantene på en enkel måte, skal området ikke opparbeides. Bygartneren har ansvaret for området.

10.2 PRIVAT PARKERING, b.

Areal b1 benyttes til parkeringsplass i tilknytning til bebyggelsen i område G1. Garasjer eller parkeringsbygg i to plan kan oppføres på arealet. Det skal søkes tillatelse til tiltak på vanlig måte.

Plassen skal asfalteres og ha belysning. Sidearealer og skråninger skal tilsås/beplantes.

10.3 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, c.

c1-c3 skal nyttes til kommunalteknisk bygning.

10.4 PRIVAT SMÅBÅTHAVN, e og f.

I områdene tillates båtfesteplasser for småbåter og manøvreringsområder for disse i henhold til formålsgrensene.

Båthus (båtgarasjer) tillates satt opp i sjøarealene, der båtfesteplassene normalt ville ha ligget. De skal i form, størrelse, takvinkel og materialvalg tilpasse seg planområdets verneverdige bebyggelse og den tradisjonelle utførelse av denne type bygninger.

§ 11 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

11.02 Området er regulert til følgende arealformål jf plan- og bygningsloven av 2008, § 12-5 og -6:

Bebyggelse og anlegg

- Nærmiljøanlegg, o_N1

- Andre idrettsanlegg - ballbinge, o_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_del av H1, o_K1
- Parkeringsplasser, o_P1 - o_P3

Grønnstruktur

- Turdrag, o_T1
- Friområde, o_F2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_F1

Hensynssoner

B. Infrastruktursone (Pbl § 11-8, ledd nr B)
   - Krav vedrørende infrastruktur – tilgjengelig kjøreareal, H410_1

§ 12 BEBYGGELSE OG ANLEGG

12.01 o_N1 er regulert til nærmiljøanlegg. O_N1 tillates opparbeidet og møblert med div. lekeapparater, og evt. en mindre bygning med BYA inntil 10 m^2, og egenhøyde ikke mer enn 4 meter over plassens planeringsnivå. (men ikke i området for hensynssone H410)

12.02 o_L1 er regulert til offentlig område for andre idrettsanlegg – ballbinge (13*20 meter). Ballbingen skal gjerdes inne.

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

13.01 o_del av H1 og o_K1 er regulert til offentlige områder for kjøreveg.

13.02 o_P1 – o_P3 er regulert til offentlige områder for parkeringsplasser. o_P2 skal være forbeholdt sykkelparkeringsplasser.

§ 14 GRØNNSTRUKTUR

14.01 o_T1 er regulert til offentlig område for turdrag – benvei/kyststi.

14.02 o_F2 kan opparbeides til møteplass. Det tillates fast dekke og fast møblering, men ikke bygninger.

§ 15 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

15.02 o_F1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag. Småbåtanlegg tillates ikke.

§ 16 HENSYNSSONER

16.01 H410_1 er regulert til sone for krav vedrørende infrastruktur – tilgjengelig kjøreareal. Sonen skal møbleres slik at det skal kunne kjøres/manøvreres med personbil og stor tilhenger i forbindelse med arrangementer som foregår innenfor felt D1.
Innenfor sonen tillates ikke faste installasjoner, bygde tiltak, eller fast møblering. Kantstein eller nivåforskjeller tillates heller ikke.

§ 17 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

Innenfor bestemmelsesområde # 1 tillates etablert gangtunnel i fjell. Portaler ved påhugg i fjell skal tilpasses omliggende arkitektur.

Arendal 28.03.07
Ole I. Bording (sign.)
Seniorarkitekt, Arendal kommune

Kommuneplan

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

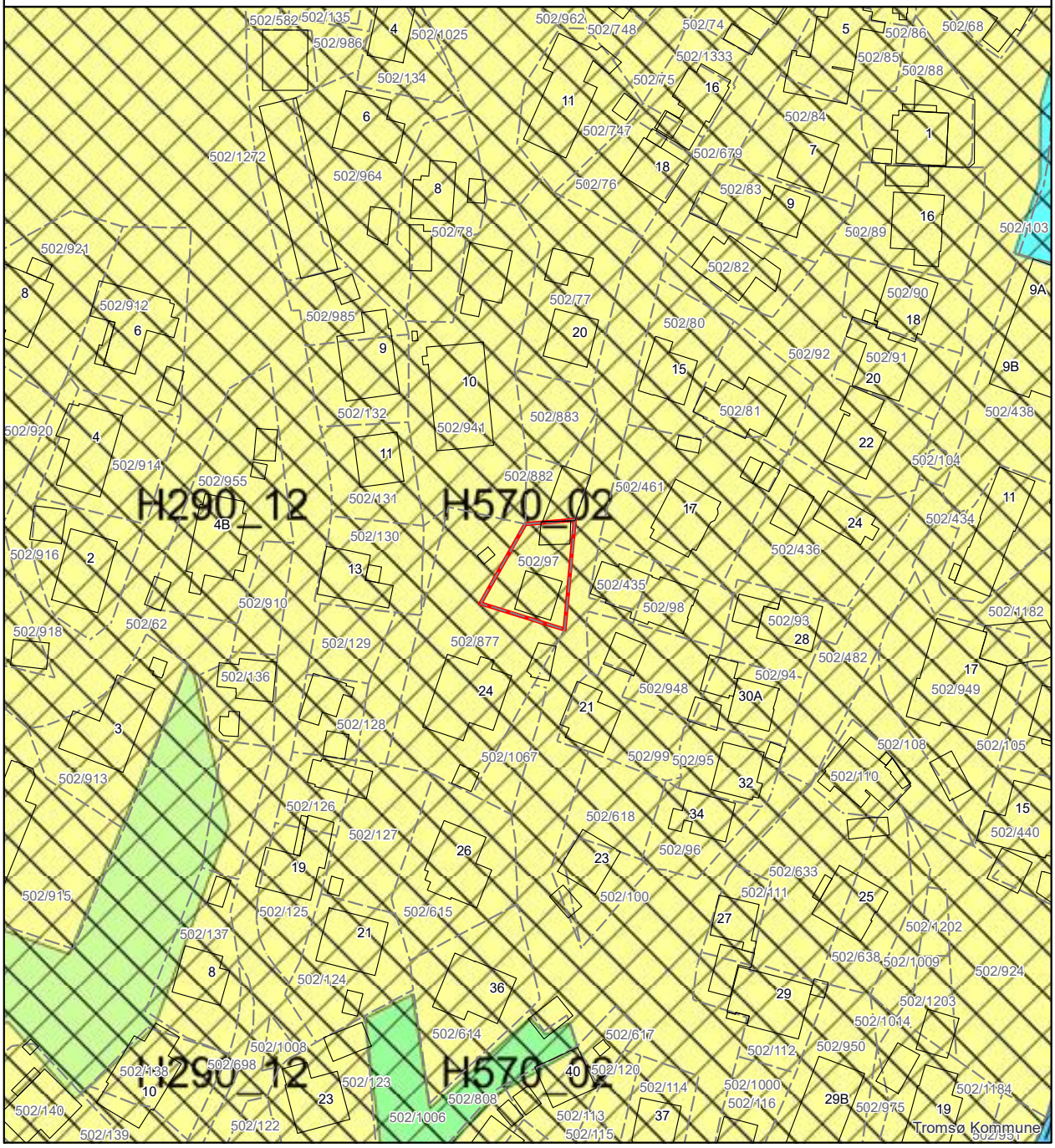
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-24

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

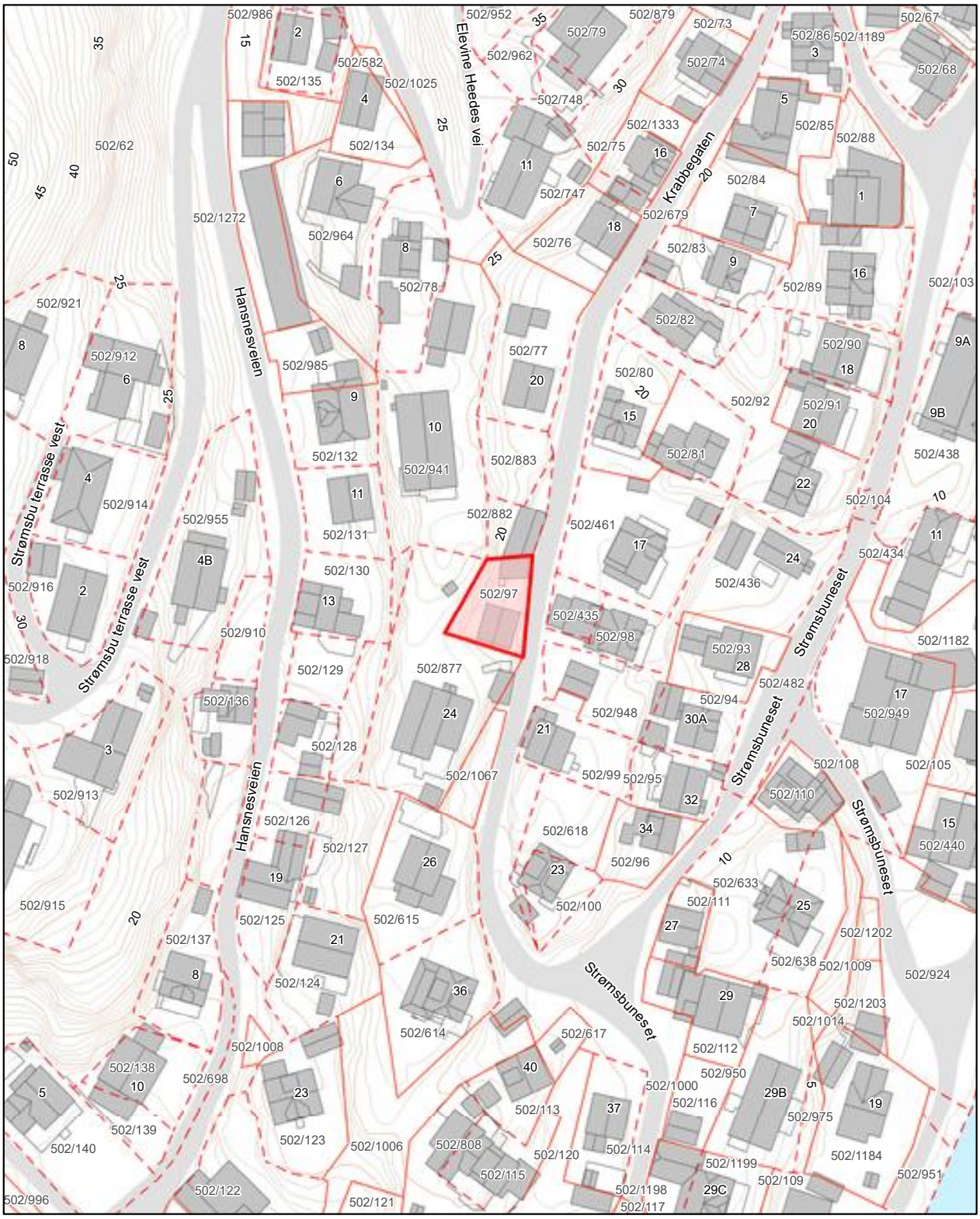
Oversiktskart

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 217 m²
Dato: 2026-08-24

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 217 m²
Dato: 2026-08-24

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
217.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479190.15077	485544.304705	Ikke spesifisert	16.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6479194.85573	485529.017992	Fjell	16.56	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6479209.2231	485537.223408	Ikke spesifisert	9.02	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6479209.976	485546.187363	Ikke spesifisert	19.95	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

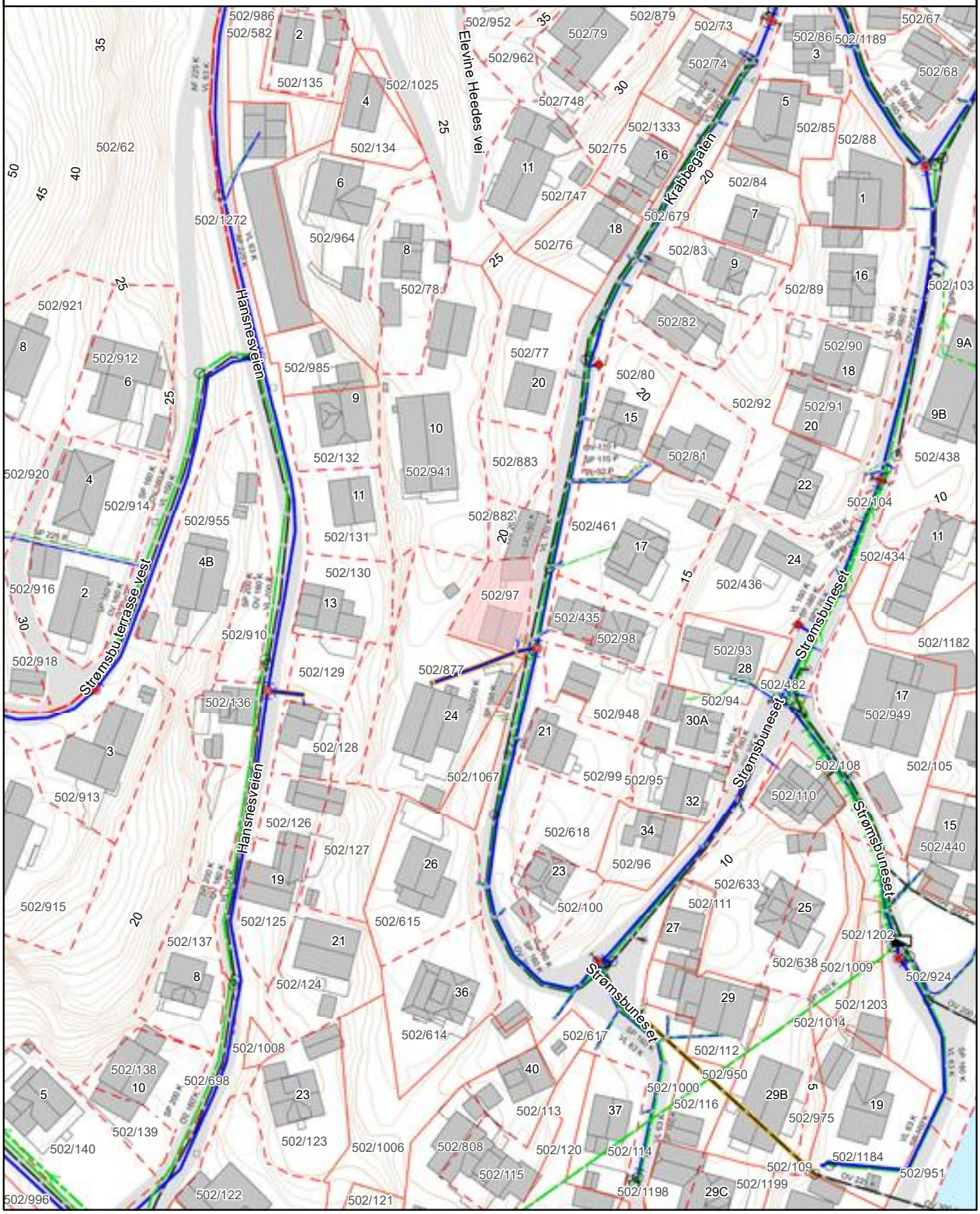
Ledningskart

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 217 m²
Dato: 2026-08-24

N



Grunnkart

Adresse: Krabbegaten 22, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/97/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 217 m²
Dato: 2026-08-24

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

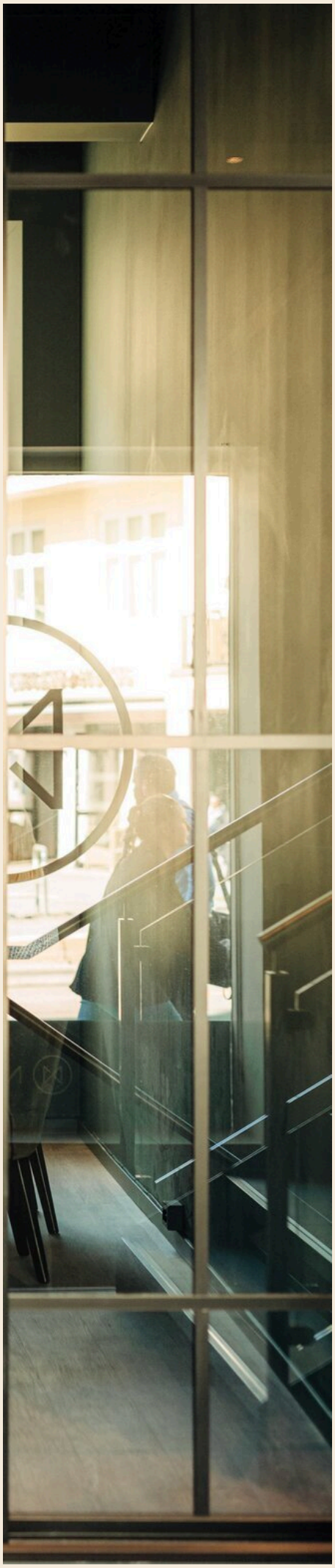
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

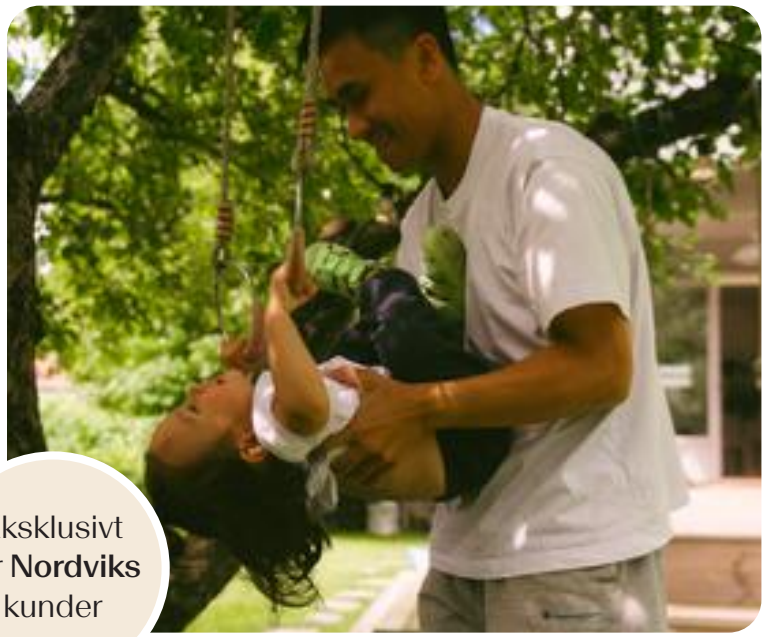
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0211/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krabbegaten 22 4839 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 502, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sindre Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Arendal
s.nilsen@nordvikbolig.no
476 34 607