NORDVIK

# Dalen 9

4 soverom | 200 kvm | Enebolig

Velkommen til

# Dalen 9

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 32 | Nabolagsprofil |
| 34 | Tilstandsrapport |
| 40 | Egenerklæringsskjema |
| 47 | Andre vedlegg |
| 53 | Vedlegg |
| 95 | Kontaktinfo |
| 98 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 101 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 102 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.10.2026

# Nøkkelinformasjon



## Totalrenoveringsobjekt med flott sjøutsikt - Stor tomt på 1316 m² - Romslig hus over 3 plan - Sentral beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 990 000,-** |
| Omkostninger | **100 840,-** |
| Totalpris | **4 090 840,-** |
| BRA-i | **200 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1933** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Dalen 9!

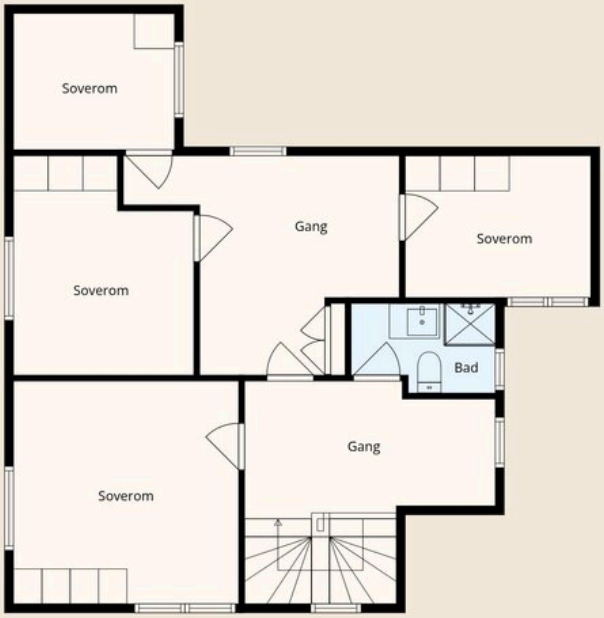
Spennende totalrenoveringsobjekt med fin og sentral beliggenhet i Kolbjørnsvik på Hisøy. Eiendommen fremstår som en sjelden mulighet med en tomtestørrelse på på 1316 m² med flere flate nivåer og et hus med et stort mulighetsbilde. Flott utsikt over vika, sjø og indre byfjord. Beliggenheten byr på kort vei til ferge, buss, barnehager og hisøy skole. Det er også kort vei til dagligvare og søndagsåpen Joker.

- Romslig hus over 3 plan
- Totalrenoveringsobjekt
- Stor tomt på 1316 m²
- Fin beliggenhet
- Sjøutsikt
- Garasje

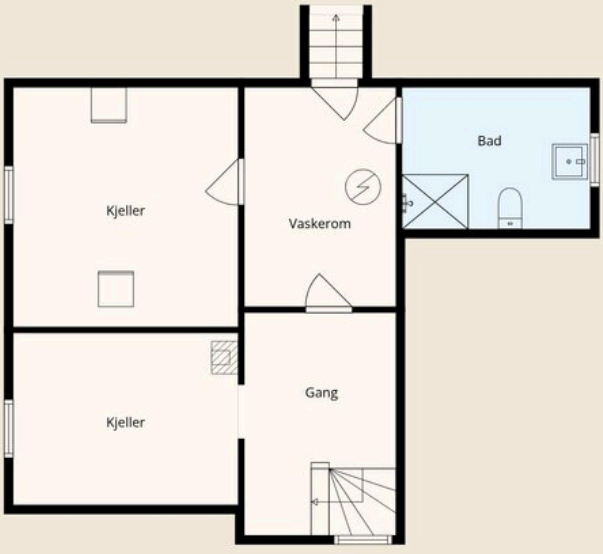
# Planløsning




1. Etasje




2. Etasje




Kjeller

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON



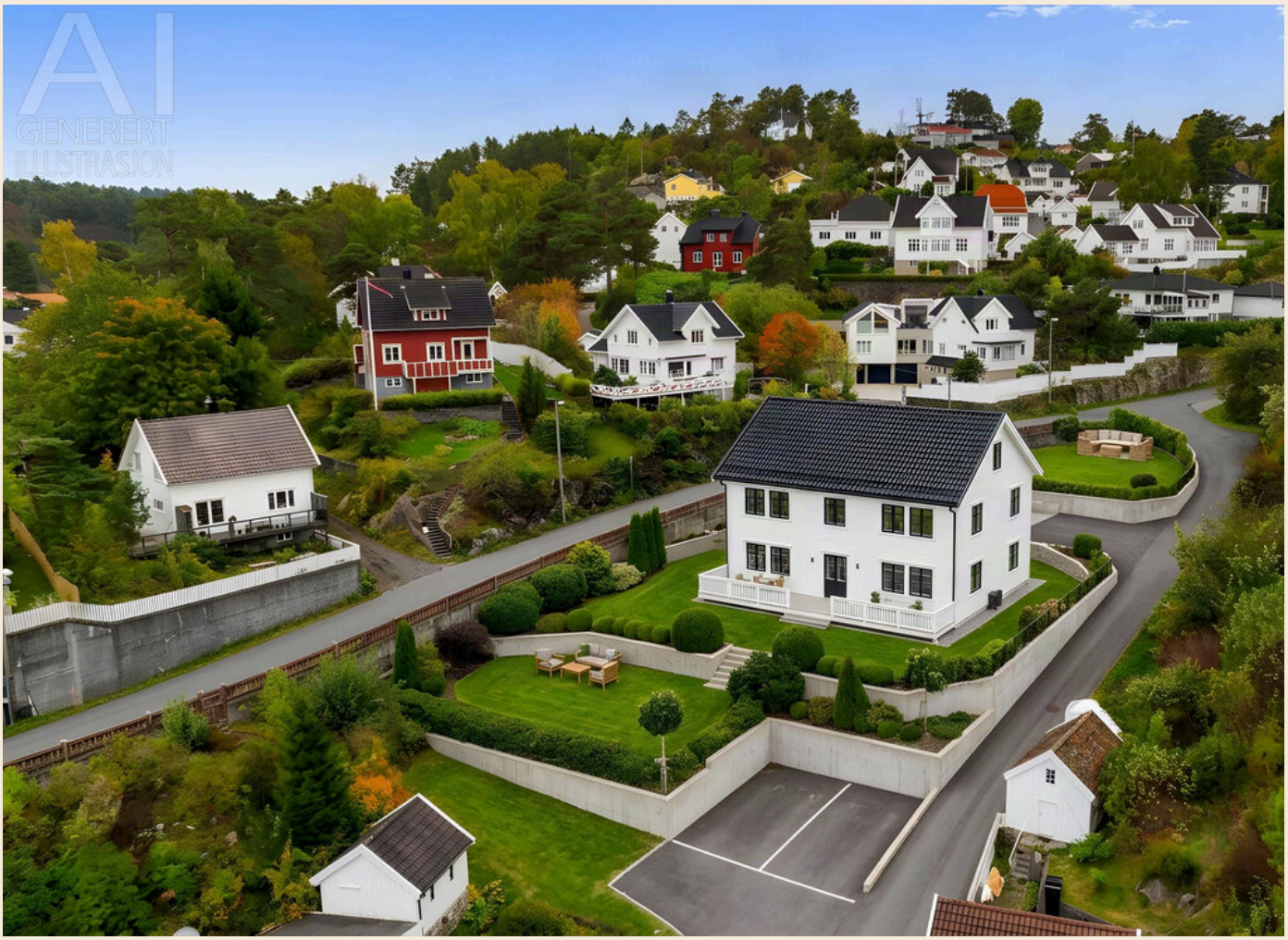

AI
GENERERT
ILLUSTRASJON




AI
GENERERT
ILLUSTRASJON




AI
GENERERT


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON









# 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**
39-0236/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr 306, bnr 104 (ideell andel 1/1) / Gnr 306, bnr 262 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

**Selgere**
Svein Martin Nygaard Grønlien
Andrea Pihlmann Henriksen

**Kjøpesum og omkostninger**
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (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**
1933

**Antall soverom**
4

**Arealer**

BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 220 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, gang og 3 boder
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. 2 stuer, kjøkken, og gang
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, bad, 4 soverom og gang
Total BRA: 74 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Målbart areal i kjelleren har en innvendig takhøyde på mellom 1,96 og 2,11 meter. Deler av arealet i garasjen er ikke målbart iht. NS 3940 på grunn liten innvendig takhøyde. Det totale gulvarealet i garasjen er 27 m².

**Innhold**
Enebolig:
Underetasje: Bad, gang og 3 boder
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, og gang
2. etasje: Stue, bad, 4 soverom og gang

Garasje:
1. etasje: Garasje

**Standard**
Huset selges som totalrenoveringsobjekt, og gir en unik mulighet for den som ønsker å forme boligen helt etter egen smak.

**Parkering**
I garasje og på egen tomt.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mars 2026
Her du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1306354 Forsikret i: Frende

Utført arbeid
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.?
Ja, faglært Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst, huset fikk omfattende fasade endring rundt 1960 ettersom hva vi har lest ut ifra gamle papirer og av bilder vi har sett fra huset opprinnelig.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har hogd masse trær fra tomten og gravd en del å planert litt.

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: Badet er veldig gammelt, falleferdig, slitt , absolutt ikke brukenes. Må rives helt inn til reisverk og bygges helt opp igjen fra bunn.
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: Pipen er sprekker i, og mest sannsynligvis ikke å regne som brukbar. Bør eventuelt kontrolleres nøye før evt bruk.
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)
Ja
Beskriv: Usikker på om det har vært drenert noen gang, kan ikke se knotte plast / isolasjon noen vei, å er fuktig i store deler av kjelleren, mens noen plasser virker det tålig tørt. Må absolutt dreneres å isoleres utvendig om huset skal renoveres.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kledning på hele huset er råtten, å store deler av reisverk på baksiden av huset mot vikaveien er pill råttent. Usikker på fasade mot dalen veien å mot sjøen hvordan reisverk er der. Kledning er også råtten / ødelagt her. Veranda mot dalen veien er også råtten, farlig og gå på, må rives. Men det kreves absolutt en stor renoverings jobb med både reisverk , kledning, tak mm.. om huset huset skal renoveres. Omtrent alle vinduer i huset er knust / ødelagt dette grunnet innbrudd over tid da huset har stått tomt / ubebodd i de siste 11-12 årene.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Huset har stått ubebodd 11-12 år å etter gjentatte innbrudd og hærverk må hele anlegget kontrolleres. Men bør absolutt rives alt av gammelt el anlegg og etablere nytt.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen synlige sprekker i mur, usikker på omfanget.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset har stått tomt og ubebodd i 11-12 år, det er vel bare og regne med at alt av VVS må kontrolleres og utbedres.
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.
Ja
Beskriv: Har sett noen maur, edderkopper, fluer.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Garasje taket er ikke tett, garasje er skjev og falleferdig / rive klar. Ikke bygd for dagens biler. Lav tak høyde, å dårlig adkomst.

Offentlige og private forhold
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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppmåling. Ble utført 28.09.26 Av Asle Risholt
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?
Ja
Beskriv: Det er ekstrem forekomst av parkslirekne planten på omtrent hele tomten, dette må sprøytes aggresivt med rondup / eller liknende over tid for å bli kvitt etter hva vi har forstått, dette må gjøres av fagfolk

med tillatelse til å sprøyte.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Hele huset er i dårlig forfatning , bør helst rives. Vi har vært i kontakt med fylkeskommunen flere ganger og de har ikke motsatte seg rivning av huset, men vi kom aldri så langt at vi fikk søkt om rive tillatelse da planen var å renovere huset over tid.

**Bygningssakkyndig**
Erik Sørensen AS

**Byggemåte**
Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Det foreligger en arealrapport.

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Elektrisk og vedfyring.
Det elektriske anlegget og peis trenger oppgraderinger for å inneha dagens krav.

**Informasjon om strømforbruk**

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Det foreligger ingen informasjon om det er avtalt Norges pris for målepunktet.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 22 230,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Eiendomsskatt**
Kr 3 194,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

**Formuesverdi**
Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

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**
Frende
Polisenr: 1306354

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 316 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Består av 2 eiendommer:
Boligen: 306/104 på 754,8 m2.
Garasjen: 306/262 på 561,7 m2.

Eiendommen innehar usikre eiendomsgrenser.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Offentlig kommunikasjon**
Bussholdeplass, Rennebakktoppen - linje 103 - ca. 2 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - R50 - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 50 minutter i kjøreavstand.

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år)- ca. 16 minutter i gåavstand.
Stemmehagen barnehage (1-6 år)ca. 17 minutter i gåavstand.

Skoler
Hisøy skole (1-10 kl.) - ca. 11 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 5 minutter i kjøreavstand
Arendal videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 14 minutter i kjøreavstand.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlig.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår for eneboligen eller for garasjen fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjeller:
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår.
Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens fasade og rominndeling forskjellig fra det som har vært byggesøkt for planer, snitt og fasade i 1958, 1 og e. etasje og fasade med veranda 1969:

1. etasje:
Stue, spisestue og salongen er i dag slått sammen og er i bruk som stue/spisestue. Det er satt inn en dør fra gangen og inn mot dagens stue.  I 1969 ble det søkt om veranda og bytte ut vinduet i stuen med en dør.
Mellom stuen og kjøkkenet er det satt inn en dør og døren har ny plassering.
Mellom dagens gang og kjøkken er det satt inn en dør.
Tidligere vindfang er i dag utvidet og er i bruk som gang i ett areal som ikke fremkommer på de byggemeldte tegningene. Det er satt inn ett vindu i dagens entré også.
Det er anlagt en entré med dør som ikke fremkommer på tegningene.

2. etasje:
I trappeoppgangen er det satt inn ett vindu. Inn til badet er det satt inn en dør som går inn i rommet fra gangen.
Inn til tidligere lekestue i dag definert som gang, er det satt inn en dør.
Trappe området er utvidet og dette fremkommer ikke av de byggemeldte tegningene.

Tegninger og byggeanmeldelsen er noe vanskelig å tyde/lese. Begge deler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fasade 1958/1969:
Dagens inngangsparti har annen utforming enn på de byggemeldte tegningene. Det er ikke mulig å sjekke dagens fasade som ligger mot skogen.

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.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.

Byggeår, hentet fra arealrapporten:
Enebolig - 1933.
Garasje - ca. 1970.

**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 fra den offentlige veien med privat stikkvei til

eiendommen.

**Regulerings- og arealplaner**
Arealplaner under arbeid - plannavn: Dalen 9, His haveby øst, Kolbjørnsvik fergeleie - planid: 09062019-22,42032025-2,09062015-22.
Varsel om oppstart - reguleringsplan for vei og friområder - His haveby øst.
Varsel om oppstart av detaljplan Dalen 9, Kolbjørnsvik.
Reguleringsplan og bestemmelser - plannavn: Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle - planid: 09062012-9 - formål: 1 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

**Boplikt**
Det er boplikt på eiendommen.

Arendal kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

**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.

**Offentligrettslig pålegg**
Kommunen har gitt pålegg for installasjon av vannmåler ved eiendommen. Ny frist for arbeidet er: 08.01.2026.
Se utfyllende informasjon i salgsoppgaven.

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

4203/306/104:
15.05.1933 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:104

4203/306/262:
15.05.1933 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:104

04.11.1961 - Dokumentnr: 3240 - Bestemmelse om gjerde
Betyr: Grunnseddel med gjerdeplikten.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.07.1999 - Dokumentnr: 4583 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Betyr: Skjøte med å anlegge og vedlikehold vann/kloakkledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

05.07.1961 - Dokumentnr: 1888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 445003 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:262

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

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for 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.

## 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke 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:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tillegg kommunal kr. 212,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - iht avtale kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 107 312,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

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

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

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

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

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

# Dalen 9

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| Hisøy skole (1-10 kl.)<br>441 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...<br>137 elever, 8 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 10 min<br>4.3 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 11 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Hisøy skole - Arendal Kommune | 11 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Rennebakktoppen<br>Linje 103 | 2 min<br>0.1 km |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 12 min<br>5 km |
| Kristiansand Kjevik | 50 min |

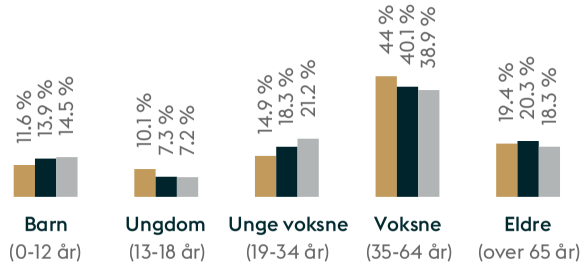
## Barnehager

| | |
|---|---|
| Helsviga naturbarnehage (0-5 å...<br>41 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Slaabervig naturbarnehage (1-5...<br>37 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Stemmehagen barnehage (1-6 år)<br>76 barn | 17 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Hisøy | 13 min |
| Coop Extra Maxis | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kolbjørnsvik | 1 206 | 574 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

## Sport

| | |
|---|---|
| Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa.... | 6 min |
| Gullsmedenga ballbane | 8 min |
| Medvind Trening | 9 min |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 10 min |

*«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 95/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




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

# Arealrapport

## Dalen 9

### 4816 Kolbjørnsvik

Gnr: **306** Bnr: **104/262**



**Bygningssakkyndig**
Asle Risholt

**Rapport kode:** *641138*
**Opprettet:** *28.09.2026*
**Utskrift:** *29.09.2026*


**Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979 205 996
**Adresse:** Lindtveit 35
4821 Rykene
**E-post:** post@aslerisholt.no
**Telefon:** 99153710

# Innledning

## Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengig, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

# Bygningssakkyndig - Asle Risholt

## Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

## Godkjenningsmerker / logoer

# Premisser og forutsetninger

## Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

## 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.

# Oppdragsopplysninger

## Rekvirent

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rekvirent:** | Svein Martin Nygaard Grønlien | **Rekvirert dato:** | 23.09.2026 |

## Besiktigelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Til stede:** | Svein Martin Nygaard Grønlien<br>Bygningssakkyndig Asle Risholt | **Besiktigelsesdato:** | 28.09.2026 |

# Matrikkelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Dalen 9, 4816 Kolbjørnsvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

| Gnr | Bnr |
|---|---|
| 306 | 104/262 |

## Eieropplysninger

| | |
|---|---|
| **Hjemmelshaver(e):** | Svein Martin Nygaard Grønlien<br>Andrea Pihlmann Henriksen |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

| Byggeår | Årstall for andre tiltak | Kommentar til andre tiltak |
|---|---|---|
| 1933 | | |

## Garasje

| Byggeår |
|---|
| ca. 1970 |



# 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 | TBA |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | 52 | |
| 1. etasje | | 74 | 8 |
| 2. etasje | | 74 | |
| | **Sum:** | **200** | **8** |
| | **Sum BRA:** | **200** | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| Kjeller | **BRA-i:** Bad, gang, 3 boder |
| 1. etasje | **BRA-i:** 2 stuer, kjøkken, gang<br>**TBA:** Terrasse |
| 2. etasje | **BRA-i:** Stue, bad, 4 soverom, gang |

## Garasje

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-e |
|---|---|---|
| 1.etasje | | 20 |
| | **Sum BRA:** | **20** |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1.etasje | **BRA-e:** Garasje |

## Kommentar til arealopplysninger

Målbart areal i kjelleren har en innvendig takhøyde på mellom 1,96 og 2,11 meter.

Deler av arealet i garasjen er ikke målbart iht. NS 3940 på grunn liten innvendig takhøyde.
Det totale gulvarealet i garasjen er 27 m².

# Signatur

## Signatur

Rykene - 29.09.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Svein Martin Nygaard Grønlien | 9578-5995-4-3039465 | 2026-10-12 18:02:19 |
| Andrea Pihlmann Henriksen | 9578-5995-4-1668921 | 2026-10-12 18:34:06 |

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**
12. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
39-0236/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Svein Martin Nygaard Grønlien, Andrea Pihlmann Henriksen

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
9. mars 2026

**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, privat forsikring
Polisenummer: 1306354
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Uvisst, huset fikk omfattende fasade endring rundt 1960 ettersom hva vi har lest ut ifra gamle papirer og av bilder vi har sett fra huset opprinnelig.

---

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

Nei

---

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vi har hogd masse trær fra tomten og gravd en del å planert litt.

---

**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:** Badet er veldig gammelt, falleferdig, slitt , absolutt ikke brukenes. Må rives helt inn til reisverk og bygges helt opp igjen fra bunn.

---

**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:** Pipen er sprekker i, og mest sannsynligvis ikke å regne som brukbar. Bør eventuelt kontrolleres nøye før evt bruk.

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Usikker på om det har vært drenert noen gang, kan ikke se knotte plast / isolasjon noen vei, å er fuktig i store deler av kjelleren, mens noen plasser virker det tålig tørt. Må absolutt dreneres å isoleres utvendig om huset skal renoveres.

---

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

Ja

**Beskriv:** Kledning på hele huset er råtten, å store deler av reisverk på baksiden av huset mot vikaveien er pill råttent. Usikker på fasade mot dalen veien å mot sjøen hvordan reisverk er der. Kledning er også råtten / ødelagt her. Veranda mot dalen veien er også råtten, farlig og gå på, må rives. Men det kreves absolutt en stor renoverings jobb med både reisverk , kledning, tak mm.. om huset huset skal renoveres. Omtrent alle vinduer i huset er knust / ødelagt dette grunnet innbrudd over tid da huset har stått tomt / ubebodd i de siste 11-12 årene.

---

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

Ja

**Beskriv:** Huset har stått ubebodd 11-12 år å etter gjentatte innbrudd og hærverk må hele anlegget kontrolleres. Men bør absolutt rives alt av gammelt el anlegg og etablere nytt.

---

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

Ja

**Beskriv:** Noen synlige sprekker i mur, usikker på omfanget.

---

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

Ja

**Beskriv:** Huset har stått tomt og ubebodd i 11-12 år, det er vel bare og regne med at alt av VVS må kontrolleres og utbedres.

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Har sett noen maur, edderkopper, fluer

---

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Garasje taket er ikke tett, garasje er skjev og falleferdig / rive klar. Ikke bygd for dagens biler. Lav tak høyde, å dårlig adkomst.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Areal oppmåling. Ble utført 28.09.26 Av Asle Risholt

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det er ekstrem forekomst av parkslirekne planten på omtrent hele tomten, dette må sprøytes aggresivt med rondup / eller liknende over tid for å bli kvitt etter hva vi har forstått, dette må gjøres av fagfolk med tillatelse til å sprøyte.

---

**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

---

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

Ja

**Beskriv:** Hele huset er i dårlig forfatning , bør helst rives. Vi har vært i kontakt med fylkeskommunen flere ganger og de har ikke motsatte seg rivning av huset, men vi kom aldri så langt at vi fikk søkt om rive tillatelse da planen var å renovere huset over tid.

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 39-0236/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Andrea Pihlmann Henriksen** | **2026-10-12** | **Svein Martin Nygaard Grønlien** | **2026-10-12** |

Identifikasjon

bankID Andrea Pihlmann Henriksen

Identifikasjon

bankID Svein Martin Nygaard Grønlien

Signicat

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

| | | |
|---|---|---|
| | ARENDAL KOMMUNE<br><br>Postboks 123,<br>4891 Grimstad<br><br>Telefon: 37 01 30 00 | |

**MEGLEROPPLYSNINGER**

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 306 | Bnr.: | 104 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Dalen 9, 4816 Kolbjørnsvik | | | | | Dato: | 23.09.2026 HKE |

**Vann- og avløpsforhold**

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Offentlig vann | x | |
| Offentlig avløp | x | |
| Privat avløpsanlegg | | x |
| Slamavskiller | | x |
| Vannmåler | | x |

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Pålegg Vann/Avløp gitt(vannmåler)** | x | |

## Kommunale eiendomsgebyrer

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2026 | kr. | 20 316,92,- |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. | 3 194,- |

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 306/104

| *Refnr.* | *Saksnr.* | *Dato* |
|---|---|---|
| GGDJ3179 | 202317714 | Arendal, 02.10.2025 |

## Ny frist for krav om å installere vannmåler ved eiendommen GNR/BNR 306/104, Dalen 9

**Vi kan ikke se at tidligere utsendt krav om å installere vannmåler ved eiendommen er etterkommet.**

**Kravet om installasjon av vannmåler gjelder alle abonnentene i kommunen. Arendal bystyre har vedtatt at alle abonnenter tilknyttet det kommunale vann- og/eller avløpsnettet i Arendal kommune skal installere vannmåler.**

**Med hjemmel i Forurensningsforskriften § 16-4 annet ledd krever Arendal kommune at du, som eier av eiendommen, installerer vannmåler snarest mulig.**

**Ny frist for arbeidet er: 08.01.2026**

Vannmåler skal monteres, kontrolleres og plomberes av godkjent rørleggerforetak. Alt vann inn på eiendommen skal måles. Dersom eiendommen har flere tilkoblinger til kommunal vannledning skal det monteres en vannmåler for hver tilkobling. Vannmåler skal etableres frostsikkert i bygning, ikke i kum.

Vannmåleren leies av kommunen med årlig målerleie, mens installasjon av vannmåler betales av huseier. Pris på installasjon har ikke kommunen noe innvirkning på, men et tips er å sjekke med flere rørleggerforetak.

**Kommunen benytter elektroniske vannmålere med automatisk avlesning.**

Kontakt godkjent rørleggerforetak som vil sørge for henting av vannmåler, installasjon og nødvendige meldinger til kommunen. Ved ferdigmelding av utført arbeid **skal** rørlegger bruke denne referansekoden:

GGDJ3179

**VIKTIG! Referansekoden leveres utførende foretak.**

Du kan klage på kravet, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Du må begrunne klagen og sende den senest tre uker etter at du har mottatt dette brevet. Klagen sender du via skjema på vår nettside eller i en e-post til vårt postmottak.

Har du spørsmål se hjemmesiden vår **www.arendal.kommune.no** -> Vann, avløp og renovasjon -> Vannmåler, eller ta kontakt på tlf.: 915 55 789 / epost: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen

Aneta Juskowiak-Barcis
Arendal kommune

Vedlegg

* krav til vannmålerinstallasjoner i Arendal kommune (1).pdf


**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no
**Postadresse** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
**Org.nr.:** 940493021
**Telefon:** +47 37 01 30 00
**E-post:** postmottak@arendal.kommune.no

**Adresseliste:**

| Gårds-/bruksnummer | Navn | Adresse | Postnummer | Sted |
|---|---|---|---|---|
| 306/104 | HEGGLAND UTVIKLING AS | Industritoppen 17 | 4848 | ARENDAL |

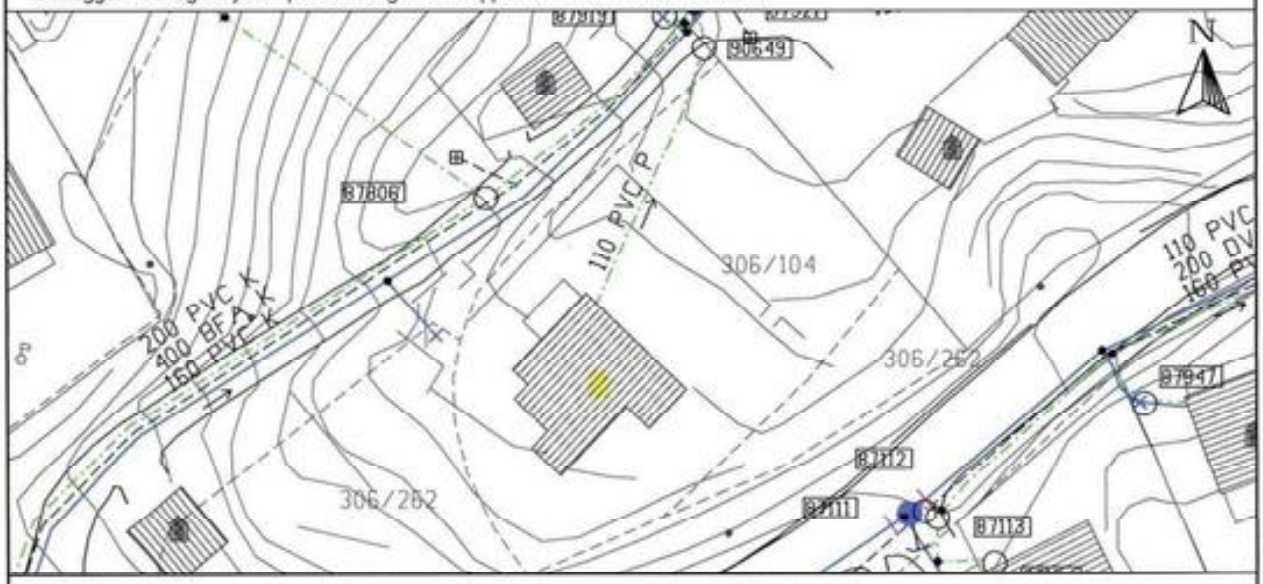
**FERDIGMELDING AV TILTAK**
**Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning**

**Tiltaket gjelder:** Gnr: 306 Bnr: 104 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Arne Odd Christensen

Gate: Dalen 9 Område: Kollgjerdsnk

Kartutsnitt: målestokk 1:500. Bygning og ledninger merkeres.
**Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.**




Innmålingsangivelse: utvendig bakkekrone, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Nærdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

Vann tilkoblet eksist stikkledning. Spillvann 1m fra nærmeste hushjørne.

N

o0KEA
167005691 306/104 Fer

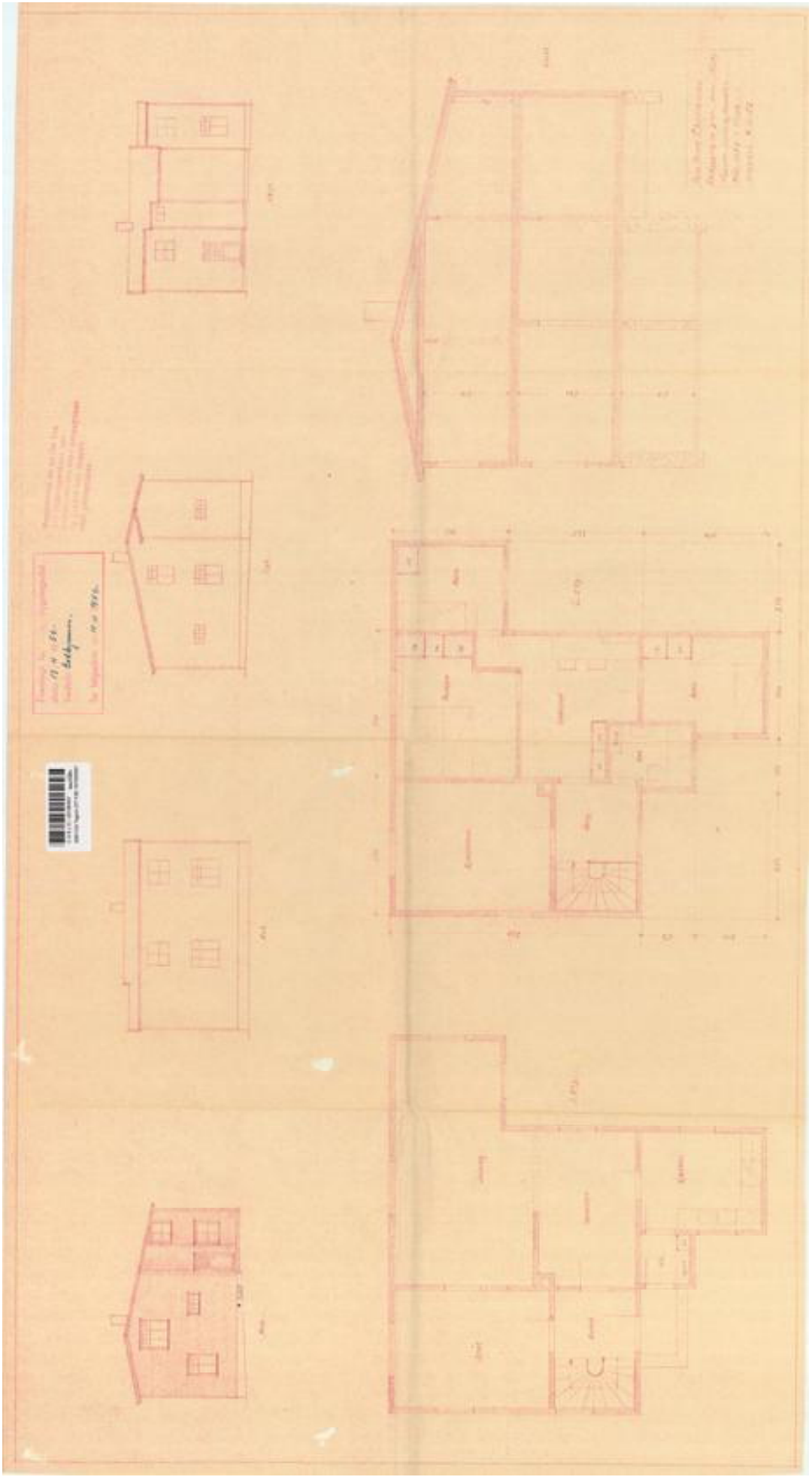
Tilkobling vann: 32 PE
Tilkobling avløp: 110 PVC
Tilkoblingsdato: Aug-01
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:

**Ansvarlig foretak:** Knut Overland As

Dato: 4/2-03 Underskrift: p.p. A. Overland

**Utfylles av Kommunalteknikk:**

Dato: Underskrift:

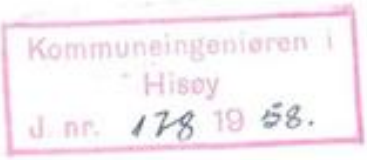


Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Til arkiv.

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-57.




J.nr._____

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

*Til*

*Bygningsrådet* Hisøy

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. g. nr. 6, br. nr. 104 gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

_____

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ca. kr. 22.000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

| | | |
|---|---|---|
| Tomtens størrelse | 1000 | m² |
| Eldre bebyggelse areal | ca. 70 | m² |
| Areal av nybygg | -4- | m² |
| Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) | ca 140 | m² |

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 kopier av plan og fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Jord og fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Tilkoblet komm. vannrør og kloakk.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Fritt.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold: Mariann Skundel. Underrettet skriftlig.
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Ufrankert.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: Ingen.
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: Ingen.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: Ingen.

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Ingen.
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: Ufrankert.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Uforandret.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Bindingsverk, hc
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon: Slakk.
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1. 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning: 2 lag Tjæpapp.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: Uforandret.
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: Uforandret.
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: Se tegning.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: Skap + kjelle.

§ 109. Klosetter: /

§ 148. Innhegning: Uforandret.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Arendal, den 7. november 1958

A. Christensen
byggherre.

A. Christensen
anmelder.

Adresse: Sunhold sykehuset, Arendal.

Adresse:

A. Christensen
ansvarshavende.

Adresse:

Fremlagt for Arendal Bygningsråd
dato: 17/11 1958.
Vedtak: Godkjennes.

Se følgeskriv av 19/11 1958.

Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Kolbjørnsvik, den 19. nov. 19 58.

# Regning

for herr doktor A. Christensen.

fra Hisøy Bygningsråd

| | | |
|---|---|---|
| An | gebyr for byggeanmeldelse behandlet i bygningsrådet den 17/11-58 sak: nr. 62. | Kr. 35,- |

Bes innbetalt til kommunekassereren i Hisøy.

FMD

Kopi:

Rindal, den 7. nov. 1958.

Kommuneingeniøren i
Hitra
J. nr. 178 1958.

Frk. Mariann Rindal,
Kollgjønsvik.

Ekn byggningslovens par. 132, passus 3, underrekes De herved om at vi har planlagt en anlegging av g. nr. 6, br. nr. 104, "Vikheim", Kollgjønsvik.

Anleggningen går ut på anlegging av den omtvistede veranda, innredning av rom av tilbygget bad og takforandring.

Arbødigst

A. Christensen

J.nr. 187/1958 HU/AA.

Utskrift

av møteprotokollen for Hisøy bygningsråd fra møte den 17/11-1958 forsåvidt angår:

Sak: nr. 62. Byggeanmeldelse fra A. Christensen, Sentralsjukehuset, Arendal, datert 7/11-1958 over ombygging av vånigshus gnr. 6, bnr. 104 - "Vesleheim" - Kolbjørnsvik.

Vedtak:

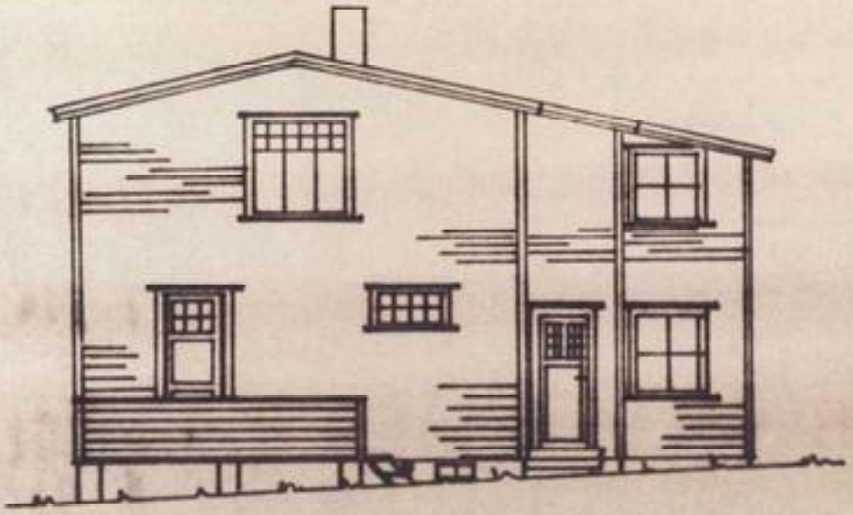
Byggeanmeldelsen godkjennes.

Bygningsloven med forskrifter må følges.

Hisøy bygningsråd, den 19. nov. 1958.

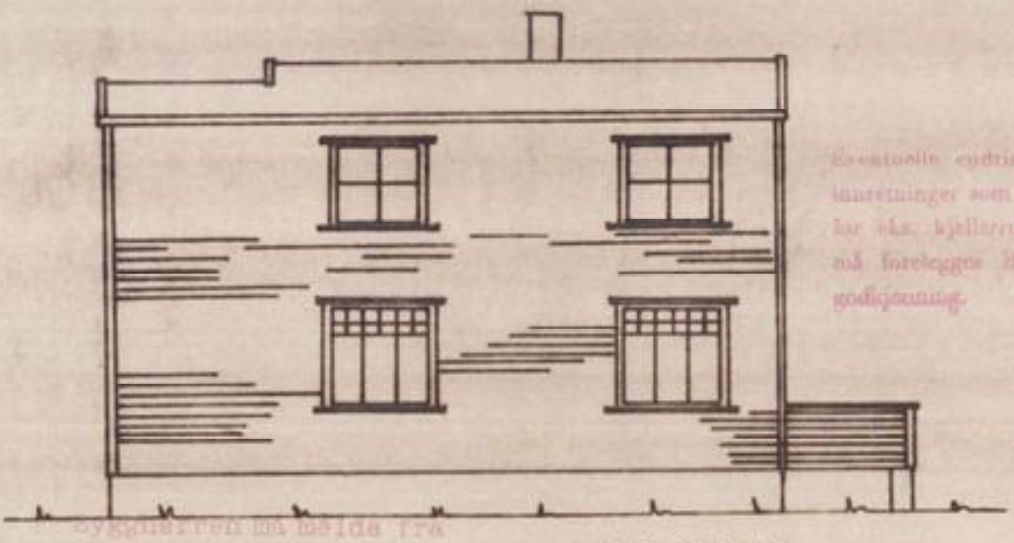
Hans Uldal.
sekretær.

Sendes:
Herr A. Christensen.



MOT NORDVEST

C 0 8 J G / 20166460
306/104 Tegnin 050669 167005691



MOT INNGANGEN.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 19/6 1969
Se følgeskriv av: 23/6 1969

VERANDA – FASADER.
DR. ARNE CHRISTENSEN,
GNR. 6, BNR. 104 og 262,
DALEN 9, HISØY.
M. 1:100.

Hisøy, 5.6.1969
PB

# Kommunedelplan

Adresse: Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/104/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

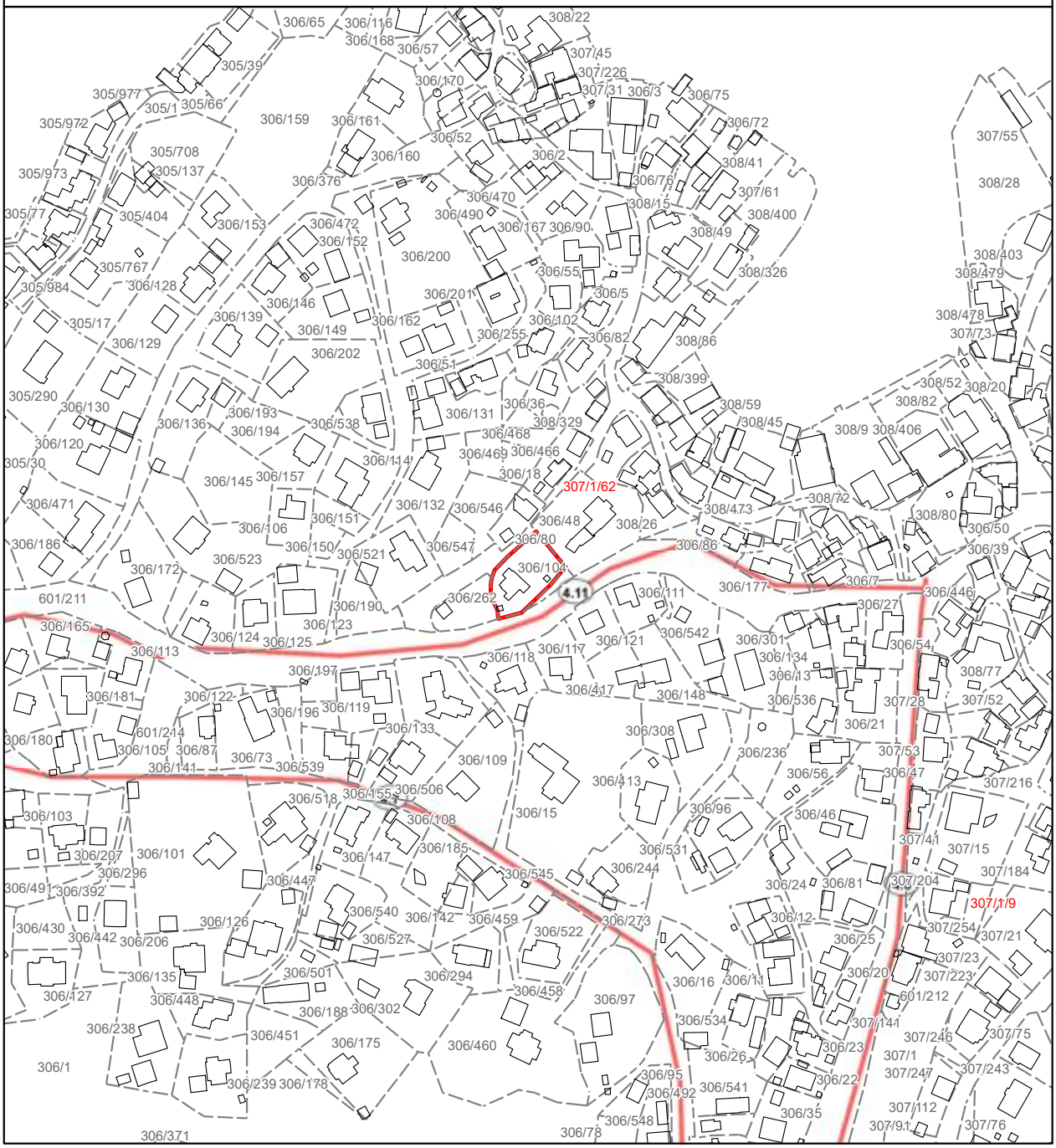
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-09-22



# 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

# Reguleringsplan

Adresse: Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/104/0/0

Planident: 09062012-9
Ikrafttredelsesdato: 30.5.2013
Plannavn: Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle

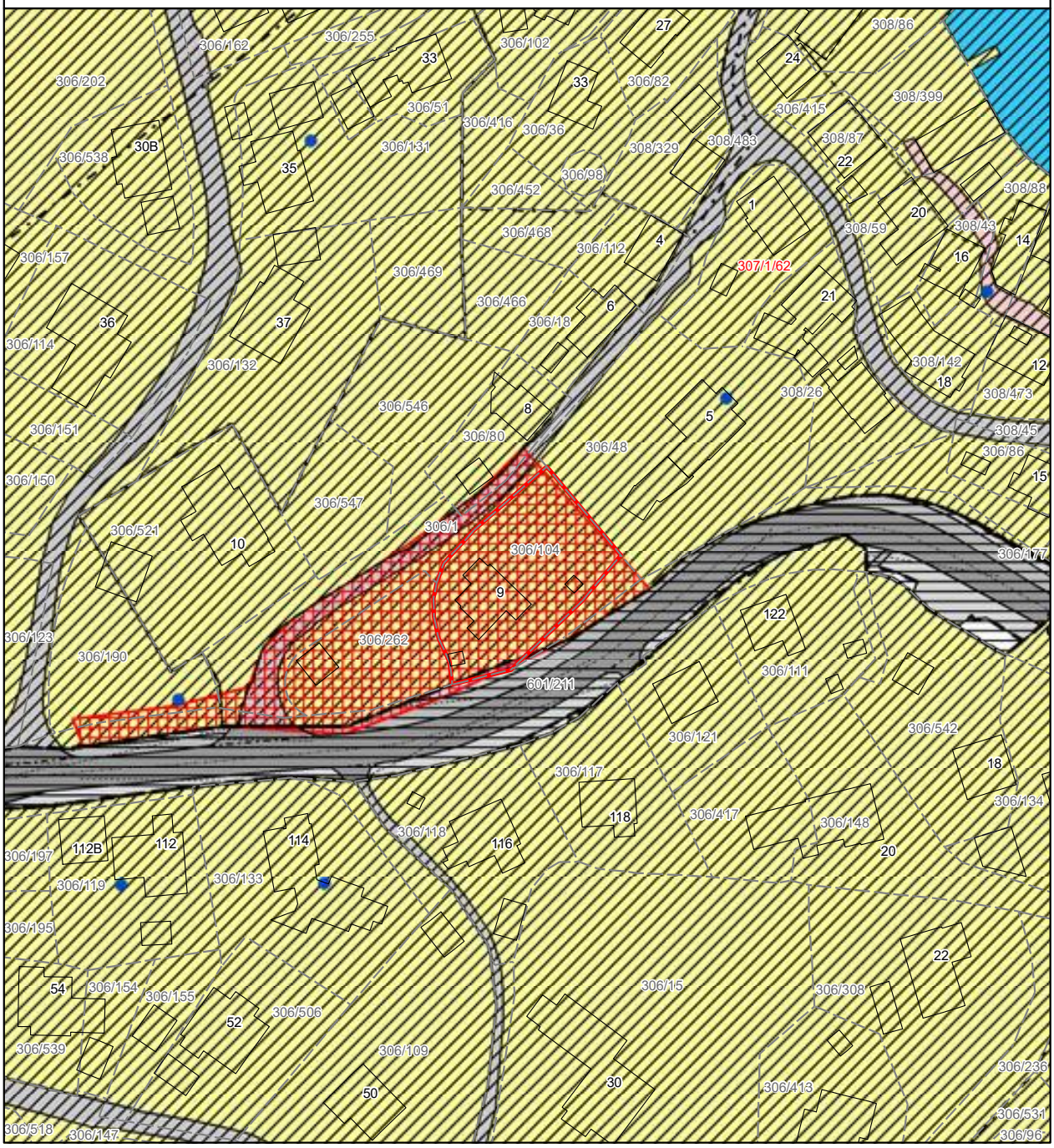
Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone: RpAngittHensynSone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-22

N



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- RpDetaljeringSone
- RpFareSone
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 6100 - Ferdsel

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 306, Bruksnr 104 | **Kommune:** | 4203 | Arendal |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Dalen 9, gatenr 31030<br>4816 Kolbjørnsvik | **Grunnkrets:** | 3101 | Kolbjørnsvik |
| | | **Valgkrets:** | 6 | Hisøy |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 5070501 | Hisøy |
| | | **Tettsted:** | 3511 | Arendal |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Vesleheim | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 15.05.1933 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 754,8 kvm | **Skyld:** | 0,08 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4203/306/104 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 15.05.2013 | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 17.01.2014 | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 15.05.2013 | Avgiver | 4203/306/262 | -62,6 |
| | Matrikkelført: | 17.01.2014 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4203/601/211 | 62,6 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 15.05.2013 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.01.2014 | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/124 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/125 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/190 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/308/26 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 19.05.2011 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 08.07.2011 | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 07.01.1992 | Mottaker | 4203/306/104 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 15.05.1933 | Avgiver | 4203/306/48 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4203/306/104 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dalen 9 | Bolig | 195,0 | Kjøkken | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 195,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 195,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 167005691 | | | Antall etasjer: | 3 |

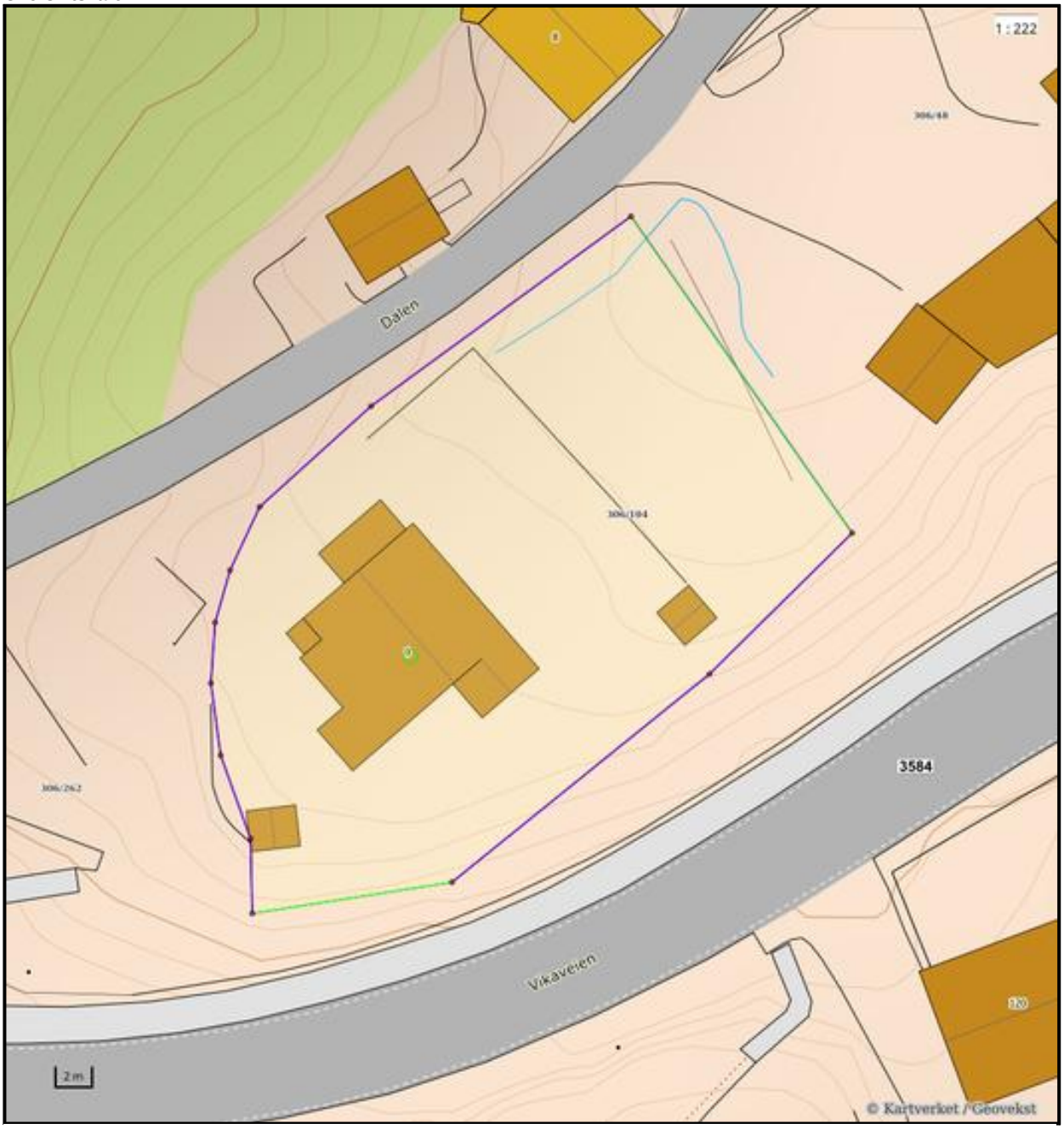
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 55,0 | | 55,0 | | | |
| H01 | 1 | 70,0 | | 70,0 | | | |
| H02 | | 70,0 | | 70,0 | | | |

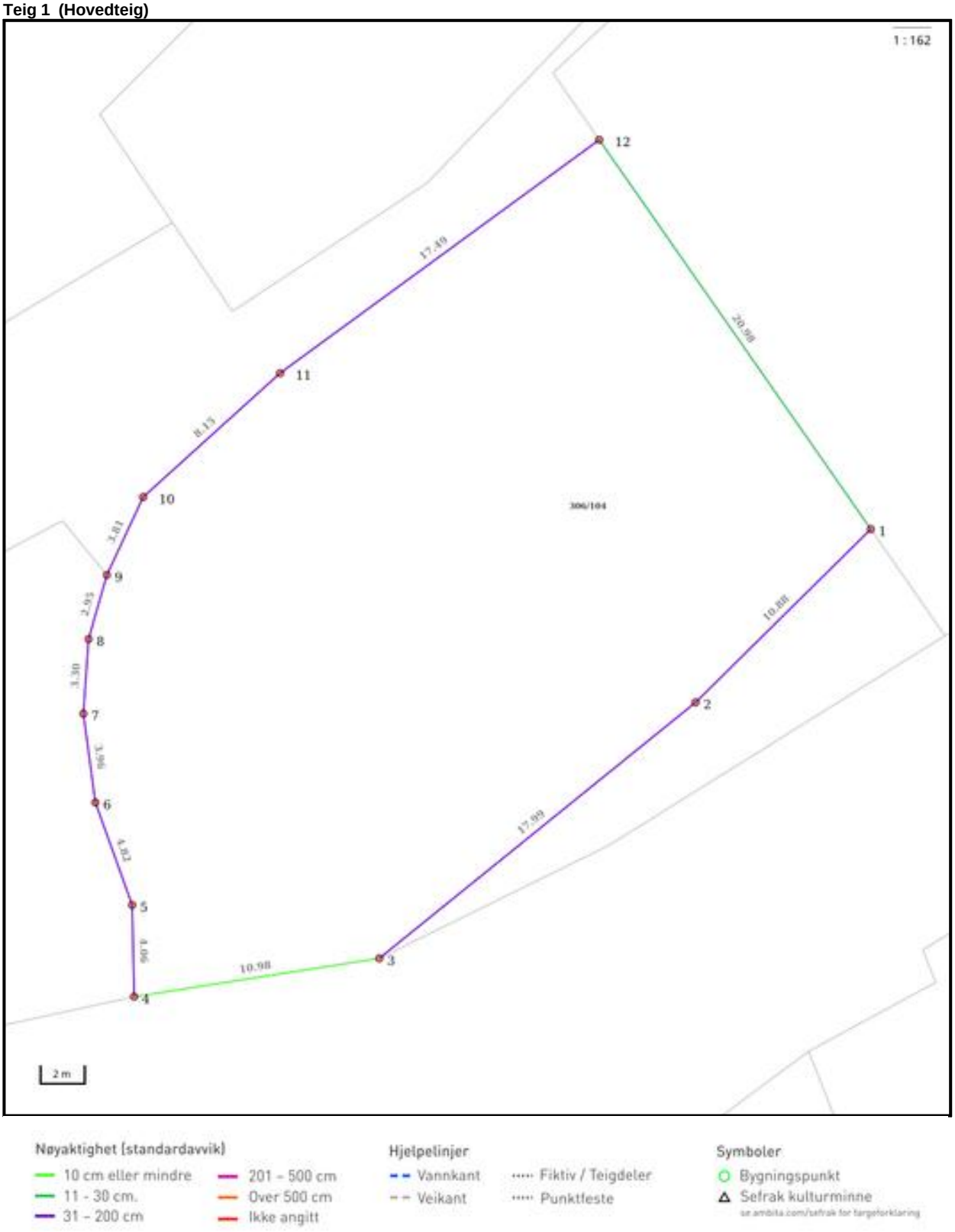
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 754,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 479 009,82 | 486 329,25 | 10,88m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 2 | 6 479 001,51 | 486 322,22 | 17,99m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 3 | 6 478 988,99 | 486 309,30 | 10,98m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 478 986,33 | 486 298,65 | 4,06m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 478 990,36 | 486 298,20 | 4,82m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 6 | 6 478 994,73 | 486 296,17 | 3,96m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 7 | 6 478 998,59 | 486 295,30 | 3,30m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 8 | 6 479 001,89 | 486 295,23 | 2,95m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 9 | 6 479 004,79 | 486 295,78 | 3,81m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 10 | 6 479 008,37 | 486 297,08 | 8,15m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 11 | 6 479 014,35 | 486 302,62 | 17,49m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |
| 12 | 6 479 025,89 | 486 315,76 | 20,98m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Annen detalj |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 306, Bruksnr 262 **Kommune:** 4203 Arendal

**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.**

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Dalbakke | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 2 |
| **Etableringsdato:** | 05.07.1961 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 561,7 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4203/306/262 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 15.05.2013 | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 17.01.2014 | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 15.05.2013 | Avgiver | 4203/306/48 | -10,5 |
| | Matrikkelført: | 17.01.2014 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/308/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4203/601/211 | 10,6 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 15.05.2013 | Avgiver | 4203/306/262 | -62,6 |
| | Matrikkelført: | 17.01.2014 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4203/601/211 | 62,6 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 15.05.2013 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.01.2014 | Berørt | 4203/306/48 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/124 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/125 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/190 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/308/26 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 19.05.2011 | Berørt | 4203/306/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 08.07.2011 | Berørt | 4203/306/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/306/262 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4203/601/211 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 07.01.1992 | Mottaker | 4203/306/262 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 05.07.1961 | Avgiver | 4203/306/1 | -535,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4203/306/262 | 535,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 16,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 16,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 167005683 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | 16,0 | 16,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# ARENDAL KOMMUNE

# Planbestemmelser
# for
# Områdeplan
# Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

**Arkivsak:** **2010/3408**
**Arkivkode:** **09062012-9**

**Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66**
**Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 20.12.2025**

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631
Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm. Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

Endring, administrativt vedtak datert 16.09.2022, sak 22/10614
Kort beskrivelse: Trommestadveien 50 endres fra formål tjenesteyting (barnehage) til bolig (enebolig). Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført med _19. Eksisterende tre er regulert til bevaring.

Endring, administrativt vedtak 16.11.2023, sak 23/6594
Kort beskrivelse: Regulert inn byggegrense rundt hele tomten og %BYA=30%. Hensynssone bevaring videreført, men ny hensynssone H570_20. Tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus og bygge på garasje/uthus i bakkant. Tatt ut krav om detaljplan.

Endring, vedtatt av kommuneplanutvalget 25.02.2026, sak 26/20: Legge til rette for småbåtanlegg med ny bestemmelse pkt. 5.12.

**1. Hensikt med planen**
Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi.

**2. Formål**
Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:**

| | |
|---|---|
| Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse | - |
| Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat | - |
| Tjenesteyting, offentlig eller privat | - |
| Båtopplag | p_båtopplag |
| Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat | - |
| Uteoppholdsareale | - |
| Lekeplass, felles eller offentlig | o_ Lek, f_Lek |
| Bolig/ forretning/ kontor | - |
| Bolig/ tjenesteyting | - |
| Kontor/tjenesteyting | - |
| Tilfluktsrom | - |

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:**

| | |
|---|---|
| Veg | - |
| Kjøreveg | - |
| Gang-/ sykkelveg | - |
| Gangveg/ gangareal | - |
| Annen veigrunn- grøntareal | - |
| Ferjeanløp/ Kai | o_ ferjeanløp |
| Parkeringsplasser | o_P |
| Bro | Bro |

**Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:**

| | |
|---|---|
| Båtopplag/ friområde, privat | Båtopplag/ friområde |
| Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig | - |
| Turveg | - |
| Friområder | o_F |
| Badeplass | o_Badeplass |

**Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:**

| | |
|---|---|
| Landbruks-, natur- og friluftsområde | - |
| Vern av kulturmiljø | - |

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:**

| | |
|---|---|
| Ferdsel | - |
| Småbåthavn, privat eller offentlig | o_S, eller p_S |
| Offentlig brygge | o_BR |

**Hensynssoner, jf § 12-6:**

| | |
|---|---|
| c) Naturmiljø | H 560 _1 |
| c) Kulturmiljø | H 570 _1- 19 |
| a) Høyspent | H 370 _1- 2 |
| f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde | H 910_ 1-4 |

**3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)**
Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet.
Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.
Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.
Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

**3.1 Utbedring og reparasjon**
Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

**3.2 Tak**
Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

**3.3 Yttervegger**
Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

**3.4 Vinduer og dører**
Vinduer som skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige vareramm er. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.
Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

**3.5 Verandaer, balkonger og terrasser**
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

**3.6 Brygger/ sjøfront:**
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.
Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.
Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida, H570_21)

**3.7 Terreng/ uteområdet:**
Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.
Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

**3.8 Nybygg og tilbygg**
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.
Store glassflater er ikke tillatt.

**3.9 Renovasjon**
Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

**4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:**

**4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1**
Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

**4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:**
Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.
I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.
Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.
Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

**4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:**
Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.
Det kan bygges nye "miljøstasjoner" i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene. Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet "nybygg", og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 $m^2$.

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

**4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:**
Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.
Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor "Sletta" tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

**5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:**

**Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 20:**

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

**5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei**
Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

**5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik**
Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

**5.3 H570_8, Jomfruholmen**
Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

**5.4 H570_9, Gjeida**
Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

**5.5 H570_10, Sandvigveien 7**
Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en platting på verandaen. Denne plattingen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattingen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

**5.6 H570_11, Gimle**
Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

**5.7 H570_13 og H570_20, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien**
Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

**5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.**
I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket. Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider.
Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

**5.9 H570_18 Noroddveien 98**
Det tillates rivning av sjøbod.
Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.
Tillatt grad av utnytting settes til 60 %BYA.
Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.
Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.
Nytt tilbygg skal ha møneretning $90^0$ på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.
Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.
Det tillates utriggere i område `ferdsel i sjø`. Det tillates ikke flytebrygger.

**5.10 H570_19 Trommestadveien 50**
Eksisterende hovedbygning skal bevares. Det tillates etablert kun 1 boenhet innenfor området.
Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA.

**5.11 H570_20 Prestegårdsveien 20**
Området unntas fra bestemmelsene i kap. 3. (Se også § 5.7).

Eksisterende hovedbygning skal bevares, men det tillates oppføring av nytt inngangsparti og veranda. Det tillates også etablert terrasser, drivhus m.v. på eiendommen. Tilbygg, verandaer og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart. Det tillates ikke etablering av veranda på hovedbygningens langvegg mot nordøst.

Det tillates å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus. Tilbygg skal benyttes til garasje/uthus, og ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen. Maks bygningshøyde for tilbygg er 5,5 m. Tilbygg skal ha saltak, oppføres med stående trekledning og males rød. Det tillates påbygg på eksisterende garasje/uthus mot sørvest.

Det tillates solceller mot sør som integreres i taktekket på nytt tilbygg til garasje/uthus og hovedbygning.

**5.12 H570_21 Sandvigveien – bryggeanlegg**
Det tillates anlagt flytebrygge langs land med utriggere for inntil 12 båtplasser i delområde p_Sm1.

Eksisterende natursteinsmur / gammel bryggefront i delområde p_S1 skal bevares og istandsettes ved behov.

**Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H560, 1:**
**5.13 H560_1 bevaring naturmiljø**
Blodbøk, inkludert rotsone skal bevares.

**Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:**
**5.14** Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

**6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):**
Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntrer også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18 og _20.

**6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11**
Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.
Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

# Kommuneplan

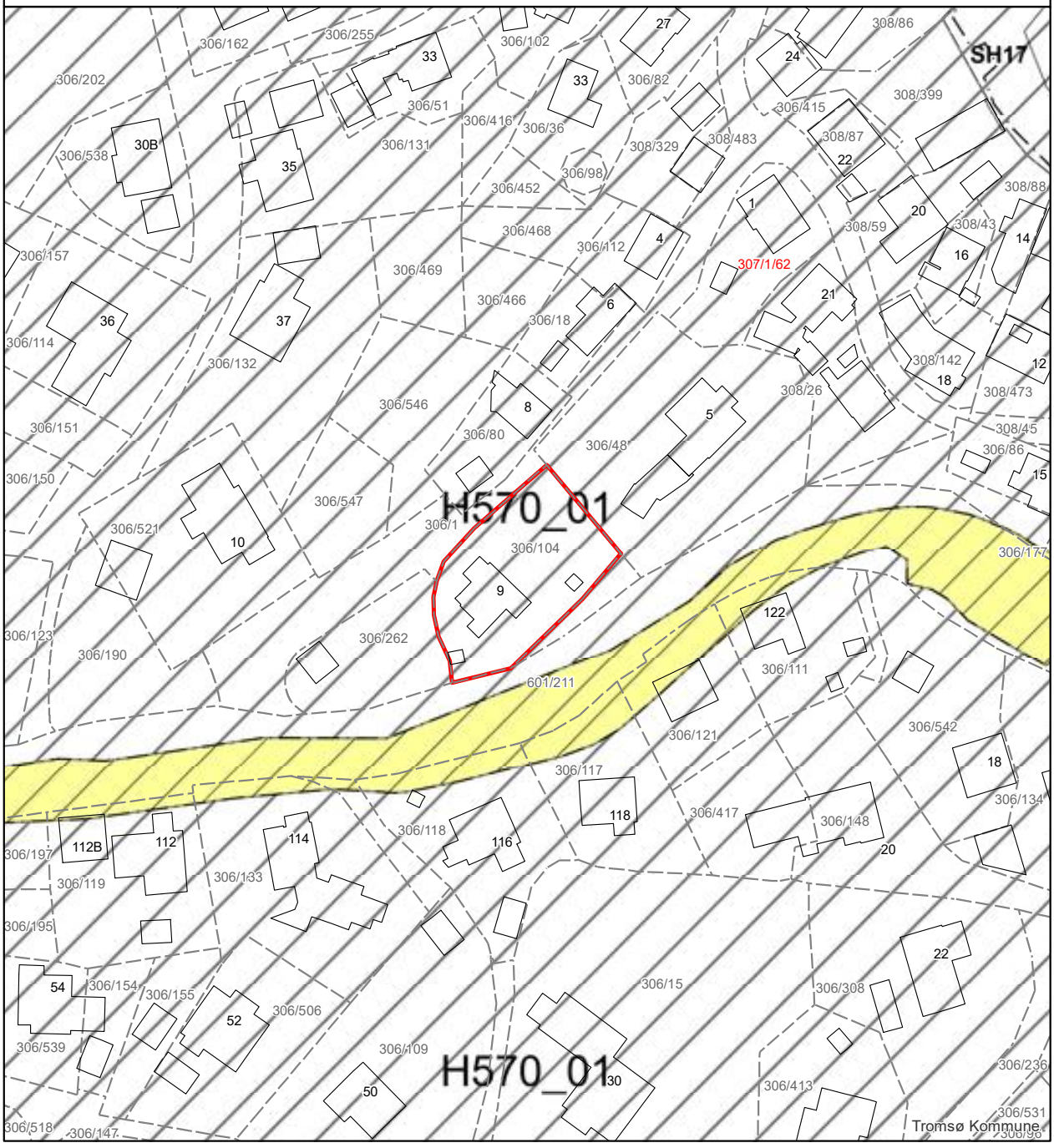
Adresse: Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/104/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planident: | 42032022-8 | Målestokk: | 1:1,000 |
| Ikrafttredelsesdato: | 27.4.2023 | Dato: | 2026-09-22 |
| Plannavn: | Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) | | |
| Bestemmelser: | https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0 | | |
| Formål: | | | |

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Detaljeringssone



## 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

# Varsel om oppstart av detaljplan - Dalen 9, Kolbjørnsvik

Formålet er fortetting med småhusbebyggelse - frist for merknader 15.11.2015



**Det kunngjøres herved at nevnte område tas opp til detaljregulering, jfr plan- og bygningsloven § 12-8. Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale jfr plan- og bygningsloven § 17-4.**

Eiendommen er omfattet av områdeplan for Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle, formål: Frittliggende småhusbebyggelse, og ligger i hensynssone H570 – Bevaring Kulturmiljø. Avgrensningen av planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt.

Hensikten med denne detaljreguleringen :

- Legge til rette for fortetting med ny småhusbebyggelse med inntil 8 boligenheter
- Eksisterende bolig i dårlig forfatning rives

Ytterligere informasjon om reguleringen gis ved henvendelse til Tyholmen Arkitektkontor AS på telefon 913 07 964 eller e-post post@tyholmen.no.

Eventuelle merknader sendes **innen 15.11.2015** til:

**Tyholmen Arkitektkontor AS**
**Arrestbakken 1**
**4836 Arendal** eller på e-post: post@tyholmen.no

**Sakens dokumenter:**

- Planavgrensning
- Oversiktskart Dalen 9

Publisert: 29.09.2015
Sist endret: 29.09.2015

Arendal kommune
Arealplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Gidske Houge | PLAN-25/00220<br>oppgis ved alle henvendelser | | 11.02.2025 |

**Varsel om oppstart - reguleringsplan for vei og friområder - His haveby øst**

Arendal kommune varsler med dette oppstart av reguleringsplan for vei og friområder, His haveby øst, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

Formålet med planarbeidet er å vurdere hvordan infrastrukturen i området skal utvikles i takt med planlagt fortetting i boligområdet. Dette omfatter kjørevei, sikring av myke trafikanter internt i feltet og langs Kirkeveien, utvikling av møteplasser/lekeplasser og sikring av eksisterende snarveier til nærliggende turområder.

Om forholdet til fortettingsstrategien
Arbeidet med reguleringsplanen vil foregå parallelt med fortettingsstrategien som planlegges for His haveby. Arbeid med fortettingsstrategien er tidligere varslet beboere i området i brev datert 28.10.24. Strategien kommunen skal utarbeide vil blant annet vurdere:

- Hvor mange nye boliger som kan bygges i området.
- Behov for utbedringer av veier, vann- og avløpssystemer, samt grøntområder som lekeplasser og turstier.
- Hvordan ny bebyggelse kan tilpasses den eksisterende arkitekturen.
- Hvordan kostnadene knyttet til infrastrukturforbedringer kan fordeles mellom det offentlige og private utbyggere.

Strategien vil gi retningslinjer for videre utvikling av området. De juridiske planene for utbygging må komme i form av private reguleringsplaner. Som del av dette starter nå kommunen arbeid med å regulere veier, lekeplasser og grønnstruktur.


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kontaktinformasjon:** | www.arendal.kommune.no | **Telefon:** | +47 37 01 30 00 |
| **Postadresse:** | Postboks 123, 4891 GRIMSTAD | **E-post:** | postmottak@arendal.kommune.no |
| **Besøksadresse:** | Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL | | |
| **Org.nr.:** | 940493021 | | |

Planområde
Planområdet omfatter Granveien, Alf Dannevigs vei, Galliåsen, deler av Kirkeveien, kommunalt område i nord og to stier i sør.



*Illustrasjon av planområdet.*

Konsekvensutredning
Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Regulering av allerede opparbeidede veier og grøntområder er ikke listet i vedlegg 1 eller vedlegg 2. Etter kommunens vurdering vil ikke reguleringen få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og vil derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Medvirkning
Mandag 3. mars kl.18.00 inviterer Arendal kommune til en workshop i bystyresalen. Her blir det først en kort orientering om pågående planarbeid og prosessen fremover. Etter dette blir det arbeid rundt bordene med aktuelle spørsmål og tema kommunen ønsker innspill på. Vi håper mange dukker opp slik at vi får en god start på vårt arbeid.

Innspill
Eventuelle merknader sendes skriftlig til postmottak@arendal.kommune.no eller til Arendal kommune, postboks 123, 4891 Grimstad, innen **14.03.2025**.

Informasjon om planarbeidet ligger på kommunens nettsider under «Plan, bygg og eiendom -

Reguleringsplan under arbeid». Informasjon om fortettingsstrategien ligger under «By- og stedsutvikling – Fortetting i boligområder».

Spørsmål kan rettes til Klara Malene Bjørkli (e-post klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no) eller Gidske Houge (e-post gidske.houge@arendal.kommune.no).

Vennligst oppgi saksnummer PLAN-25/00220 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Gidske Houge
Arealplanlegger/saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Click or tap here to enter text.

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/104/0/0
Planident: 09062019-22,42032025-2,09062015-22
Plannavn: Dalen 9, His haveby øst, Kolbjørnsvik fergeleie

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-09-22

ARENDAL KOMMUNE

N



ambita

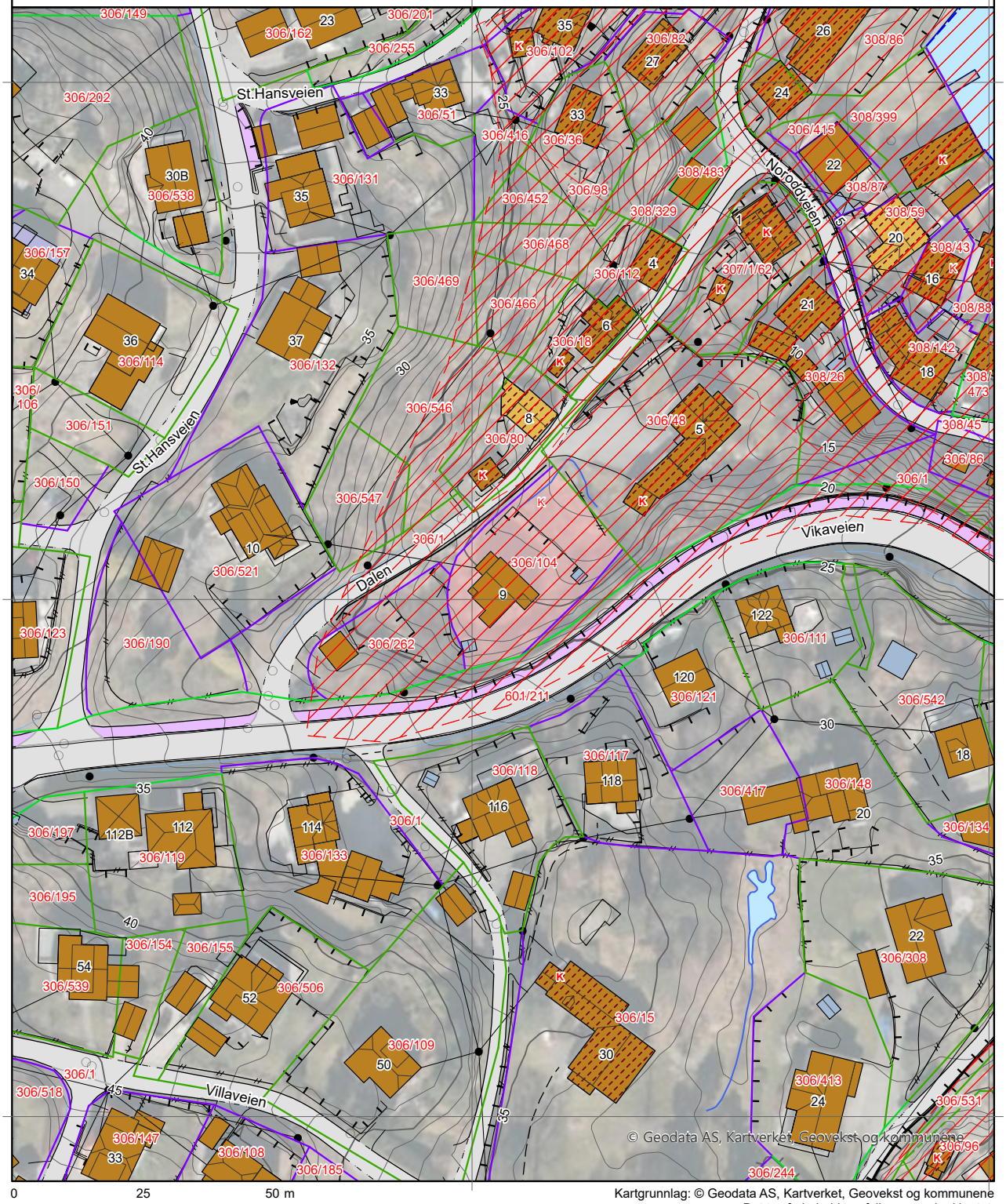
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/306/104/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/306/104/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 22.09.2026

# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal
**Telefon:** 37 05 88 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 306 | **Bruksnr.** | 104 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Renovasjon | 4 817,84 kr |
| **Sum** | **4 817,84 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard Abonnement (fast del) | 25% | 1 stk | 1532.31 | 1/1 | 0 % | 1 532,31 kr | 1 149,22 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 25% | 140 liter | 25.54 | 1/1 | 0 % | 3 575,25 kr | 2 681,44 kr |
| | | | | | **Sum** | **5 107,56 kr** | **3 830,66 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

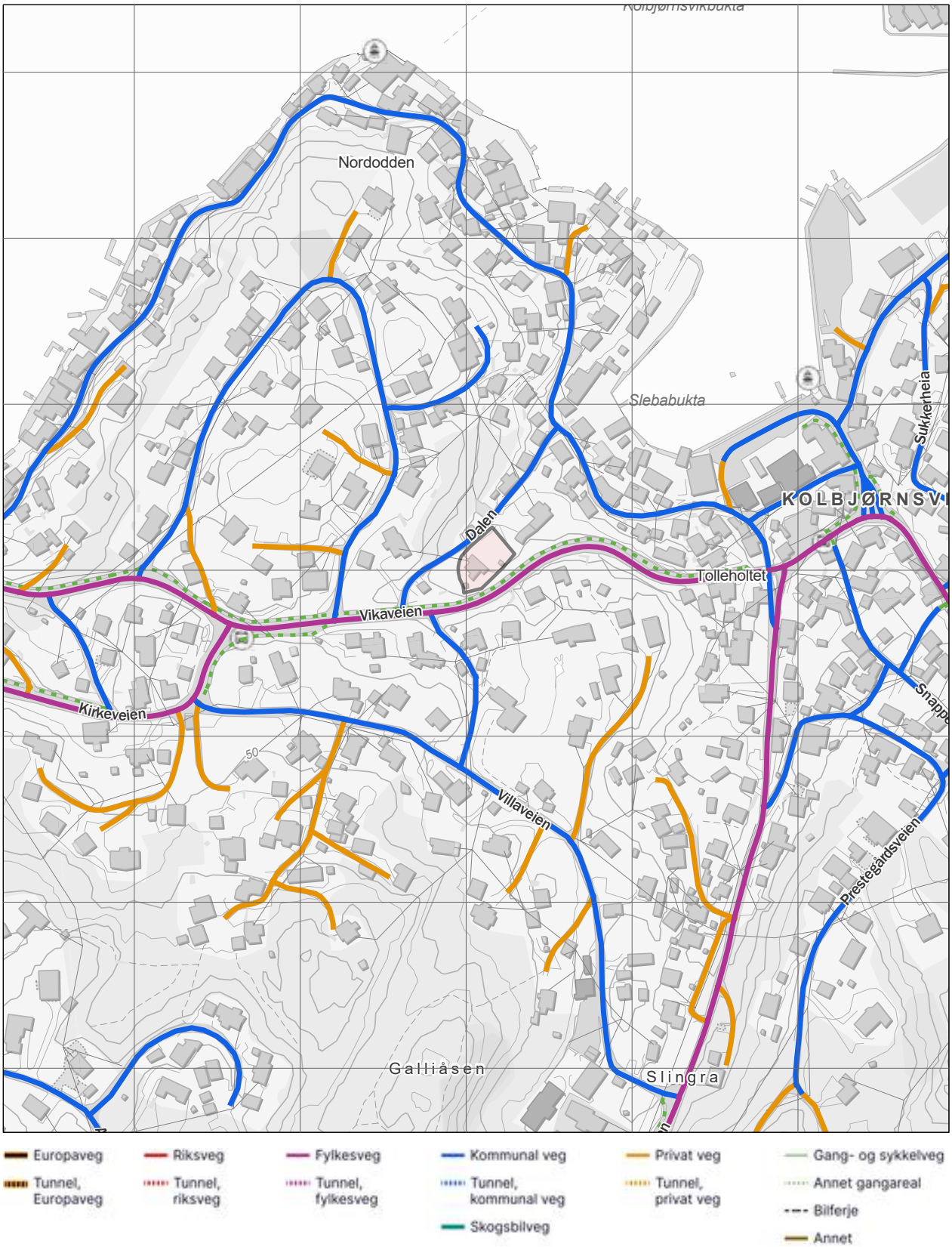
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Arendal
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 306/104/0/0
**Adresse:** Dalen 9, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 22/09/2026



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/3240/36
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 07:44


4/11 1961

Dagbok nr. 3237/1961:
Dagbok nr. 3238/1961:
Dagbok nr. 3239/1961:

Dagbok nr. 3240 1961
Nedenes Sorenskriverembed

St.mrk.kr. 15,-.

# G r u n d s e d d e l.

Undertegnede Overrettssakfører S.H. Klöcker, født bestyrer av Slaabervig Sameie, bortleier herved for et tidsrum av 99 år fra 1. desember 1961 til herr Arne Christensen, f. 29/5 1919, gnr. 6, bnr. 262, "Dalbakke" Risöy, av skyld 1 öre.

I årlig grunnleie er legges kr. 50,- hvilket beløp betales til mig og senere eiere av hovedbruket forskuddsvis hver 1. desember.

I innfestning av hver ny eier eller bruker betales kr. 50,-.

Grunnleien blir å forhöie eller nedsette i forhold til kroneverdien hvis denne går opp eller ned med 20% eller derover. Ved bedömmelsen av kroneverdien legges indekstallet for leveomkostningene til grunn.

Grunnleien og inntil 3 års restanser på samme skal til enhver tid herfte med 1ste prioritets pant i tomten og de på samme til enhver tid oppförte bygninger og disses assuranse-sum.

Dafremt grunnleien ikke erlegges ved forfallstid er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde sig til herr Arne Christensen og pantets senere eiere men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

I tilfelle söksmål vedtas for mig og pantets senere eiere Risöy forlikeråd og Nedenes herredsrett som rett forum i saken.

Gjerdeplikten påhviler leieren i forhold til hoved-bruket.

Arendal, den 3. november 1961.

Som eier:
S.H. Klöcker

Som leier:
A. Christensen

Det bekreftes at underskriverne av denne grunn-seddel som begge er over 21 år, personlig og i mitt nærvær har undertegnet den.

Arendal, d.u.s.
Reidar Vestheim.
Overrettssakfører.

**GRUNNSKJØTE** Retur: Arne Christensen, Dalen 9, 4816 Kolbjørnsvik

**1. EIENDOMMEN:**

| Komm.nr. | Komm.navn. | Gnr | Bnr | Id. andel |
|---|---|---|---|---|
| 0906 | Arendal | 306 | 262 | 1/1 |

Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei
Beskaffenhet:
Anvendelse av grunn:

TINGLYST
1 - JULI 1999
4583

**2. KJØPESUM:**
Kr 4.125,-
Utlyst til salg på det frie marked: Nei
Omsetningstype: Fritt salg
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:**
Kr 4.125,-

**4. OVERDRAS FRA:**

| Foretaksnr.: | Navn: |
|---|---|
| 00940493021 | Arendal kommune |

**5. TIL:**

| Fødselsnr.: | Navn: | Fast bosatt i Norge: |
|---|---|---|
| [redacted] | Arne Odd Chhristensen | Ja |

**6. SÆRSKILTE AVTALER** (opplys ninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/ kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-stativ mv i påkrevd utstrekning.

**Festekontrakt tinglyst 04.11.61 slettes.**

**ANDRE AVTALER** (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Arendal RÅDMANNEN I ARENDAL januar 1999

Øystein Sangvik, fung. rådmann
~~Arild Wathne, rådmann~~

Sigurd Ledaal, ordfører

Ovenstående skjøte vedtas:

Arne Odd Christensen

Dokn 4583 Tinglyst 01 07 1999 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

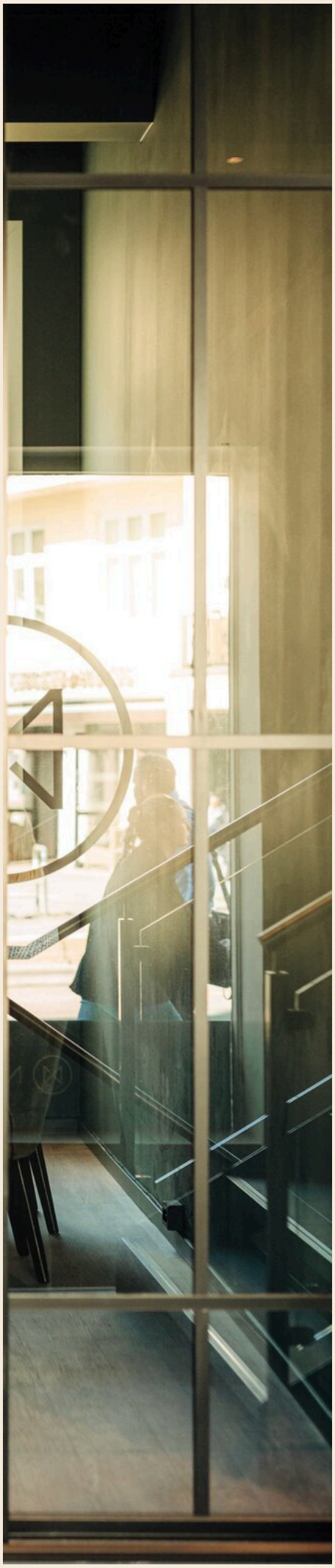
Velkommen til

# 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.

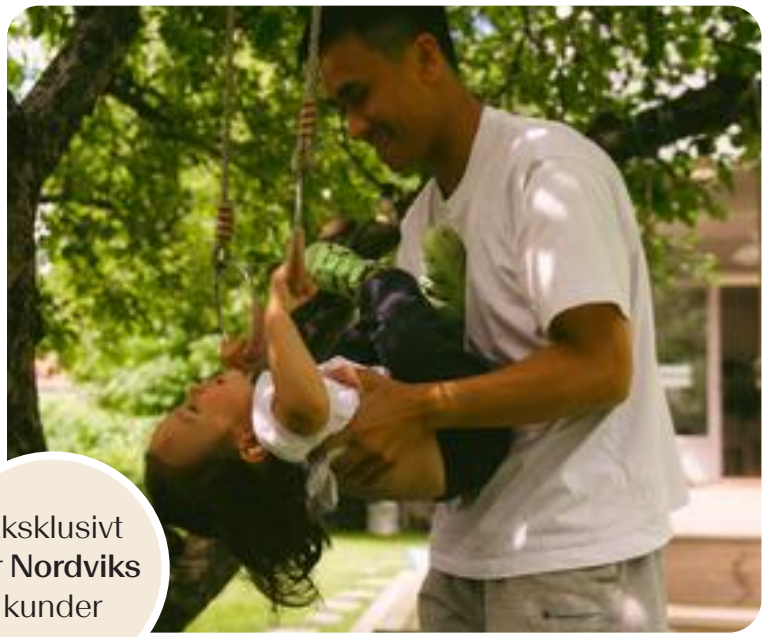
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
**480 03 992**



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: 39-0236/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalen 9 4816 KOLBJØRNSVIK
Matrikkel: Gnr 306, bnr 104 (ideell andel 1/1) / Gnr 306, bnr 262 (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:


## Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050