

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Martine Strand

**Mobil** 936 15 788

**E-post** martine.strand@aktiv.no

### Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,-  
**Selger:** David John Grindems  
dødsbo v/  
Camilla Veronica Johannessen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1939  
**BRA-i/BRA Total** 70/104 kvm  
**Tomtstr.:** 790 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 503, bnr. 168  
Gnr. 503, bnr. 259  
Gnr. 503, bnr. 275  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1415260020

# Myrene | Sentralt beliggende selveierleil. i 1. etg | Garasje | Stor hage med anneks

Velkommen til Kloppenebakken 3, en sentralt beliggende leilighet med gangavstand til bussforbindelser, bakeri, sykehus, matbutikker, samt til Arendal sentrum.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 91 m<sup>2</sup>, inkludert garasje. Planløsningen består av gang med skyvedørsgarderobe, stue og åpenkjøkkenløsning med peisovn og stort, flott kjøkken, stort, flislagt bad og to soverom. Solrik hage og uteplass med platting og anneks. Garasje med automatisk portåpner. Leiligheten ble i 2019 totalrenovert med nytt, kjøkken, nytt bad, ny fasade, opparbeidet hage med isolert anneks med strøm m.m. Alt arbeid er utført av fagfolk. En fin mulighet for førstegangsetablerere, godt voksne eller for pendlere som jobber på sykehuset. Sjelden mulighet! Bør sees! Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	19
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 27 kvm

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 21 kvm Garasje.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonseierne har blitt enige om disponering av arealer, og hagen ut fra seksjon disponeres og benyttes av seksjon 1. Seksjon 1 står også for plenklipping og stell av hagen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

790 kvm

### Tomtebeskrivelse

Type tomt: Felles eiet. Solrik tomt med hage, anneks med terrasse og gårdsplass.

Tomten består av 3 gårds-og bruksnummer. Beboerne har blitt enige seg imellom om eksklusiv bruksrett til tomten fordeles mellom seksjonene. Denne seksjonen benytter hage og anneks med terrassen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Myrene i Arendal. Området er spesielt godt egnet for familier med barn, godt voksne og enslige. Det er kort vei til offentlig transport. Dagligvarebutikker som Rema 1000 Myrene og Kiwi Myrene er ca 5 minutters gange unna, noe som gjør det enkelt å handle dagligvarer. Området byr også på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere sportsfasiliteter i nærheten, som Norac stadion og Bjønnes stadion. For de som ønsker å trene innendørs, er Arendal Sport og Fitnessenter kun 5 minutter unna. Gode bussforbindelser og kort vei til sykehuset.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, som Stinta skole (1-10 kl.) kun 10 minutters gange unna, og barnehager som Furukollen idrettsbarnehage, som ligger 4 minutters gange fra eiendommen

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er opprinnelig fra 1939 og ble renoverert i 2019. Grunnmuren består av betong og noe Leca. Ytterveggene på seksjonen er konstruert i betong og er kledd utvendig med stein. Vinduene og ytterdørene er utført i tre med isolerglass fra 2019.

Eiendommen inkluderer også et frittstående anneks bygget i 2021. Anneksets grunnmur består av pilarer i tre, og gulvet er av tre. Ytterveggene er i tre med stående kledning. Taket er et pulttak som er tekket med papp, og undertaket består av plater.

Takstmannens kommentar til bygningens tilstand:

Leilighet med tilhørende garasje og anneks beliggende på en sentral tomt. Leilighet ble i 2019 totalrenoverert utvendig og innvendig. Videre utvendig er det vanlig vedlikehold som går på sameiet og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. deler av mur

mangler utvendig grunnmursplate. Innvendig må en være obs på at her er brukt plast innvendig på murvegger som er påforet. Anneks er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

Avvik: Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Årsak: Manglende plate ved garasjen.

Konsekvens:

Kan fukte inn i garasjen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Avvik: Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Skal ikke monteres plast innvendig for da får muren ikke puste, må holdes under oppsikt.

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Årsak: Manglede dokumentasjon.

Konsekvens: Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

- Bad - Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Avvik: Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Avvik: Årsak: Alder iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Kommentar fra selger: Ingen kjente skader eller mangler som jeg kjenner til, leiligheten ble totalrenovert i 2019.

## **Innhold**

Planløsningen består av gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg isolert anneks med strøm.

## **Standard**

Kjøkkeninnredning fra 2019. Overflatene består av furugulv, fliser på veggene mellom over- og underskap, og malt gips i himling.

Badet ble renoverert i 2019. Rommet har fliser på gulv og vegger, og malt gips i himling. Badet er utstyrt med vask, vegghengt klosett, kum, kar og avløp til vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv på kjøkken og fliser på bad. I rom under terreng er det påforet betonggulv.

Vegger: Fliser på kjøkken og bad. I rom under terreng er det påforede murvegger.

Himling: Malt gips på kjøkken og bad. I rom under terreng er det himling med plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran er plassert i badet. Stikkledninger for vann er i plast fra 1998 og er offentlig tilkoblet.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast. Stikkledninger for avløp er i plast fra 1998 og er offentlig tilkoblet.
- Ventilasjon: Det er ventiler i vegger til soverom og i himling til kjøkken. Kjøkkenet har montert kjøkkenventilator og badet har elektrisk vifte i yttervegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er montert i badet.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer på kjøkken medfølger leiligheten.

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Leilighet ble i 2019 totalrenoverert utvendig og innvendig.
- Kjøkkeninnredning er i fra 2019.

Alt arbeid er utført av firma Bjarne Tveit med underleverandører. Megler har faktura/ dokumentasjon på utførte arbeider.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass i fra 2019.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber.

### **Parkering**

Garasje med plass til en bil, samt plass til oppbevaring. Port med automatisk portåpner. Det er også plass til parkering til en bil foran garasjen. De to andre seksjonene har hver sin parkeringsplass som er oppmerket på asfaltert plass.

### **Solforhold**

Solrikt beliggende med sol fra morgen til ca kl. 21-21.30 sommerstid.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg, polisenummer 7128744

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Oppvarmingssystemet inkluderer panelovner og vedovn. Badet har elektrisk vifte i yttervegg.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

### Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
66 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 668 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 670 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 17 839 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgiftsgebyrer: kr. 11 022,-

Eiendomsskatt pr år: kr 3242,-

Delt abonnement (fast del): kr 1532,31

Restavfallsgebyr (variabel del): kr 2043,-

Totalt: kr 17 839,31,-

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Inkludert i kommunale avgifter. Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 3 242,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 532 295 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 129 180 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Agder Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

145/319

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 000 kr pr. mnd.
- Hva felleskostnader dekker: Fellesutgiftene inkluderer forsikring, sektor alarm, eventuelle behov for vedlikehold og medlemskap i huseiernes landsforbund.
- Planlagt økning felleskostnader: Ingen planlagte endringer av fellesutgifter.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

### Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Kloppenebakken 3

### Organisasjonsnummer

926196308

### Om sameiet

Sameiet består av 3 leiligheter.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

### Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke noe skriftlig regnskap eller budsjett utenom nettbank for sameiet.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Det foreligger ikke gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold og dugnader gjøres ved behov.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bodil Berg

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 503, bruksnummer 168, seksjonsnummer 1 i Arendal kommune. Gårdsnummer 503, bruksnummer 259 i Arendal kommune. Gårdsnummer 503, bruksnummer 275 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

23.04.1938 - Dokumentnr: 1938/373-2/36 - Best. om vann/kloakkledn.

18.06.1949 - Dokumentnr: 1949/714-1/36 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser. Voldgiftsskjønn

Erklæring fra eier om mottatt ulemperstatning.

Kvittering for mottatt grunnerstatning i ulempe vedk.

voldgiftsskjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1975 - Dokumentnr: 1975/8132-1/36 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

1954/16-3/36 05.01.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.04.1999. Ferdigattesten gjelder:

Innredningsarbeider - leilighet. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 08.06.1998. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger godkjent vedtak om bruksendring og ombygging fra butikk/næring til leilighet, datert 29.07.1998.

Det foreligger ingen tegninger av annekset.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen (tilbygg leilighet seksjon 1) datert 22.07.2019. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.04.1999.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Sykehusområde, endring av. (plan-ID 1915r1e1). Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Ikrafttredelsesdato: 11.11.1998

Følger Kommuneplan Arendal (2023 - 2033), ikrafttredelse 27.4.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende med områdenavn H190\_1.

Det pågår planarbeid i nærområdet. Dette inkluderer 'Kirkegårdsveien 3B' (PlanID 09062013-26) og 'Kloppene 3 5' (PlanID 09062017-13). Hensikten med planen for Kloppene 3-5 er å legge til rette for oppsetting av 2-5 mindre boliger.

Eiendommen ligger i en hensynssone for støy (H290\_12) i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leiligheten er ikke bebodd og for øvrig ledig for rask overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 720

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

### **Oppdragstaker**

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716

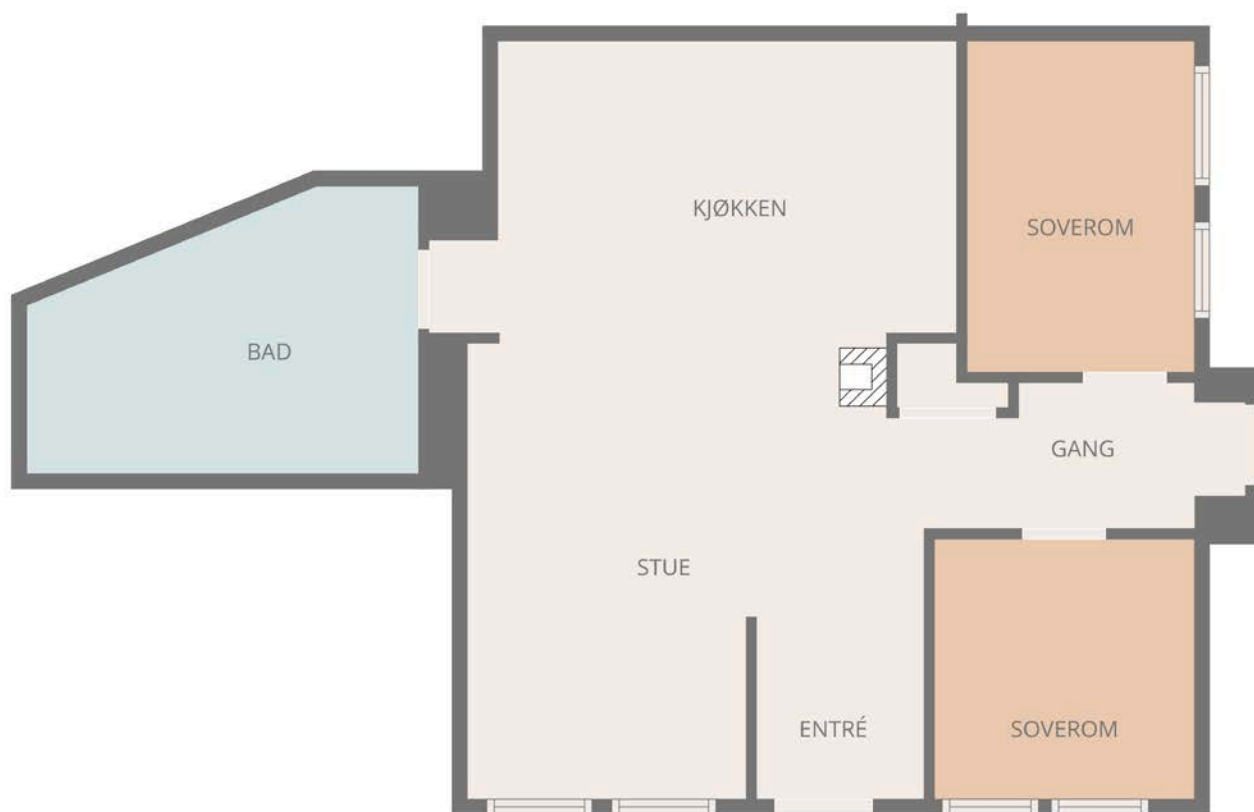
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2026

# Plantegning

# Plantegning



**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

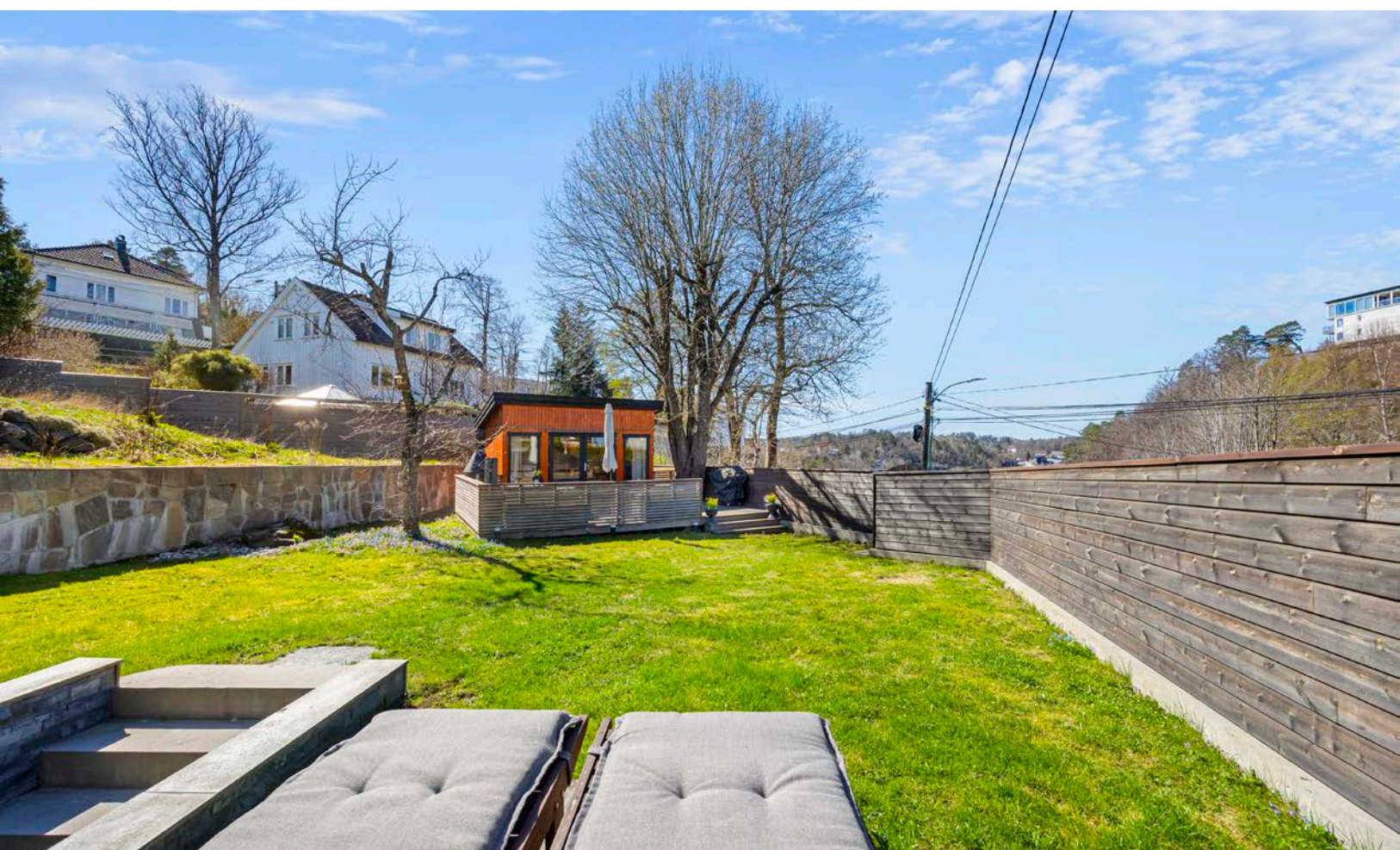


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leiligheten ble totalrenovert ut- og innvendig i 2019, inkludert ny steinlagt fasade og vinduer.

Garasjen tilhører leiligheten som selges.







Innvendig i isolert anneks. Praktisk benk med plass til mikro, kaffemaskin ol. Innlagt strøm.





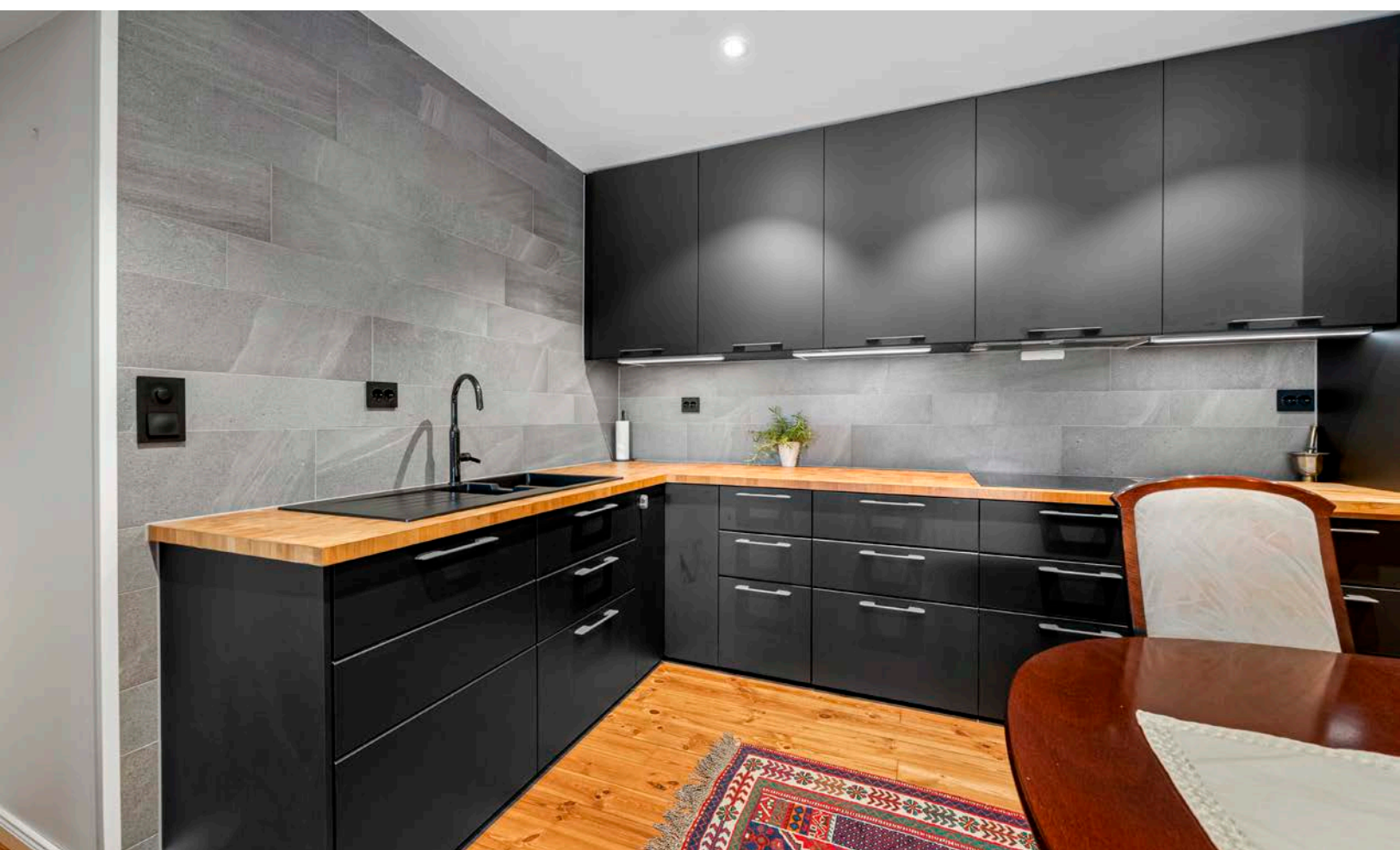
Stuen har vedovn og store vindusflater som sikrer godt lysinnslipp



Lekker kjøkken med godt med både skap- og benkeplass. Alt av integrerte hvitevarer medfølger. Downlights i tak og fliser mellom kjøkkenbenk og skap.

Kjøkkenet har god plass til spisebord, noe som skaper et praktisk samlingspunkt.

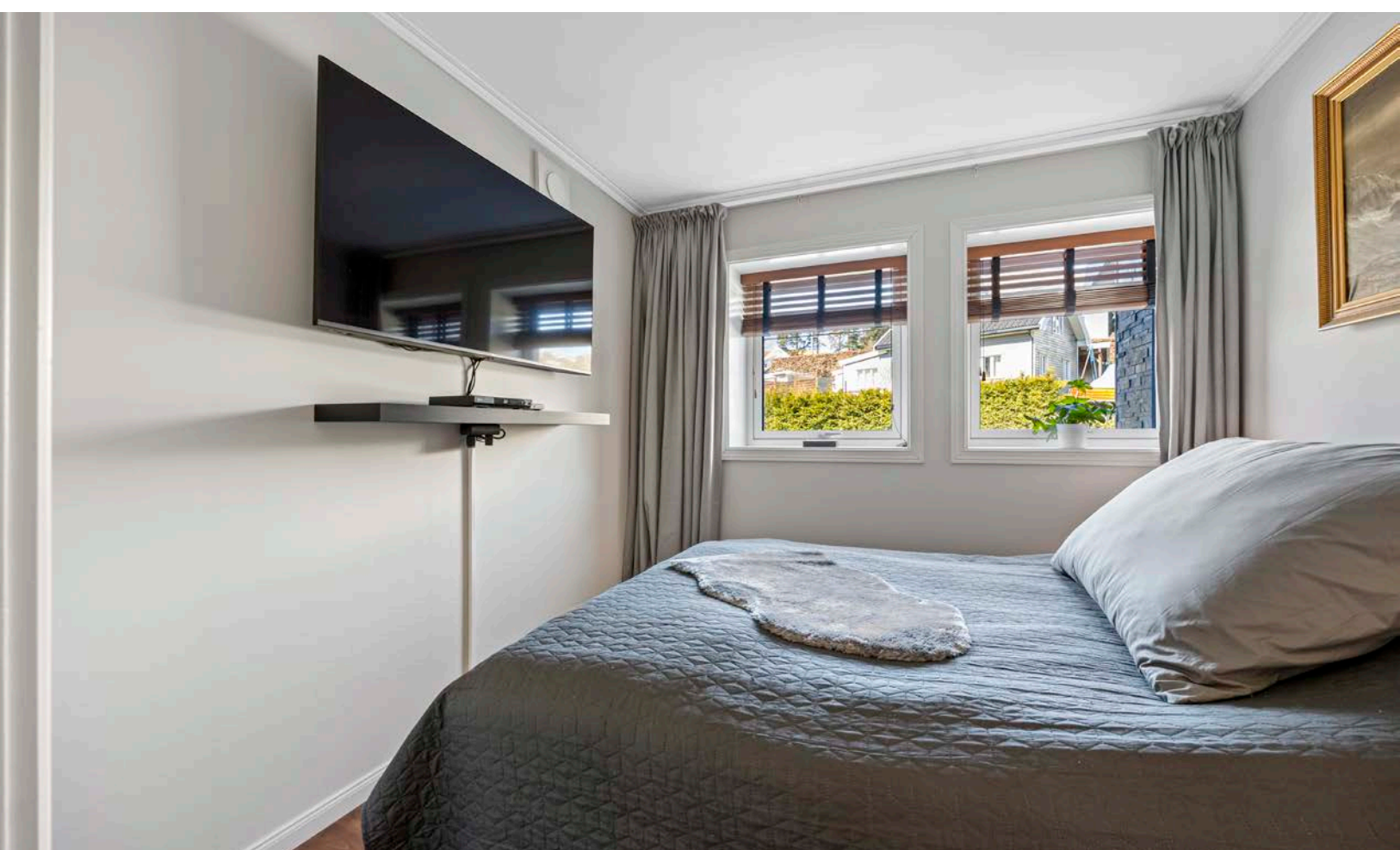


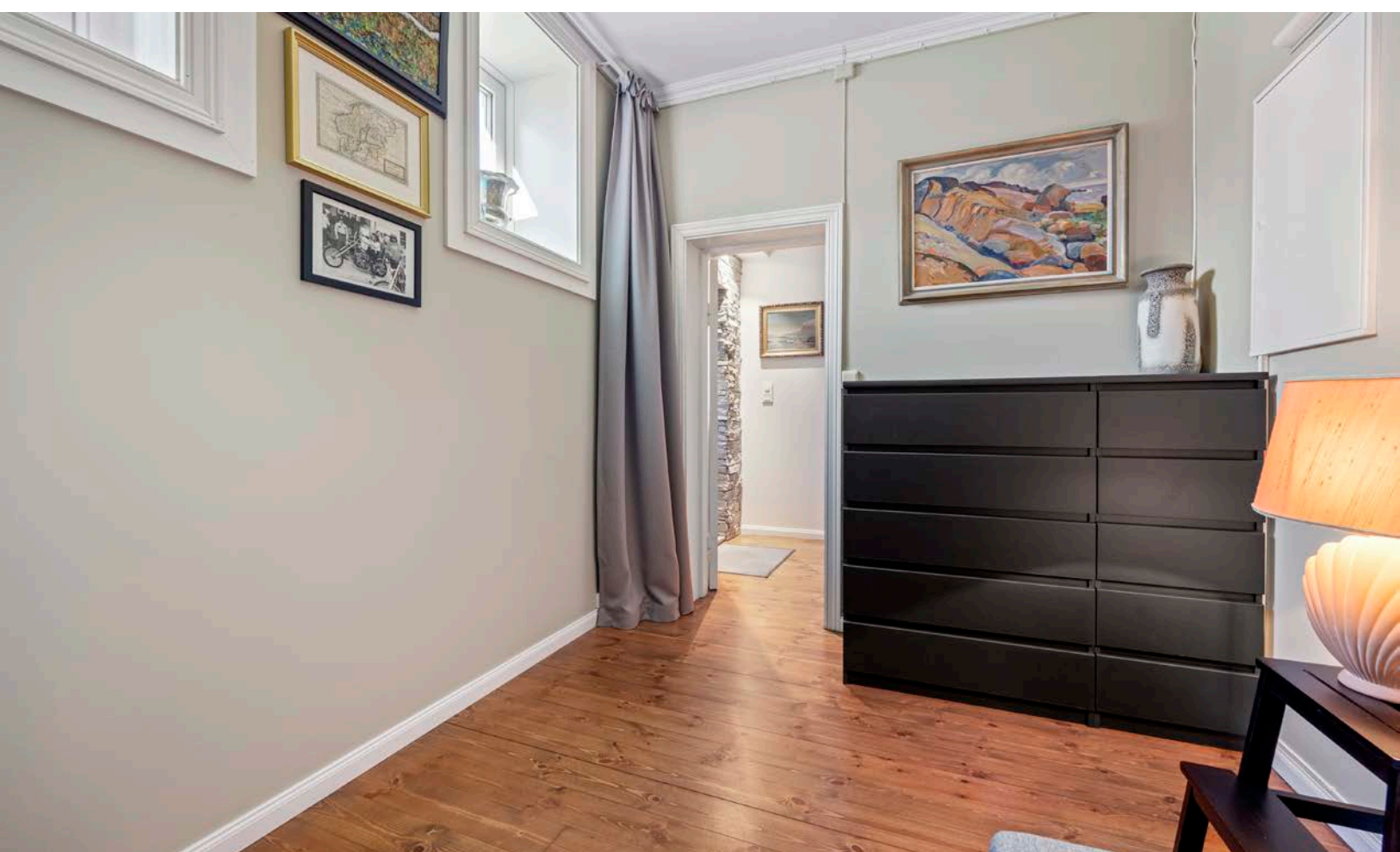


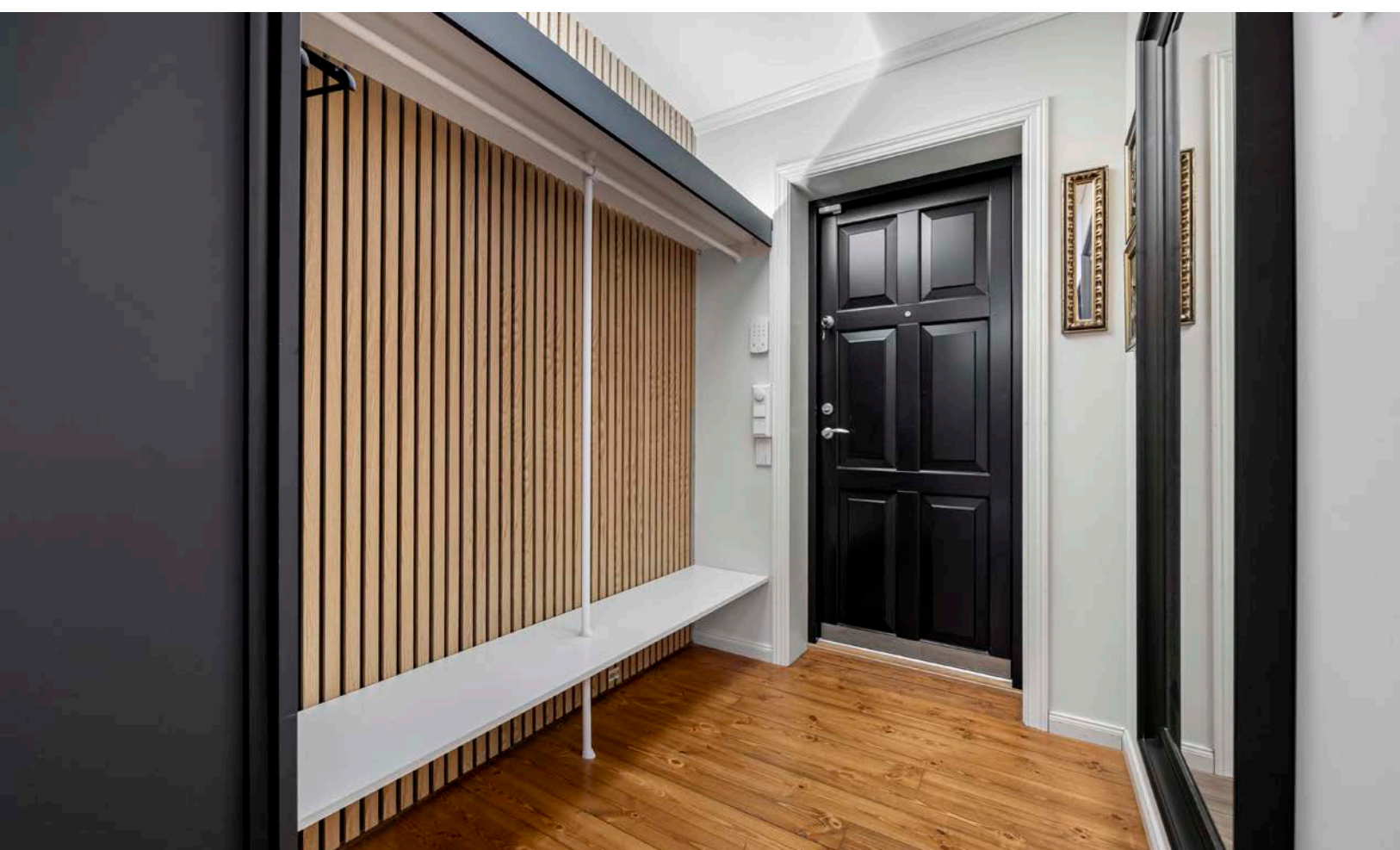
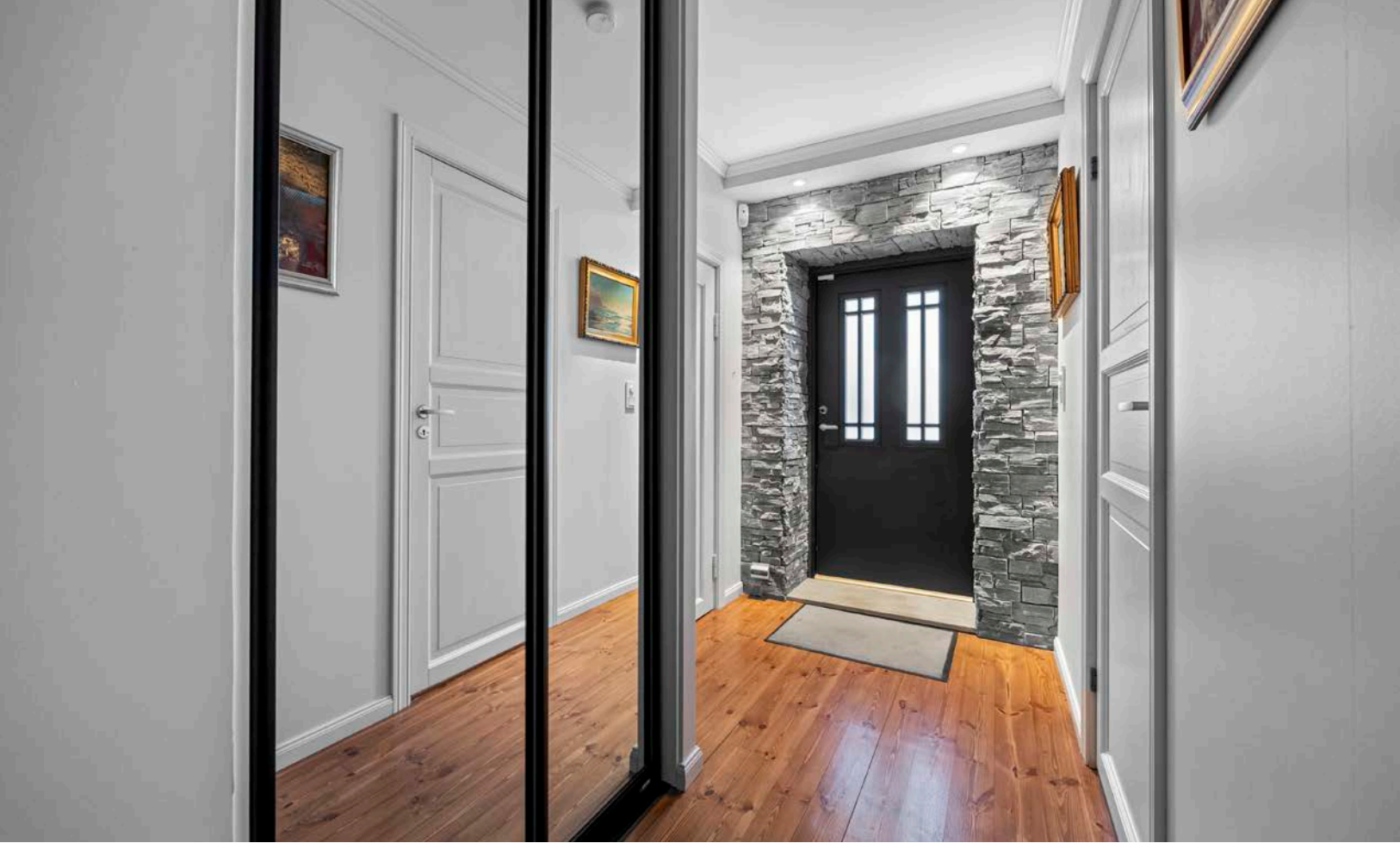




Overflatene på veggene er flislagte, og himlingen er utført med malt gips og downlights. Badet ble renvert av firma i 2019.









# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr: 503 Bnr: 168 Snr: 1



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode:** 578665  
**Opprettet:** 14.04.2026  
**Utskrift:** 18.04.2026



### Erik Sørensen AS

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





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, 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.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

## Bygningssakkyndig

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

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

# NITO

## Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.

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

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
3 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
18 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

# Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



**TG 2**  
6 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Drenering

Drenering og fuktsikring

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
0 stk

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med tilhørende garasje og anneks beliggende på en sentral tomt. Leilighet ble i 2019 totalrenovert utvendig og innvendig.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold som går på sameiet og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. deler av mur mangler utvendig grunnmursplate.

Innvendig må en være obs på at her er brukt plast innvendig på murvegger som er påforet.

Anneks er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** C. V. J. **Rekvirert dato:** 30.03.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen  
C. V. J. **Besiktigelsesdato:** 14.04.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Kloppenebakken 3, 4847 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
503	168	1

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Dødsbo

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	20.03.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1949	2019+97	Renovert.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

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: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
1. etasje	70	21
	<b>Sum BRA:</b>	<b>91</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad. <b>BRA-e:</b> Garasje.

### Anneks

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	13	27
	<b>Sum BRA:</b>	<b>13</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Stue. <b>TBA:</b> Terrasse.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

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

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, er i fra 98. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong og noe Leca.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Boligen skal i følge C. V. J. være drenert utvendig. Ingen synlig grunnmursplate på vegg nord ved garasje.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende plate ved garasjen.

Konsekvens:

Kan fukte inn i garasjen.

# Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Kledning

Yttervegger for denne seksjonen er i betong, kledd utvendig med stein.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass i fra 2019.

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

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

#### Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

#### Overflater - Himling

Himling er med plater.

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kun synlig mur i garasjen til gulv i mur og vegger, samt skap inne i badet.

Inne i garasjen er det målt noe fukt i gulv, hovedsakelig ute ved yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

Inne i skap til bereder er det ikke målt fukt.

Hulltaking utført i fra soverom syd-øst i vegg syd. Her er mur påforet med krittplater, isolasjon, plast og plater.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Skal ikke monteres plast innvendig for da får muren ikke puste, må holdes under oppsikt.



## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Renovert i 2019.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør, kun fuge. Gulvet har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

#### Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 2

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kum, kar og avløp til vaskemaskin.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kar står på yttervegg.

# Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2019.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i soverom syd-øst.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i soverom syd-øst.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.



## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

#### Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

#### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

#### Konsekvens:

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

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### Flomfare

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

## Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

### Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

### Vurdering / Avvik

#### Fellesareal:

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

## Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 2

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i badet.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til soverom og i himling til kjøkken.

### Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2021.

Grunnmur:

Mur er pilarer i tre, lar seg kun delvis inspisere. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning. Vassheller mangler ved bunn og topp av vinduer.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Manglende vassheller bør monteres.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i soverom syd-øst på vegg nord ende vest.  
Hovedsikring 25 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

## Vurdering / Avvik

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

## Bilder



Sikringsskap.

# Kloppenebakken 3

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 168 Snr.: 1

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

#### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Signatur

### Signatur

Rykene - 18.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Camilla Veronica Johannessen

---

## Boligen

Kloppenebakken 3  
4847 Arendal

4203-503/168/0/1

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Ingen kjente skader eller mangler som jeg kjenner til, leiligheten ble totalrenovert i 2019.

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

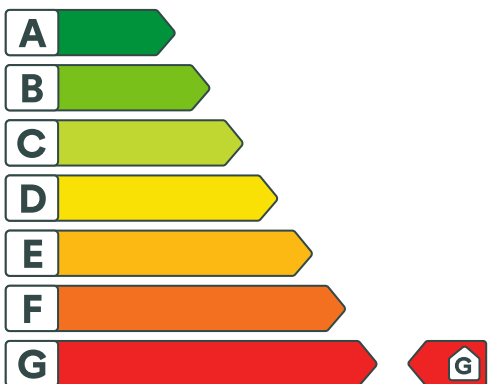
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse <b>Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL</b>	
Dato for energimerking <b>25.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274664</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>166969182</b>
Gårdsnummer <b>503</b>	Bruksnummer <b>168</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1949</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**479,74 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>455,22 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>33 972 kWh</b>
---	---



## Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Brukertiltak

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kloppenebakken 3 - Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Oddenveien Linje 111	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	19 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	51 min

## Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Legevakten i Arendal - Arendal komm...	4 min
Recharge Arendal	10 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



## Opplevd trygghet

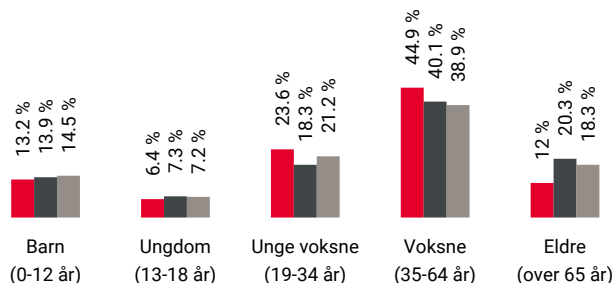
Veldig trygt 66/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrene/Furukollen/Langsæ	659	373
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.5 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Myrene PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Myrene	7 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



### Gateparkering

Lett 79/100

## Sport

	Norac stadion - Bjønnes kunstgress Fotball	7 min	0.6 km
	Bjønnes stadion Ballspill, friidrett, sandvolleyball	8 min	0.7 km
	Arendal Sport og Fitnessenter	5 min	
	Aktiv Trening Arendal	7 min	

## Boligmasse



67% enebolig  
33% annet

«Nær tilgang til sentrum,  
nærbutikk og sykehus.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	ALTI Harebakken	15 min
	Sykehusapoteket Arendal	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
17% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

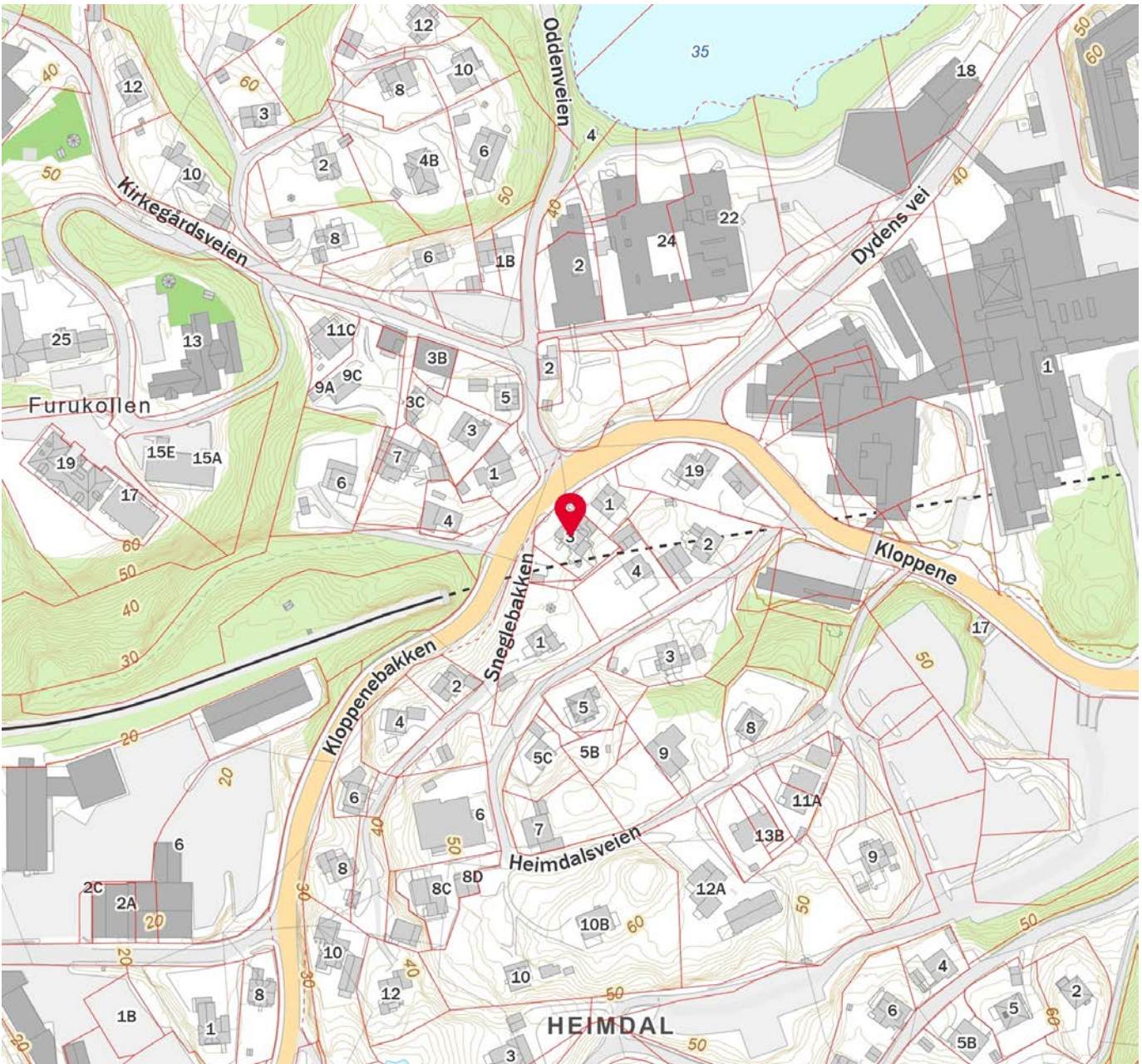
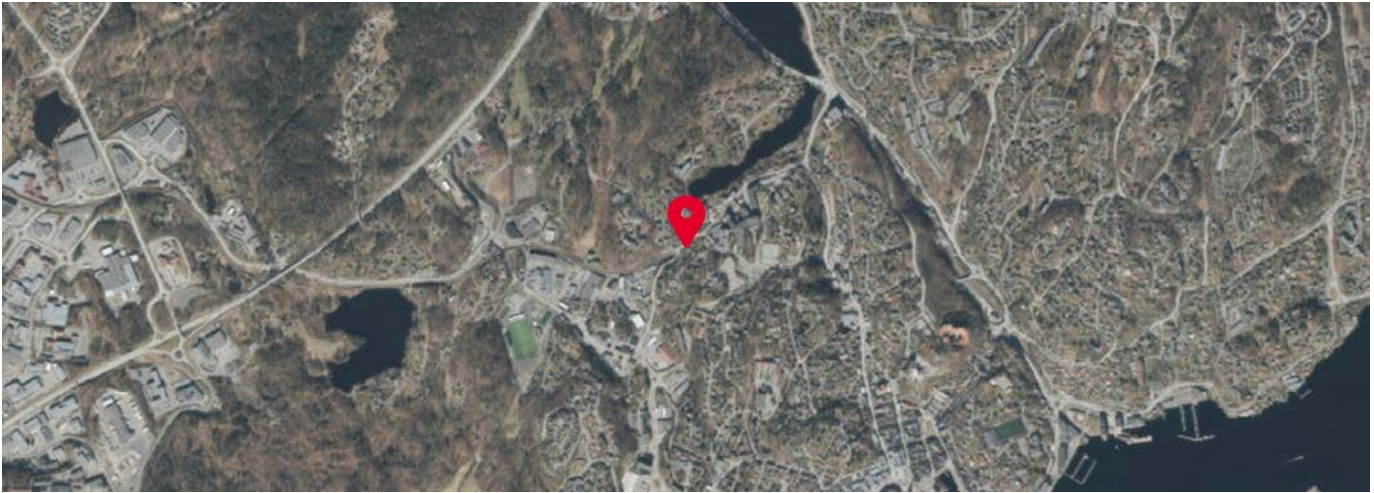


0% 56%

Myrene/Furukollen/Langsæ  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	503	<b>Bruksnr.</b>	168	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL								

### 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	3 372,56 kr
<b>Sum</b>	<b>3 372,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	3 stk	1532.31	1/3	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	25.54	1/3	0 %	2 043,00 kr	510,75 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 575,31 kr</b>	<b>893,82 kr</b>

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 UTLIVERING 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.

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 503/168/0/1  
Planident: 09062013-26,09062017-13  
Plannavn: Kirkegårdsveien 3B, Kloppene 3 5

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2026-03-19



ARENDAL KOMMUNE



Arendal kommune  
Postboks 780 Stoa  
4809 Arendal

Arendal, 2013-11-04

Deres ref: -

Deres dato:

Vår ref.: 533805

**DETALJREGULERING AV OMRÅDET «KLOPPENE 3 - 5» I ARENDAL KOMMUNE**  
**Melding om planarbeid etter § 12-8 i plan- og bygningsloven**

Asplan Viak AS skal ta opp eiendommen Kloppene 3 – 5 (gnr. 505/bnr. 130 og 352) til detaljregulering for Arendal Eiendom KF. Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med administrasjonen i Arendal kommune den 29.10.13, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppsetting av 2 – 5 mindre (flyttbare) boliger for bostedsløse i Arendal kommune. Planen skal også gi mulighet for en på sikt alternativ utnyttelse til næring/boliger, eksempelvis ett kombinert bolig- og kontorbygg med parkering i underetasje.

Planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt datert 04.11.13.

Opplysninger eller merknader som kan være av betydning for reguleringen sendes Asplan Viak innen 16.12.13. Merknader sendes i posten til:

Asplan Viak AS Att.: Roar Melsom  
Postboks 701 Stoa  
4808 Arendal

Eller i e-post til: [arendal@asplanviak.no](mailto:arendal@asplanviak.no) att.: Roar Melsom.

Vennlig hilsen  
ASPLAN VIAK AS



Roar Melsom

Vedlegg: Meldingskart datert 04.11.13

Brev m/vedlegg bes fordelt til:

Lederlaget v/Geir Skjæveland  
Kommunalteknikk og geodata v/Ole Andreas Hopstock  
Barn og unges representant V/Frank Beck  
Arbeidslag AK 24 Parker, idretts- og friluftsanlegg v/Jann B. Nilsen  
Arbeidslag AK 25 Friluftsliv v/Knut Nordbø  
Arbeidslag AK 34 Kulturvern og navnesaker v/Sølvi Christensen og Kristin Lundby  
Arbeidslag AK 41 Utbyggingsavtaler v/Eli Christine Paulsen  
Arbeidslag AK 46 Folkehelsearbeid og samfunnsmedisin v/kommunelege Harald Reiso  
Arbeidslag AK 59 Vei, vann og avløp – drift v/Torbjørn Hjellvik  
Arendal Eiendom KF v/Arnfinn Olimstad  
Arbeidslag AK 62 Vann og avløp – prosjektering og utbygging v/Senita Demirovic  
Arbeidslag AK 70 Kart og oppmåling, Rolf Bjornes  
Arbeidslag AK 71 Landbrukstjenester v/Morten Foss  
Arbeidslag AK 74 Næringsutvikling v/Trond G. Hansen  
Arbeidslag AK 82 Vann – drift v/Asgeir Øybekk  
Arbeidslag AK 83 Avløp – drift v/Knut Berg Larsen  
Arbeidslag Miljø v/Hans B. Nilsen  
Renovasjon v/Margrete Ånestad Røer  
Samordner Infrastruktur v/Per Christian Nyhus  
Lisbeth Gulbrandsen

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-503/168/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	573.8
Etablert dato	23.04.1938	Historisk oppgitt areal	573.2
Oppdatert dato	28.10.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående             | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Ikke-tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Kontaktinstanser**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	20.10.2020	28.10.2020	20/11903	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	08.08.1942			
DL - Kart- og delingsforretning	23.04.1938			
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				

### Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

### Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

### Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		573.8	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

**Bygning :**

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kloppenebakken	3		4847 ARENDAL

**Matrikkelrapport for Seksjon 4203-503/168/0/1**

Bruksnavn	SEKSJON 1 145/319	Beregnet areal	0.0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DAVID JOHN GRINDEM		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering				

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166969182	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

### Bygning 166969182: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	260.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	260.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	97.0	0	0	1 - Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

U01	1	90.0	0.0	90.0	22.0
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0
H02	1	75.0	0.0	75.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166969182-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	24.06.2020

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	7.0	0.0	7.0	8.0	0.0	8.0

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	04.12.2019	06.12.2019
TB - Tatt i bruk	17.06.2020	24.06.2020

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kloppenebakken	3		4847 ARENDAL

# Reguleringsplan

Adresse: Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 503/168/0/1

Planident: 1915r1e1  
Ikrafttredelsesdato: 11.11.1998  
Plannavn: Sykehusområde, endring av.



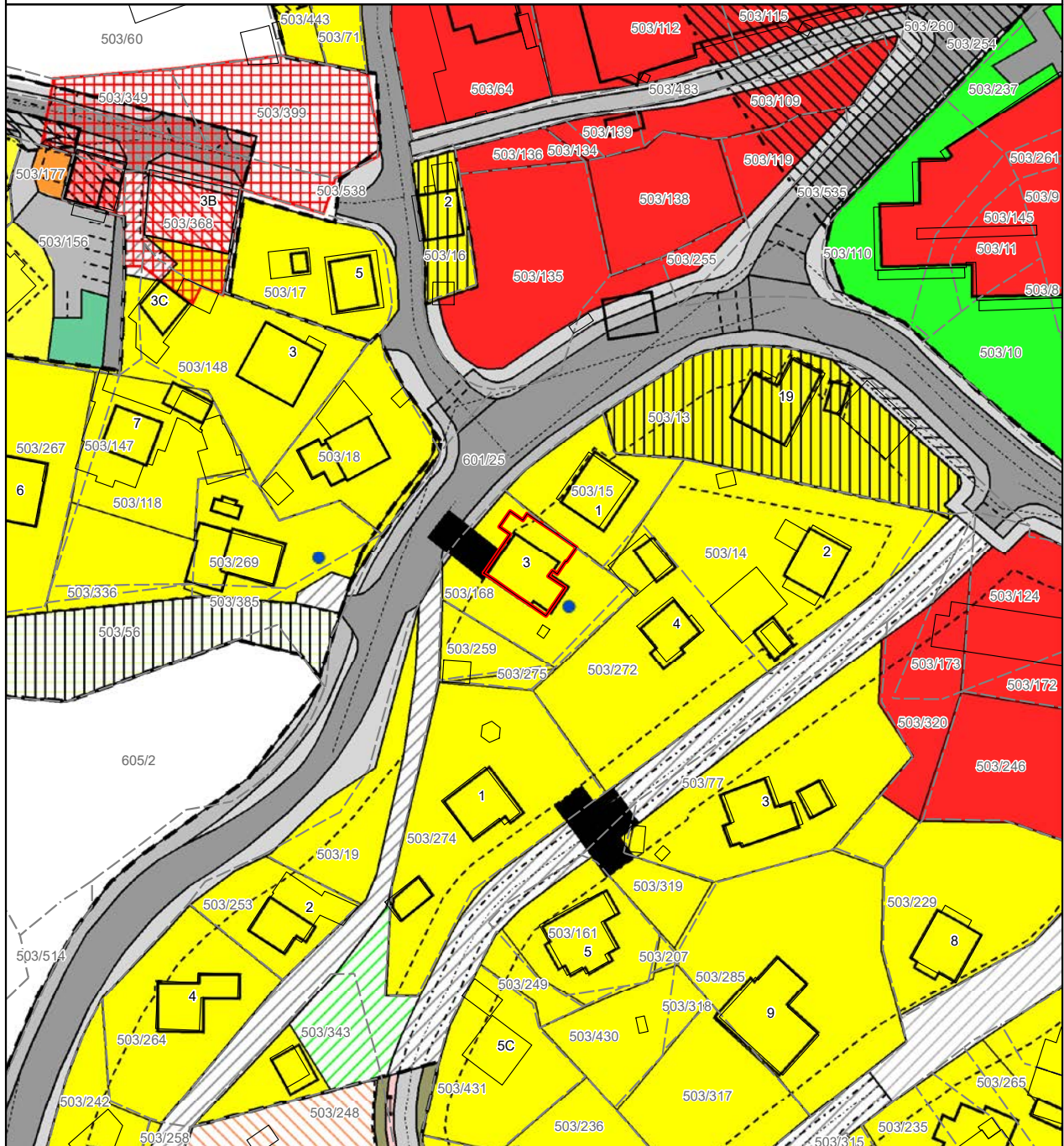
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2026-03-19



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

I 1242 - Avkjørsel

- · - · Reguleringsplan hensynssonegrense

- - - - <all other values>

- - - - - Reguleringsplan restriksjonsgrense

- - - - - Reguleringsplan bevaringsgrense

— 1203 - Regulert tomtegrense

- - - - 1211 - Byggegrense

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

- - - - - 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

- - - - - 1221 - Regulert senterlinje

- - - - - 1222 - Frisiktlinje

- - - - - 1223 - Regulert kant kjørebane

- - - - - 1225 - Regulert parkeringsfelt

- - - - - 1226 - Regulert fotgjengerfelt

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrænse

- - - - - Reguleringsplanomriss

■ PlanerUnderArbeid

/// RpSikringSone

/// RpStøySone

/// 590 - Særskilt angitt fare

/// 640 - Frisiktsone

||| 661 - Bevaring av bygninger

||| 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Annet friområde

■ Friluftsområde (på land)

■ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

/// Felles avkjørsel

/// Felles gangareal

/// Felles lekeareal for barn

/// Kontor / Offentlig

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

■ 1610 - Lekeplass

/// 1803 - Bolig, tjenesteyting

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal




■ 2080 - Parkering



# 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

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Sykehusområdet

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 11.12.1995, Sak 206/95  
Plankartes dato: 27.01.1994, sist endret: 31.05.2012

Mindre endring av bestemmelsene: 11.11.1998, sak 267/98

Mindre endring, Høyveien 69: 20.05.2009, sak 92/09

Mindre endring, Heimdalsveien 6: 13.04.2011, sak 67/11

Mindre endring av kart: 01.08.2012, sak 2011/10969

Kort beskrivelse: Justering av formålsgrænse mellom bolig- og næringsformål

### § 1

1.01 Det regulerte område er vist med reguleringsgrænse på kart i målestokk 1:1000, datert 27.01.94, revidert 12.6.95.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

#### Byggeområder:

Boliger (B1 - B6)	B
<b>Bolig/Tjenesteyting</b>	<b>B//T</b>
Forretningsbygg (FK1)	FK
Offentlige bygg (01 – 08)	O

#### Trafikkområder:

Kjørevei/parkering	Tk
Fortau/gangvei	Tg
Annet trafikkareal	Ta

#### Friområder:

Park, turvei lekeplass (F1 – F5)	F
----------------------------------	---

#### Spesialområder:

Bevaring boliger (SbB1-SbB10)	SbB
Bevaring, offentlig (SbO1-SbO2)	SbO
Helikopterbase (Sh1)	Sh

Fellesområder (privat, med skravering):

Felles adkomst, parkering	Fk
Felles lekeplass (F11)	F1
Felles gangvei	Tg

Støysoner i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T- 22/84 er inntegnet på plankartet.

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for hele, eller deler av, området. Avgrensingen av området bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.
- Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering/av- og pålessing samt terrengmessig behandling.
- 2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.
- 2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v., eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen.
- 2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.
- Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst 1 m fra veikant.
- 2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller grupper får en harmonisk utforming som ivaretar områdets særpreg.
- 2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med teknisk sjef.
- 2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- 2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

- 2.09 Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

### § 3

#### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER OG KOMBINERT FORMÅL BOLIG/TJENESTEYTING (B1 – B5 og B/T)

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje- og uthus.
- 3.02 For område B1 gjelder bebyggelsesplan med bestemmelser vedtatt i Arendal Bygningsråd 21.10. –93.
- 3.03 Område B2 nyttes til småhus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 15% av områdets areal (BYA=15%). Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.04 Område B3 skal nyttes til småhus.  
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet (BYA=10%).  
Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.05 Område B4 skal nyttes til småhus.  
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet (BYA=10%).  
Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.06 Område B5 skal nyttes til småhus.  
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10 % av områdearealet (BYA = 10%).  
Bebyggelsen kan maks oppføres i 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.07 Område B6 skal nyttes til småhus.  
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet.  
Bebyggelsen kan maks. oppføres i 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.08 Område B/T skal benyttes til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Det kan oppføres et bygg med inntil 7 mindre leiligheter samt fellesarealer. Bygget kan ha takvinkel på 0 – 30 grader og oppføres med gesimskote inntil 56,0 m.o.h. Bygningens egenhøyde er opp til 6 meter. Bygg med flatt tak kan ha mindre takoppbygg for tekniske rom. Det skal anlegges minst 1,0 parkeringsplass pr leilighet.**

## § 4

### OMRÅDE FOR FORRETNINGSBYGG

- 4.01 Område Fk1 nyttes til forretning som kiosk, blomsterutsalg eller lignende. Eksisterende bygning kan ikke utvides.

## § 5

### BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 5.01 Område O1 skal nyttes til sykehusformål.  
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 50% av områdearealet (BYA=50%).  
Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer.
- 5.02 Område O2 skal nyttes til sykehusformål.  
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 50% av områderearealet (BYA=50%).  
Bebyggelsen kan føres opp i 4 etasjer.  
Trace, kjørbare gangveier gjennom området kan justeres. Før utbygging kan skje, må det fremlegges bebyggelsesplan for hele arealet.
- 5.03 Område O3 skal nyttes til sykehusformål.  
Området kan bebygges med max 70% av områdearealet (BYA=70%). Bebyggelsen kan føres opp i 7 etasjer.
- 5.04 Område O4 skal nyttes til offentlig formål, skole. Området kan bebygges med 50% av områdearealet (BYA=50%). Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer, max gesimshøyde cote 71.
- 5.05 Område O5 skal nyttes til offentlig formål, sykehus- og/eller skole. Kombinasjonsbruk auditorium/teater, konsertlokale kan event.innpasses.  
Området kan bebygges med 50% av områdearealet (BYA=50%). Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer. Før utbygging i delområde a,b,eller c kan skje, må det fremlegges bebyggelsesplan.  
Ledige arealer i forbindelse med utviding av Arendal Sykepleierhøgskole, må utnyttes før det foretas ekspropriasjon av Klinkenberg nr. 5, 6 og 8 og Sykehusveien 5.  
  
Det må innreguleres gangforbindelse nord/syd gjennom området i forbindelse med bebyggelsesplan.
- 5.06 Område O6 skal nyttes til brannstasjon.  
Arealet kan bebygges med inntil 60% av områdearealet (BYA=60%). Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer, max mønehøyde som i dag.
- 5.07 Område O7 skal nyttes til fengselsutbygging.

- 5.08 Ytterligere parkering i områdene 02 og 03 skal primært skje ved bygging av parkeringshus. Markparkering kan tillates dersom det gjøres spesielle tiltak med terrassering, beplantning etc. for å dempe den ødslige virkningen.
- 5.09 Område O8 skal nyttes til offentlig formål, sykehus eller skoleformål. Området kan alternativt nyttes til studentboliger eller liknende.

## § 6

### TRAFIKKOMRÅDER

- 6.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier og fortau.
- 6.01.1 I områdene avsatt til fortau og kjørbare gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantning med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

## § 7

### FRIOMRÅDER

- 7.01 Områdene F1-F5 skal nyttes til park/turvei. F1 skal være beplantet og benyttes som i dag.

## § 8

### SPELALOMRÅDER

- 8.01 Områdene SbB1-SbB10 er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boliger. Sbo1 og 2 kan utnyttes til offentlig formål. Formålet er å bevare den kulturhistoriske og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø. På område SbO2 kan opprettes friluftsteater el.

Adkomst fra Klinkenberg gård i SbB3 til Springklev via gnr. 505, bnr. 48 faller bort når ny, godkjent avkjørsel til Sykehusveien er opprettet.

- 8.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dører og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.
- 8.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

- 8.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse. Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- 8.05 Også nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter plan som kan godkjennes.
- 8.06 Husfarge, gjerder, murer, skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter.
- 8.07 Uvedkommende reklame tillates ikke.
- 8.08 I områder regulert til frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/ beholdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

## § 9

### SPESIALOMRÅDE HELIKOPTERBASE

- 9.01 Sh1 reguleres til spesialområde, helikopterbase.  
Basen består av landingsplass, hangar og nødvendige serviceanlegg for drift av basen.
- 9.02 Mellom kl.22.00 og 6.00 forutsettes det at basen kun benyttes til øyeblikkelig hjelp.  
Andre flygninger skal i den grad det er mulig legges til dagtid.
- 9.03 Dersom støybelastningen blir vesentlig større enn i dag, vil baselokalisering bli vurdert på nytt.  
Bygningsrådet kan i samråd med kommunelegen gå inn for annen lokalisering og bestemme at Sh1 bare benyttes til landingsplass og da kun til øyeblikkelig hjelp.
- 9.04 Permanente endringer av rutiner, innflygningstracè, antall flygninger etc. som medfører utvidelse av støysonene og medfører at eksisterende bygg får en merkbart forverret situasjon, krever reguleringsendring.
- 9.05 Midlertidige endringer kan godkjennes av Bygningsrådet.

## § 10

### TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDER INNEN STØYSONENE

- 10.01 Sone 1 er egnet til utbyggingsformål i tråd med planen.

- 10.02 Innenfor sone 2 bør det ikke legges nye bolliker.  
Utbygging til sykehusformål kan godkjennes dersom støynivået holdes innenfor de veiledende støygrenser som fremgår av miljøverndepartementets rundskriv T-22/84.
- 10.03 Innenfor sone 3 og 4 kan oppføres bygninger/tilbygg til sykehusformål dersom det foretas spesielle støytiltak. Pasientrom tillates ikke.
- 10.04 Innenfor alle støysoner gjelder:  
Støyutsatte fasader og tak i nye bygg/tilbygg skal støyskjermes og isoleres slik at det i pasientrom, forskningsrom og boligrom samt i andre støyømfintlige rom ikke overskrides følgende maksimale støynivå, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-22/84:
- |              | EFN<br>(ekvivalent flystøynivå) | MFN<br>(maksimalt flystøynivå) |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| For boligene | 35 dBA                          | 60 dBA                         |
| Sykehuset    | 30 dBA                          | 60 dBA (dag) 50 dBA(natt)      |
- 10.05 Før det gis endelig tillatelse til baseplassering, skal det foreligge et program som tar for seg hver enkelt bygning innenfor støysonegrensene. Programmet skal inneholde en vurdering om nødvendigheten av fasadeutbedring og i tilfelle hvilke tiltak som må gjøres.

## § 11

### FELLESOMRÅDER

- 11.01 Områdene er i planen vist med skråkravur.
- 11.02 Felles adkomstveier kan etableres i samsvar med planen. Fk 11 er felles for område O5 og Klinkenberg gård i SbB3.
- 11.03 Sandlekeplasser må vises i bebyggelsesplanen.
- 11.04 Fellesområdene er felles for de eiendommer som naturlig grenser inntil/benyttar fellesområdene.
- Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold må inngås ved etablering av fellesområdene.

## § 12

- 12.1 Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og fra disse bestemmelser.

Arendal, 01.08.2012  
Nora Moberg Lillegaard  
saksbehandler



## Tegnforklaring - Veikart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM

— Europaveg

— Europaveg - Tunnel

— Riksveg

— Fylkesveg

— Fylkesveg - Tunnel

— Kommuneveg

— Kommuneveg - Tunnel

— Privat veg

— Privat veg - Tunnel

— Skogsveg

— Skogsveg - Tunnel

### Ikke bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

— Europa - gangOgSykkelveg

— Fylke - fortau

— Fylke - gang- og sykkel

— Fylke - gangogsykkel- tunnel

— Kommune - fortau

— Kommune - gang- og sykkel

— Kommune - gågate

— Kommune - trapp

— Kommune - tunnel

— Privat - gang- og sykkel

— Privat - tunnel

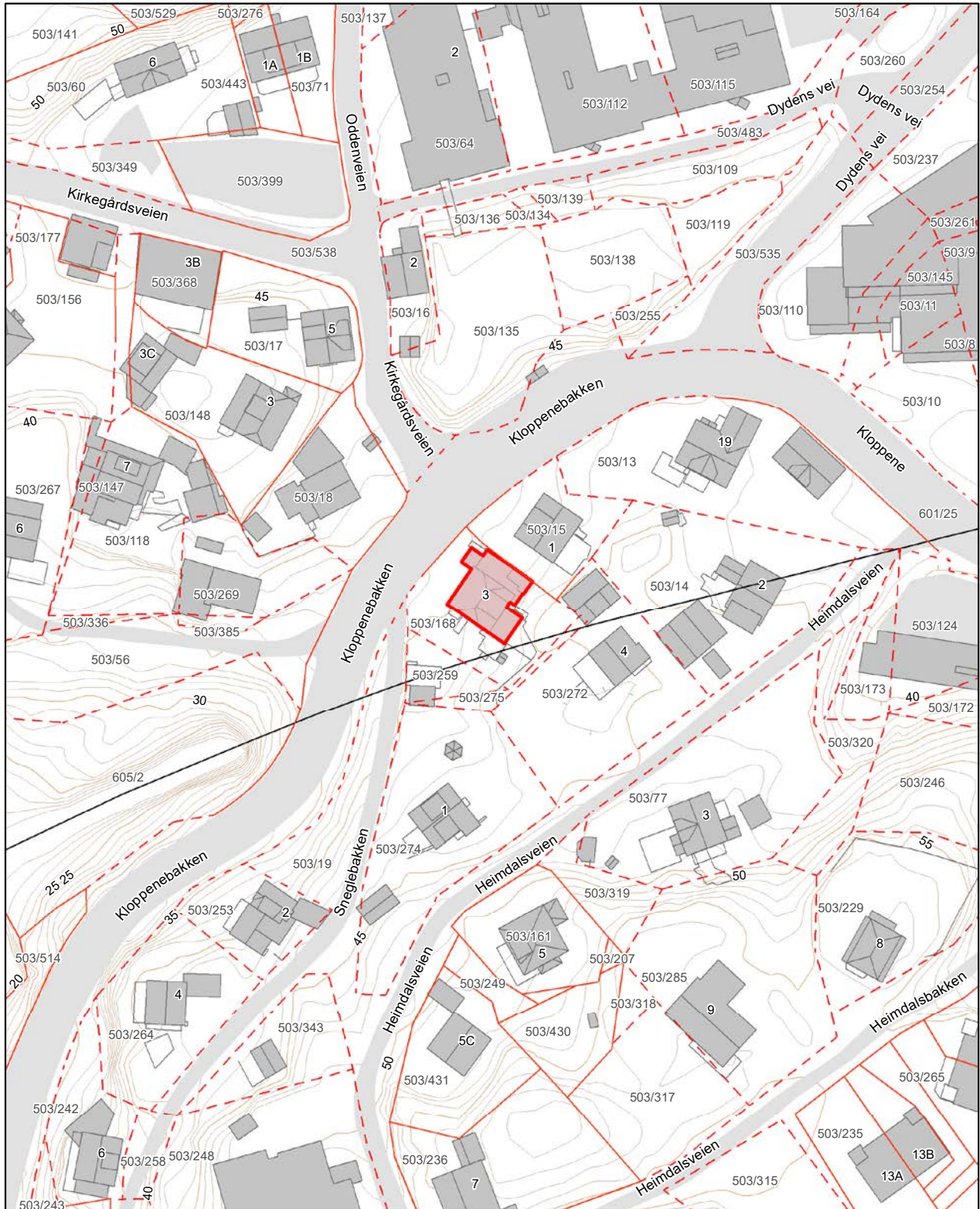
# Oversiktskart

Adresse: Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 503/168/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Registrert areal: 574 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-03-19






## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480604.57003	485547.726252	Ikke spesifisert	23.11	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480616.52527	485528.000868	Ikke spesifisert	6.59	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480623.10581	485527.832279	Ikke spesifisert	5.25	Geometrisk hjelpepunkt		Generert sirkelgeometri	500	0
4	6480627.17082	485531.136773	Annen terrengdetalj	12.31	Murtjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6480636.29753	485539.360505	Mur	4.75	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6480632.98217	485542.74487	Fjell	12.15	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6480625.60563	485552.377057	Fjell	5.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6480622.06369	485556.924434	Jordfast stein	5.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6480618.96166	485561.68299	Ikke spesifisert	20.07	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	Postboks 123, 4891 Grimstad  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.:	503	Bnr.:	168	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Kloppenebakken 3, 4847 Arendal				Dato:	24.03.2026 EM	

### Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 avløpsnett, 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 ledningsnett krysset 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
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyrer	kr. 14 264,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 242,-

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.

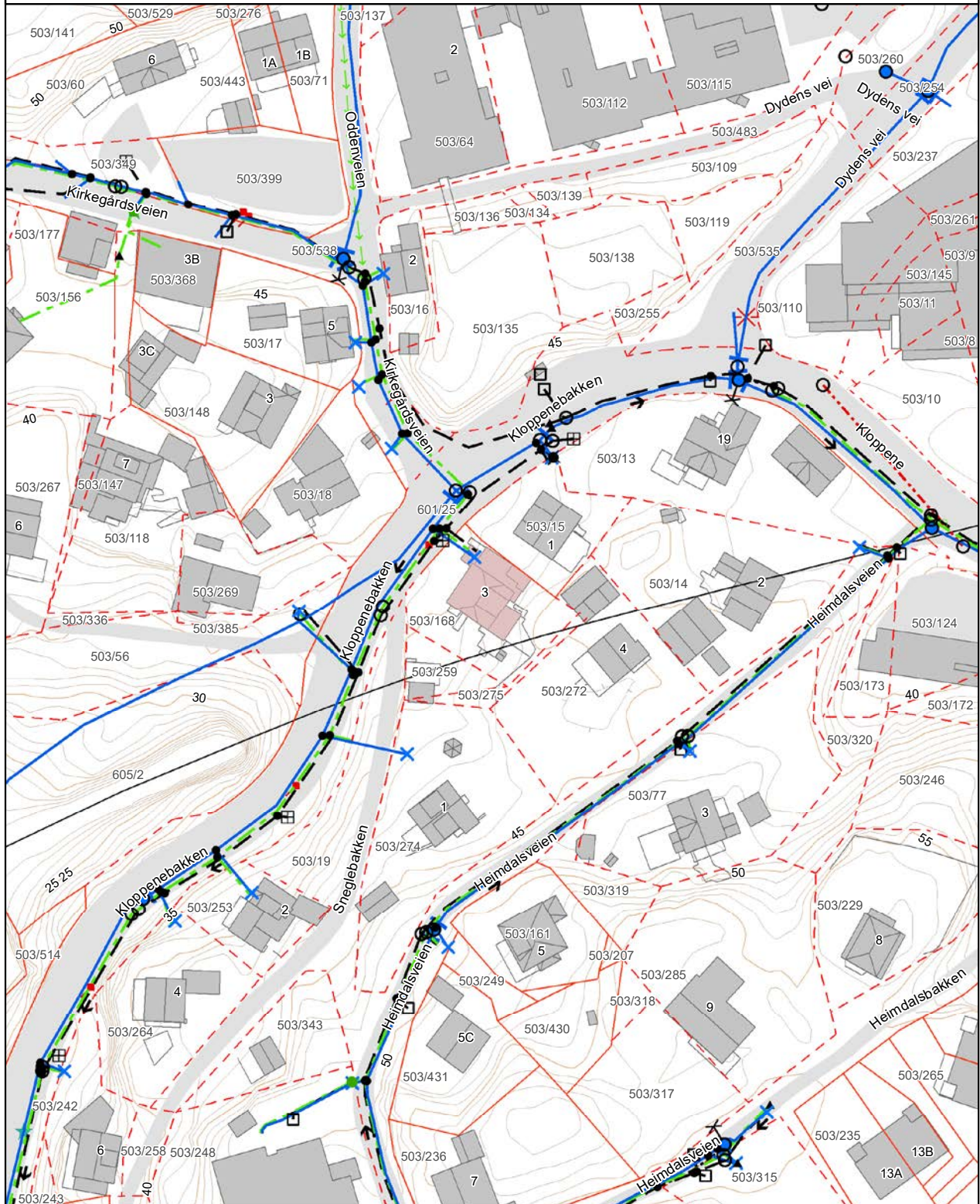
# Ledningskart

Adresse: Kloppenebakken 3, 4847 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 503/168/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 574 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-03-19



## Tegnforklaring - Ledningskart

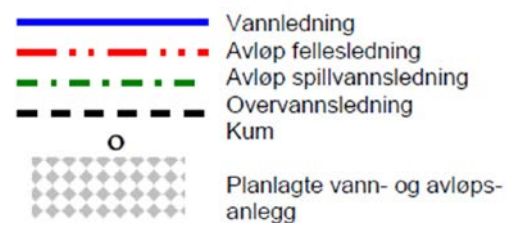
### Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp



Trykt på selvkopierende papir

Kommune <b>ARENDAAL</b>	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
----------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) <b>OLE KRISTIAN HERWELL LABAKKEN 4315 SALTRØD</b>	Tiltakshaver (navn, adresse) <b>OLE KRISTIAN HERWELL LABAKKEN 4315 SALTRØD</b>
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse <b>KLOPPERHEBAKKEN 3 4800 ARENDAL</b>	Gnr <b>503</b>	Bnr <b>168, 259, 275</b>	Festener	Seksjonsnr

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art <b>INNREDNINGSARBEIDER - LEILIGHET</b>

Vedtatt fattet av <b>RAGNAR HYHREN</b>	Vedtatt dato <b>29.07.98</b>	Saksnr <b>DEL-495/98</b>
---	---------------------------------	-----------------------------

Dato sluttkontroll <b>22.04.99</b>	Kontrollansvarlig <b>RAGNAR HYHREN</b>
---------------------------------------	---

Merknader	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).</p>
	<p><b>INGEN.</b></p>



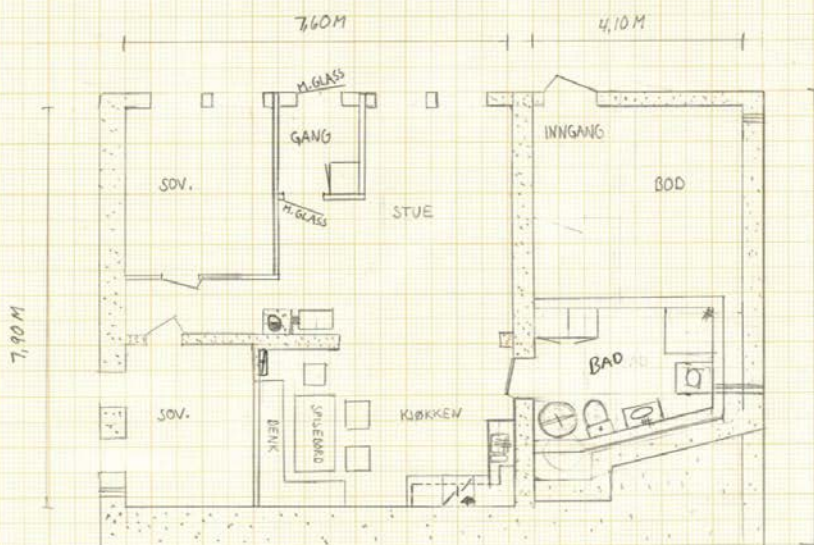
Underskrift		
Sted <b>BJORBEKK</b>	Dato <b>22.04.99</b>	Stempel/underskrift <b>Ragnar Hyhren</b> Arendal Kommune sk etat

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

KLOPPENE BAKKEN

- 8 JUNI 1998

Jnr. 98030758

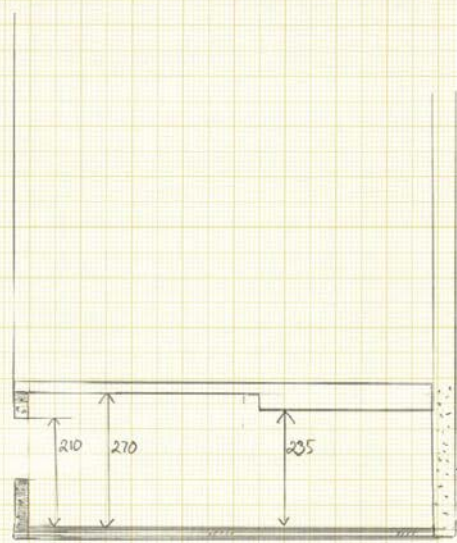


C O F V J / 20175967 Geomatikk  
503/168/0/1 168969182 1998-06-05

- PS. \* KØKKEN OG TOALET HAR FÅTT SAMME Plassering som tidligere, men badet er utvidet.
- \* DET LEGGES varmekabler på badet og god utlufting.
  - \* DET ER NETTOPP tilkoblet nytt vann og kloakk til huset
  - \* UTENFOR Huset mot KLOPPENE-BAKKEN disponerer jeg en ASFALTERT Plass på 7 x 16 M.
  - \* INGEN endringer i bærende konstruksjoner. oppsetting av lettvegger.

KLOPPENE BAKKEN 3 1. ETG.

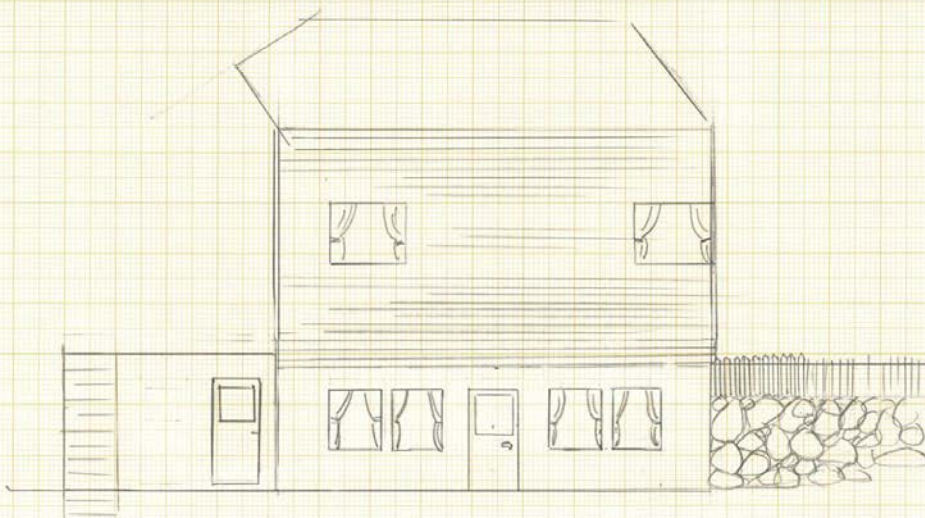
- 8 JUNI 1998  
Jnr. 98030758



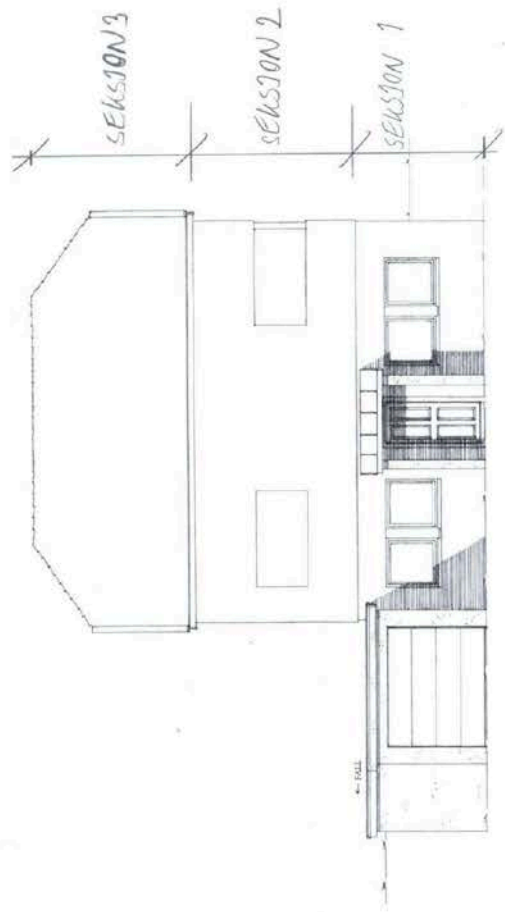
1. ETG  
KLOPPENEBAKKEN 3

- 8 JUNI 1998

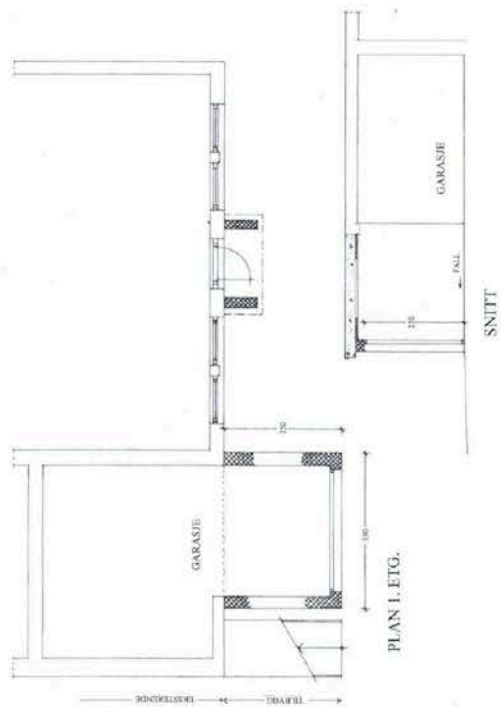
Jnr. 98030758



FASADE KLOPPENE BK. 3 1. ETG.



FASADE MOT NORDVEST



TILBYGG LEILIGHET  
DAVID JOHN GRINDEM - SEKSJON 1  
KLOPPENEBAKKEN 3 - ARENDAL  
MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 22.07.2019

Alle mål og statiske beregninger  
må kontrolleres før bestilling/produksjon

## ARENDALE KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT

Styre, råd, utvalg, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	29/07/98	DEL-495/98	RMY
Sbh: Ragnar Myhren	Ark:503/168	9806955	

GNR.503, BNR.168, KLOPPENEBAKKEN 3, ARENDAL  
 FASADEENDRING/BRUKSENDRING/INNREDNING



C O F V L / 20175969 Geomatikk  
 503/168/0/1 166969182 1998-06-05

**Bakgrunn for saken:**

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak. Det søkes om bruksendring fra butikk til leilighet. I den forbindelse skal 2 store butikkvinduer erstattes med 4 mindre vinduer, og port til garasje skal erstattes med dør.

Tiltakshaver står selv som ansvarlig søker, prosjekterende, samordner, utførende, kontrollerende av prosjektering og utførelse.

De omsøkte ansvarsområder gjelder: SØK. 210.1, PRO. 210.1, 223.1, SAM. 210.1, UTF. 210.1, KPR. 210.1 og KUT. 210.1.

**Vurdering:**

Vedrørende foretaksgodkjenning/ansvarsrett:

I medhold av § 17.2 i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett gis det anledning til å godkjenne person som ansvarlig utførende, prosjekterende og kontrollerende for enkle søknadspliktige tiltak i tiltaksklasse 1 til bolig til eget bruk. Jfr. plb § 95b.

Tiltaket innebærer ingen endring av bærende konstruksjoner og er av så enkel art at byggesakssjefen gir tiltakshaver ansvarsrett som omsøkt.

Vedrørende byggeprosjektet/bruksendring:

Bruksendring til leilighet er i samsvar med godkjent og stadfestet reguleringsplan. Det er sendt nabovarsler til aktuelle naboer, og det er ikke kommet inn klager eller bemerkninger fra noen av disse.

Byggesakssjefen kan ikke se at det er noe å bemerke til byggeplanene.

Med bakgrunn i dette fattes slikt....

**V e d t a k :**

I medhold av § 93 i plan- og bygningsloven godkjenner byggesakssjefen søknaden og gir tillatelse til bruksendring og igansetting av omsøkte byggereidere.


Tillatelsen gis under forutsetning av at driftsavdelingen

godkjenner foretak og søknad om ansvarsrett vedrørende  
rørleggerarbeidene.

Gebyr med kr.3.000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Arendal 29.07.1998

*for*   
Magne Staalstrøm  
byggesakssjef

  
Ragnar Myhren  
overarkitekt

Kopi: Avgiftsavdelingen bygningsrådet

Vedlegg.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

Adresse: Kloppenebakken 3  
4847 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Martine StrandTelefon: 936 15 788  
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre