NORDVIK

Rykeneveien 22A

3 soverom | 345 kvm | Enebolig

Velkommen til

Rykeneveien 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
65	Om boligen
74	Nabolagsprofil
76	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
106	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv strandeiendom – stor privat brygge - unik båtgarasje i terreng - kompromissløs standard - gode solforhold

Prisantydning	**28 900 000,-**
Omkostninger	**723 880,-**
Totalpris	**29 623 880,-**
BRA-i	**345 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

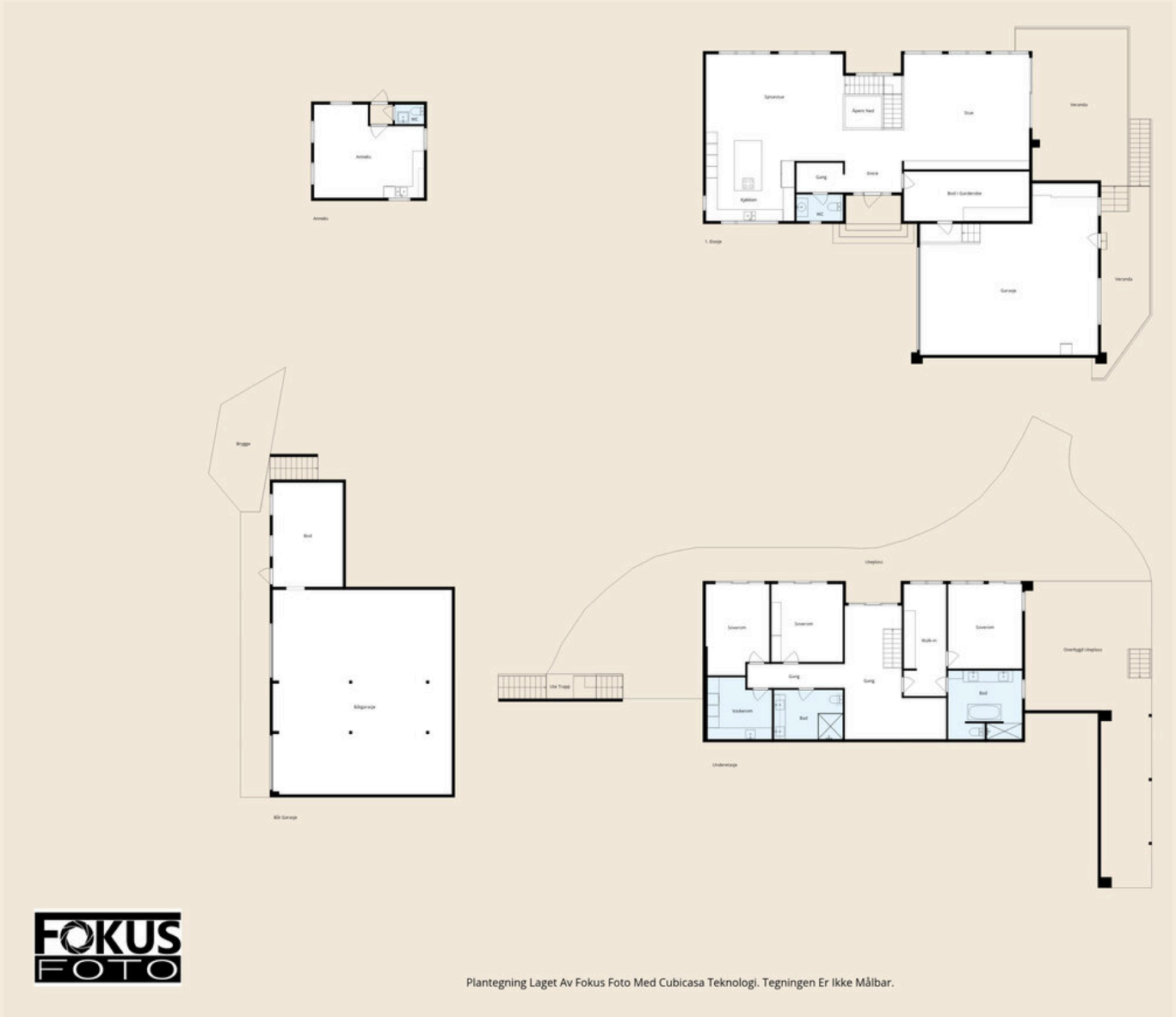
Velkommen til Rykeneveien 22A – en sjelden eiendom for deg som søker noe helt utenom det vanlige. Her kombineres eksklusiv standard, spektakulær beliggenhet og unike løsninger på en måte man svært sjelden ser i markedet.

Eiendommen har lang strandlinje, egen brygge og en helt spesiell båtgarasje integrert i terrenget – en løsning som virkelig understreker hvor gjennomført denne boligen er. Her nytes solen fra morgen til kveld med flotte uteområder og direkte nærhet til sjøen.

Boligen fremstår med høy standard, store vindusflater og eksklusive materialvalg som skaper en lys og luftig atmosfære. Integrert garasje og gjennomtenkte løsninger bidrar til både komfort og funksjonalitet.

Dette er ikke boligen for alle – men for den rette kjøperen finnes det knapt maken

Planløsning



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






















HOME
































Miele
Miele

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0071/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr 433, bnr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 135 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 268 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 381 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Mindaugas Majauskas
Ruta Majauske

Kjøpesum og omkostninger
28 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
722 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
723 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
743 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
29 623 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
29 643 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 345 kvm
BRA-e: 134 kvm
Totalt BRA: 479 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 140 kvm. Gang, 2 bad, vaskerom og 3 soverom
BRA-e: 5 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 145 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 205 kvm. Hall, garasje, garderobe, WC, stue og kjøkken
Total BRA: 205 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Gang, WC og kontor
Total BRA: 31 kvm.

Båtgarasje
Underetasje:
BRA-e: 98 kvm. Garasje
Total BRA: 98 kvm.

Solforhold
Gode solforhold

Innhold
Enebolig:
Underetasje: Gang, 2 bad, vaskerom og 3 soverom, samt teknisk rom
1. etasje: Hall, garasje, garderobe, WC, stue og kjøkken

Anneks:
1. etasje: Gang, WC og kontor

Båtgarasje:
Underetasje: Garasje

Standard
Boligen fremstår med en gjennomført og eksklusiv standard hvor materialvalg, detaljer og løsninger bærer preg av høy kvalitet i alle ledd. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene, samtidig som sjøutsikten

og beliggenheten trekkes helt inn i boligen.

Kjøkken og oppholdsrom holder en høy standard med moderne løsninger, romslige flater og en sosial utforming som passer perfekt både til hverdags og større sammenkomster. Badene fremstår lekre og moderne med eksklusive overflater og hotellfølelse.

Eiendommen er tydelig oppført med fokus på komfort, funksjonalitet og arkitektur, hvor den integrerte garasjen og den unike båtgarasjen i terrenget understreker det særegne uttrykket. Dette er en bolig som skiller seg ut – både i utførelse, beliggenhet og totalopplevelse.

Parkering
I stor integrert garasje med direkte adkomst til huset. Det er montert elbil lader i garasjen. Det er plass til flere biler på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Boligen er nyetablert i 2020, gammel bolig ble revet og ny ble bygget på tomten .

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9426022
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløps pumpestasjon til offentlig.

Feil og mangler
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det lekker inn gjennom murveggen i båtgarasje nede når det regner.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det lekker inn gjennom murveggen i båtgarasje nede når det regner.

Offentlige og private forhold
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Den er fjernet i 2019

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte

Bolig
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet, er med egen pumpe til off. anlegg.
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.
Grunnmur
Grunnmur består av termomur.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak
kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med skifer, undertak er med plater og duk.
Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak
Stigetrinn er bort valgt pga. her kan brukes stige.
Snøfanger er montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, er kledd inne ved takfoter.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i teknisk rom.
Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv, er fra borehull.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter

Anneks
Byggeår 1985.
Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong med fliser og furubord innvendig.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Båtgarasje
Byggeår 1988.
Grunnmur:
Mur er med betong og noe sementblokker. Gulvet er i betong.
Drenering:
Fukter litt inn på gulvet ved hjørne syd-vest.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, blir nå nymalt på vegg nord.
Takkonstruksjon:
Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betong.
Taktekking:
Taket er tekket betongdekke, ukjent om her er montert membran

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

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

Bad, nord U- etasjen
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med noe fliser og noe laminatparkett. Ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Laminatparkett er lite egnet på bad.
Konsekvens: Laminatparkett er ikke fuktbestandig.

TG IU
Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming

Elektrisk og vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 688,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 24 264,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 880,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altiboxkr kr 1 038,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 17 729,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 745 202,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 980 806,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 85964

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 283 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som består av flere matrikler:

433/57 - hovedeiendom
433/135 - del av den private veien
433/268 - tilleggsdel + del av brygge
433/381 - del av brygge

Eiendommen innehar hjelpelinje vannkant og usikre eiendomsgrenser.

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

Radonmåling
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles attraktiv og skjermet beliggenhet i maritime omgivelser i Arendal. Her bor man helt i vannkanten med lang strandlinje, egen brygge og fantastiske solforhold fra morgen til kveld. Beliggenheten kombinerer privatliv og ro med nærhet til byliv, servicetilbud og skjærgården som Sørlandet er kjent for.

Området oppleves eksklusivt og tilbaketrukket, samtidig som man har enkel adkomst både til sjøveien og sentrum. Dette er en eiendom for deg som ønsker det lille ekstra – med sjøen som nærmeste nabo og kvaliteter som svært sjelden kommer for salg.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Biestø - linje 102, 120 - ca. 2 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - R50 - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 48 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager

Strømmen oppvekstsenter (1-6 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) - ca. 23 minutter i gåavstand.

Skoler
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Arendal International School - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Hisøy skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 13 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 21.06.2021.

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

Det er installert vannmåler.

Det finnes originale tegninger, det er noe avvik fra disse til dagens bruk i u.etg. Vaskerom er utvidet mot soverom som ligger vegg i vegg. Bad som ligger ved siden av vaskerom er utvidet mot vaskerom. Det er i mellomgang originalt tegnet inn et rom som ikke har blitt etablert, samt at det er bygget vegg i gang inn til hovedsoverom slik at det er dør inn til soverom og walk-in. På hovedsoverom er det etablert en vegg der man skulle ha veggskiller - slik at dette er etablert som eget walk-in. Endringer er ikke omsøkt i Arendal kommune. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Bryggen har en liten del på ca 5 meter som er annerledes utformet en på tegninger, der det på tegninger er ett hakk inn (mot bryggeanlegg) er det en rett linje. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private og det er pumpestasjon på eiendommen, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei som går over til privat vei fra riksveien, kostnader til brøyting og vedlikehold må påregnes.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og bestemmelser - plannavn: Strømmen - planid: 1911r1 - formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan Arendal 2023 - 2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/433/57:
25.02.1955 - Dokumentnr: 525 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Betyr: Tidligere festeavtale fra 1955 med bestemmelse mht til gjerde.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

26.01.1955 - Dokumentnr: 245 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:433 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 873373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:433 Bnr:57

06.01.2020 - Dokumentnr: 1945779 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:433 Bnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Betyr: Gir rettighetshaver (433/57) rett til å legge kloakkledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtakelse kan tidligst gjennomføres 12 uker etter budaksept. Dersom kjøper har andre ønsker rundt overtakelse, må det tas som forbehold i forbindelse med budgivningen. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse kan tidligst gjennomføres 12 uker etter budaksept. Dersom kjøper har andre ønsker rundt overtakelse, må det tas som forbehold i forbindelse med budgivningen. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 173 400,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 6 090,-
Kommunale opplysninger tilleggstomter kr. 2 124,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Interiør konsulent kr. 1 500,-
SoMe video kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 257 564,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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

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

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

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

Rykeneveien 22A

Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...	10 min
137 elever, 8 klasser	0.9 km
Arendal International School (...	5 min
211 elever, 10 klasser	2.4 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	6 min
441 elever, 28 klasser	2.8 km
Stinta skole (1-10 kl.)	8 min
528 elever, 31 klasser	2.6 km
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	3 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

Offentlig transport

Biestø øst	2 min
Linje 102, 120	0.2 km
Arendal stasjon	10 min
Linje R50	3.8 km
Kristiansand Kjevik	48 min

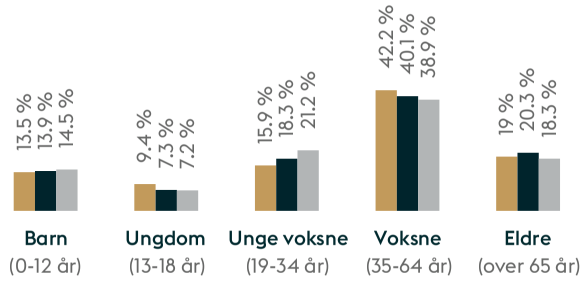
Barnehager

Strømmen oppvekstsenter (1-6 å...	10 min
66 barn	0.8 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 ...	13 min
9 barn	1.1 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 å...	23 min
54 barn	2 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	16 min
Rema 1000 Maxis	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bieveien balløkke/skileik	11 min
Strømmen skole	9 min
Medvind Trening	7 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa , Åsbieskogen og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Rykeneveien 22A

4825 Arendal

Gnr: **433** Bnr: **57**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *542113*
Opprettet: *27.05.2026*
Utskrift: *28.05.2026*

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 konsekven 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
- mangelende 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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.
Brygge er ikke inspisert.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Bad - nord U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom - U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - syd U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
50 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Bad - nord U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - syd U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
2 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Bad - nord U- etasjen
Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig bolig med integrert garasje, tilhørende anneks og båtgarasje beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Må være obs på kommentarer til gulv på bad nord.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Mindaugas Majauskas Ruta Majauske	**Rekvirert dato:**	07.05.2026

Besiktigelse

Til stede:	Ruta Majauske Mindaugas Majauskas Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	26.05.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
433	57

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mindaugas Majauskas
Ruta Majauske

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2021

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		140	5	
1. etasje		205		70
	Sum:	**345**	**5**	**70**
	Sum BRA:	**350**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, 2 bad, vaskerom, 3 soverom. **BRA-e:** Teknisk rom.
1. etasje	**BRA-i:** Hall, garasje, garderobe, WC, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Anneks

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		31
	Sum BRA:	**31**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Gang, WC, kontor.

Båtgarasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
U- etasjen		98
	Sum BRA:	**98**

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-e:** Garasje

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

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 fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet, er med egen pumpe til off. anlegg.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av termomur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med skifer, undertak er med plater og duk. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn er bort valgt pga. her kan brukes stige.

Snøfanger er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, er kledd inne ved takfoter.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet med fliser.

Overflater - Vegger
Vegger er med plater.

Overflater - Himling
Himling er med gips.

TG 0

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Hulltaking utført i teknisk rom på vegg vest.

Ingen fukt målt i bunnsvill.

Bilder



Hulltaking.

Bad nord U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med noe fliser og noe laminatparkett. Ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet har fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Laminatparkett er lite egnet på bad.

Konsekvens:
Laminatparkett er ikke fuktbestandig.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med noe fliser og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Bilder fremvist på membran som er sveisebelegg.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
God standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, vegghengt klosett og dusjhjørne.

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 blandebatteri i dusjen er på yttervegg og murvegg side syd.

Bad syd U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Gulvet har fall mot sluker.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med fliser og noe palter.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Bilder fremvist på membran som er sveisebelegg.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil i himling.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
God standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, vegghengt klosett, kar og dusjnisje.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. fliser på vegg bak rør til dusjen.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med malte plater.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Membran synlig i sluk. Bilder fremvist på membran som er sveisebelegg.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil i himling.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. kum står på yttervegg.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med malte plater og noe fliser.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil montert i himling.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
God standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt.

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**
God standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1 **Etasjeskiller**
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1 **Innvendige trapper**
Trapp er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i element.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i teknisk rom.

TG 1

Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv, er fra borehull.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1985.

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong med fliser og furubord innvendig.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Båtgarasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1988.

Grunnmur:
Mur er med betong og noe sementblokker. Gulvet er i betong.

Drenering:
Fukter litt inn på gulvet ved hjørne syd-vest.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, blir nå nymalt på vegg nord.

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

Taktekking:
Taket er tekket betongdekke, ukjent om her er montert membran.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gangen på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 63 ampere, 17 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?	2021	
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)?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle 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?	Ja	
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.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr 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.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 røykvarslere (branndetektor) 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 - 28.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ruta Majauske	9578-5993-4-3687037	2026-05-28 14:30:36
Mindaugas Majauskas	9578-5993-4-2826380	2026-05-28 13:34:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Mindaugas Majauskas, Ruta Majauske

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9426022
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Eventuell kommentar: Nytt hus

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Ja

Beskriv: Avløps pumpestasjon til offentlig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

---

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

Ja

Beskriv: Det lekker inn gjennom murveggen i båtgarasje nede når det regner.

---

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

Ja

Beskriv: Det lekker inn gjennom murveggen i båtgarasje nede når det regner.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Den er fjernet i 2019.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mindaugas Majauskas	**2026-05-28**	**Ruta Majauske**	**2026-05-28**

Identifikasjon

Mindaugas Majauskas

Identifikasjon

Ruta Majauske

Signicat

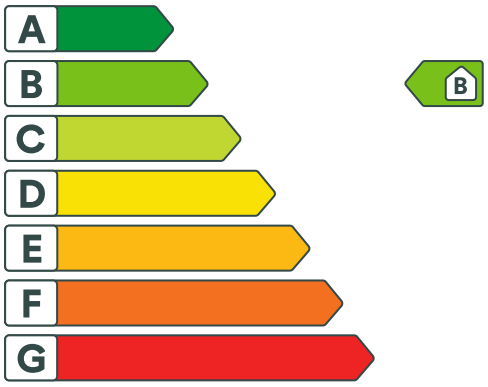
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304210**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300790948**
Gårdsnummer **433**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2021**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **350,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **350,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **66,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **65,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 015 kWh**



Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/433/381/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

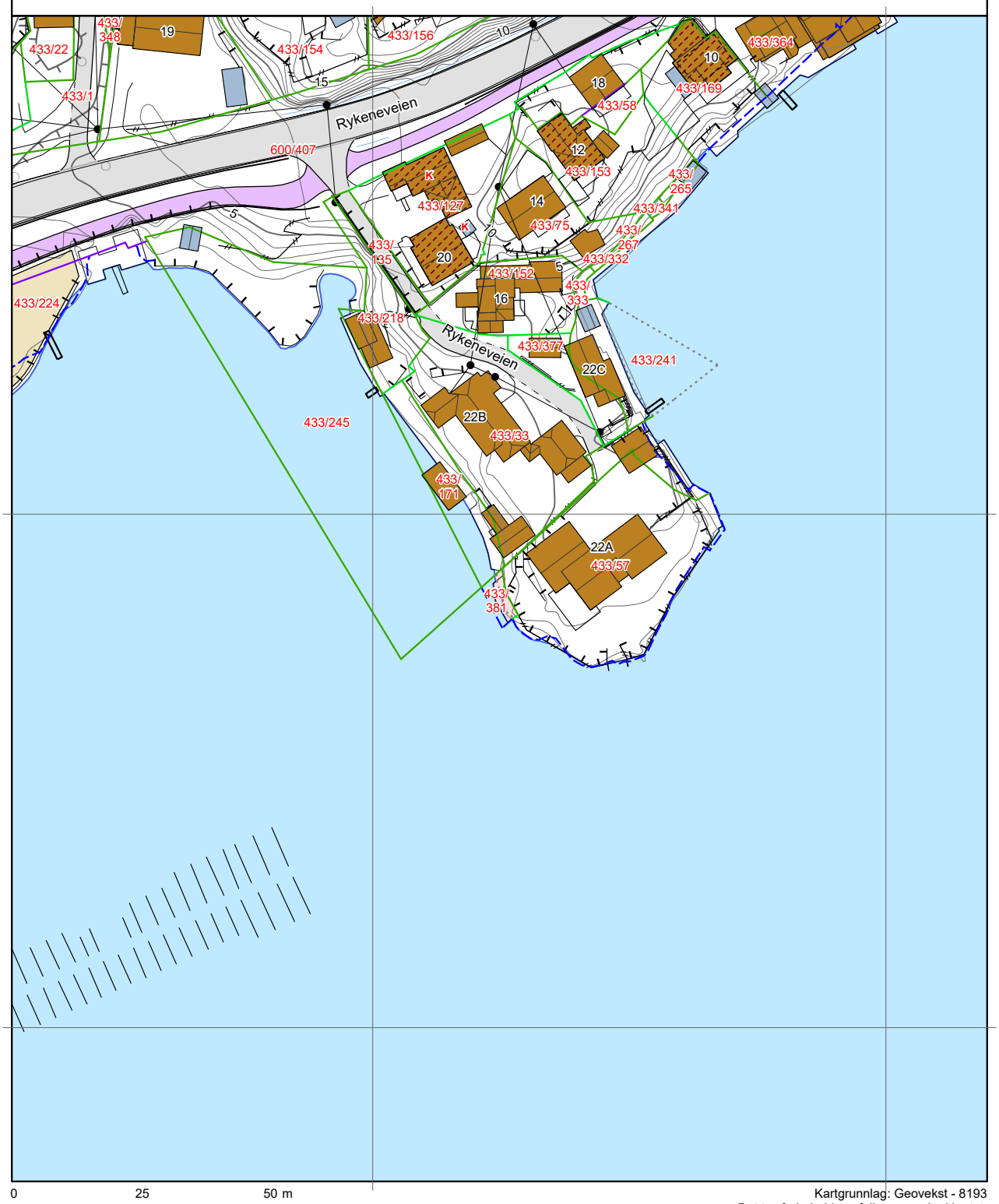
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/433/381/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



ambita

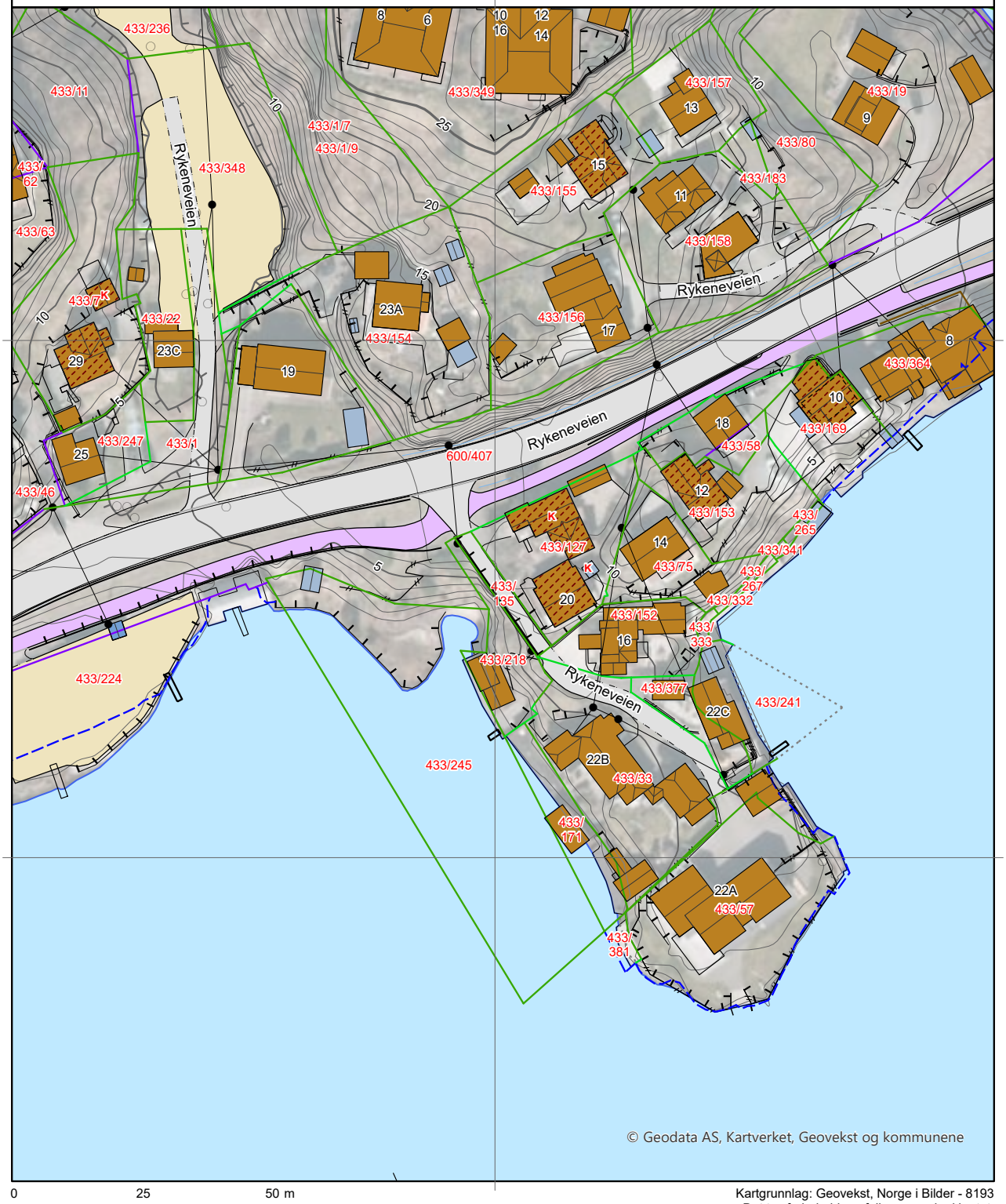
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/433/135/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

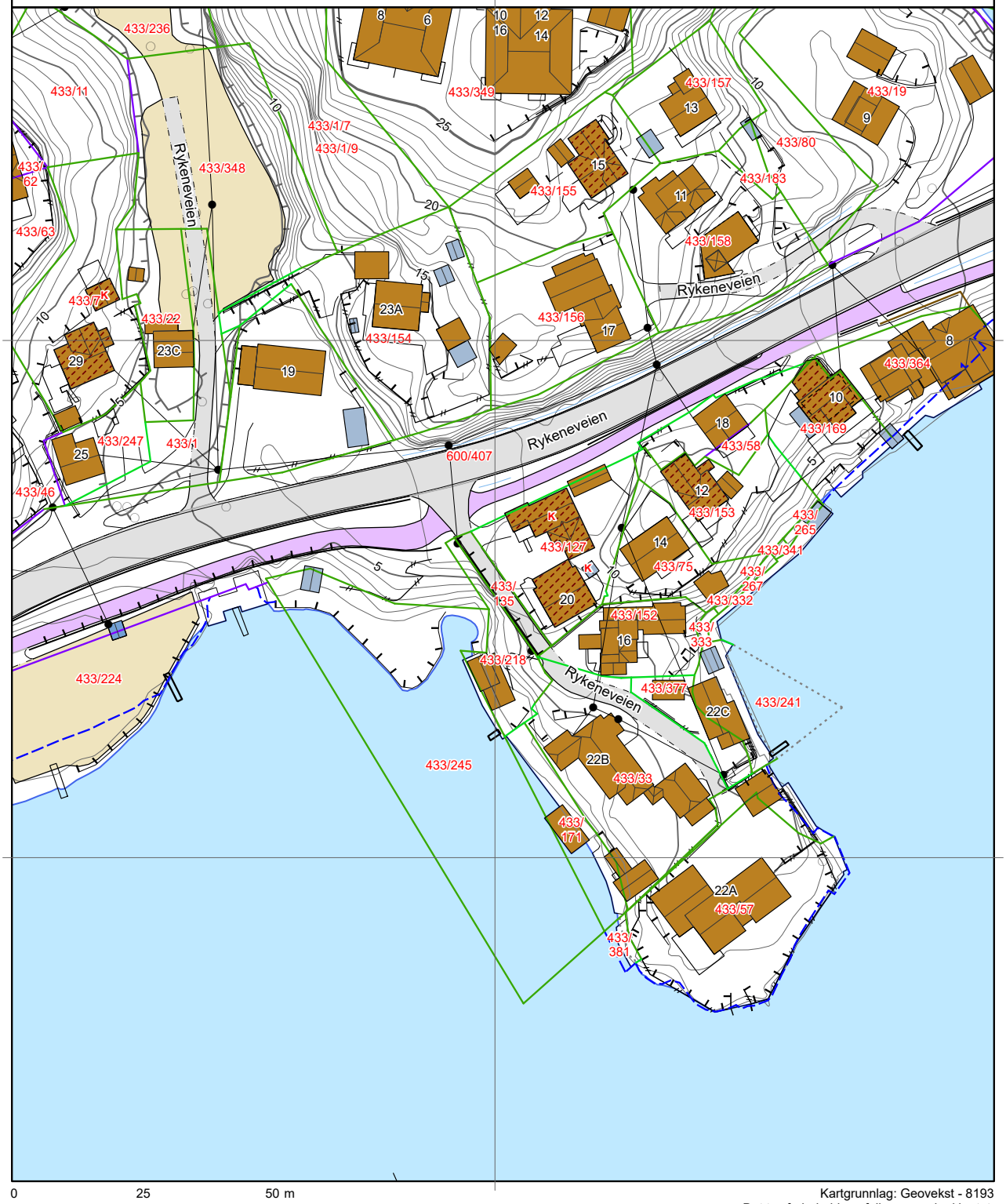
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/433/135/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026

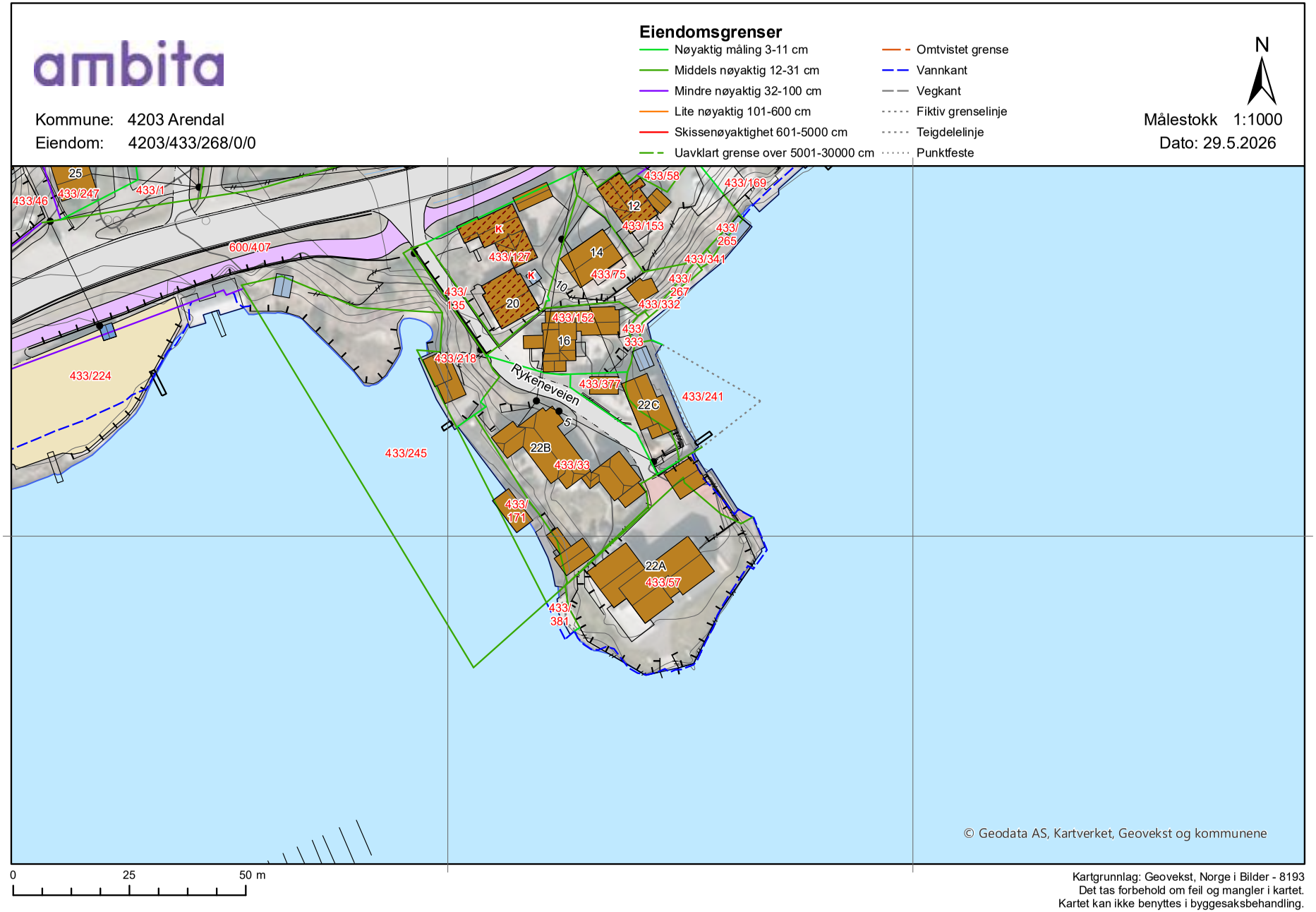


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring





Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

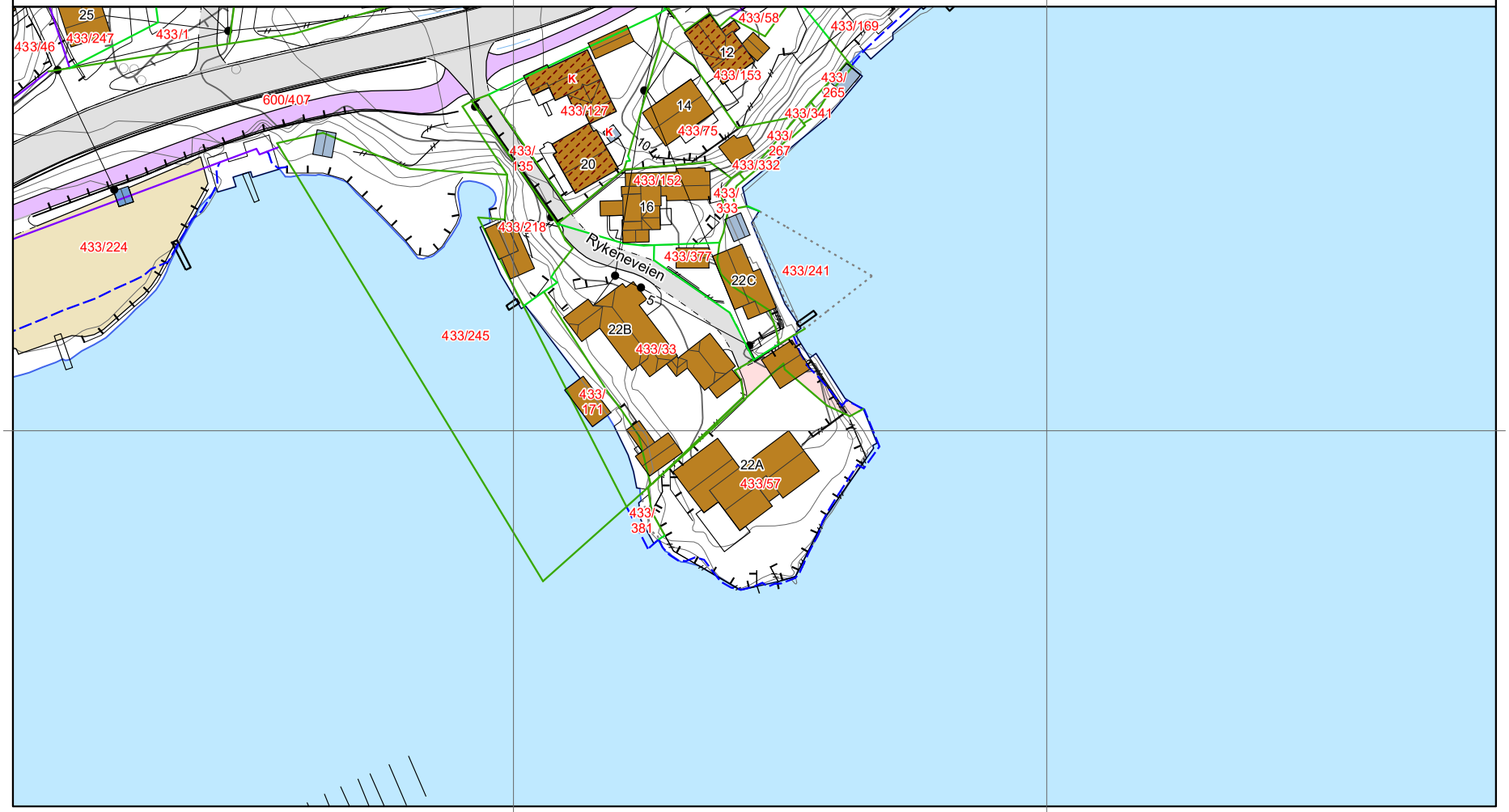
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/433/268/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 433, Bruksnr 381 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	01.12.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	36,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/433/381	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.11.2017	Avgiver	4203/433/224	-36,8
	Matrikkelført:	01.12.2017	Berørt	4203/433/33	0,0
			Berørt	4203/433/57	0,0
			Berørt	4203/433/171	0,0
			Berørt	4203/433/245	0,0
			Mottaker	4203/433/381	36,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 433, Bruksnr 268 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Strandparsell V	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.01.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	104,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/433/268	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2012	Berørt	4203/433/241	0,0
	Matrikkelført:	25.09.2012	Berørt	4203/433/268	0,0
			Berørt	4203/433/333	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2012	Berørt	4203/433/33	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2012	Berørt	4203/433/152	0,0
			Berørt	4203/433/241	0,0
			Berørt	4203/433/268	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2012	Avgiver	4203/433/33	-172,0
	Matrikkelført:	28.08.2012	Berørt	4203/433/152	0,0
			Berørt	4203/433/241	0,0
			Berørt	4203/433/268	0,0
			Mottaker	4203/433/377	172,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.01.1999	Avgiver	4203/433/241	-48,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/433/268	48,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.01.1999	Avgiver	4203/433/33	-47,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/433/268	47,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 433, Bruksnr 135 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Veigrunn	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.11.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	92,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/433/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.10.2013	Berørt	4203/433/6	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2014	Berørt	4203/433/127	0,0
			Berørt	4203/433/135	0,0
			Berørt	4203/433/153	0,0
			Berørt	4203/433/169	0,0
			Berørt	4203/433/218	0,0
			Berørt	4203/433/364	0,0
			Berørt	4203/600/407	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	21.11.2011	Avgiver	4203/433/33	-1,0
	Matrikkelført:	22.11.2011	Berørt	0906/433/219	0,0
			Berørt	4203/433/127	0,0
			Berørt	4203/433/135	0,0
			Berørt	4203/433/218	0,0
			Berørt	4203/433/241	0,0
			Mottaker	4203/433/152	0,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.11.2011	Berørt	0906/433/219	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2011	Berørt	4203/433/33	0,0
			Berørt	4203/433/135	0,0
			Berørt	4203/433/152	0,0
			Berørt	4203/433/218	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/433/135	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	29.11.1979	Avgiver	4203/433/1	-20,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/433/135	20,0
Skylddeling	Forretning:	29.11.1979	Avgiver	4203/433/127	-76,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/433/135	76,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-433/57/0

Bruksnavn	ODDEN	Beregnet areal	1 049.4
Etablert dato	26.01.1955	Historisk oppgitt areal	830.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MINDAUGAS MAJAUSKAS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		17/20
RUTA MAJAUSKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/20

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	29.11.2017	01.12.2017	17/12721	
OP - Oppmålingsforretning	29.11.2017	01.12.2017	17/12721	
OP - Oppmålingsforretning	29.11.2017	01.12.2017	17/12721	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	26.01.1955		PD/25	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 049.4	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23253666	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk
300790948	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 23253666: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	105.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	105.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.03.2006	23.05.2006
IG - Igangsettingstillatelse	30.04.2006	21.05.2008
TB - Tatt i bruk	10.01.2008	21.05.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	77.0	77.0	0.0
H02	0	0.0	28.0	28.0	0.0

Bygning 300790948: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	290.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	290.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.06.2019	13.02.2020
IG - Igangsettingstillatelse	16.09.2019	13.02.2020
TB - Tatt i bruk	14.07.2020	20.04.2021
FA - Ferdigattest	21.06.2021	15.07.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	290.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	1	200.0	0.0	200.0	63.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rykeneveien	22A		4825 ARENDAL

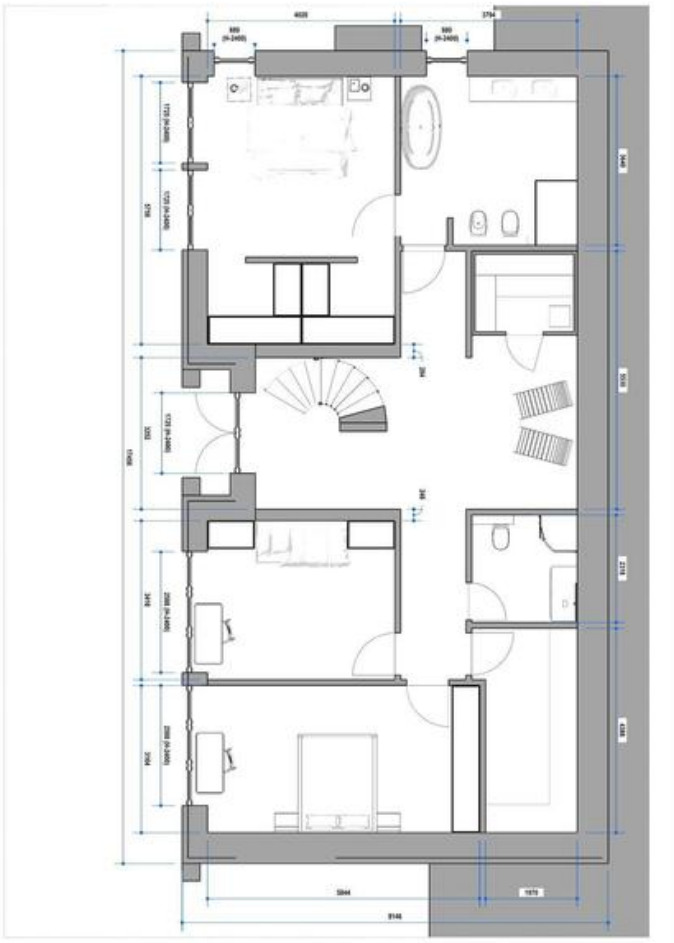


MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot syd

målestokk	dato
1:100	



MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Plan U-etg.

målestokk
1:100

dato

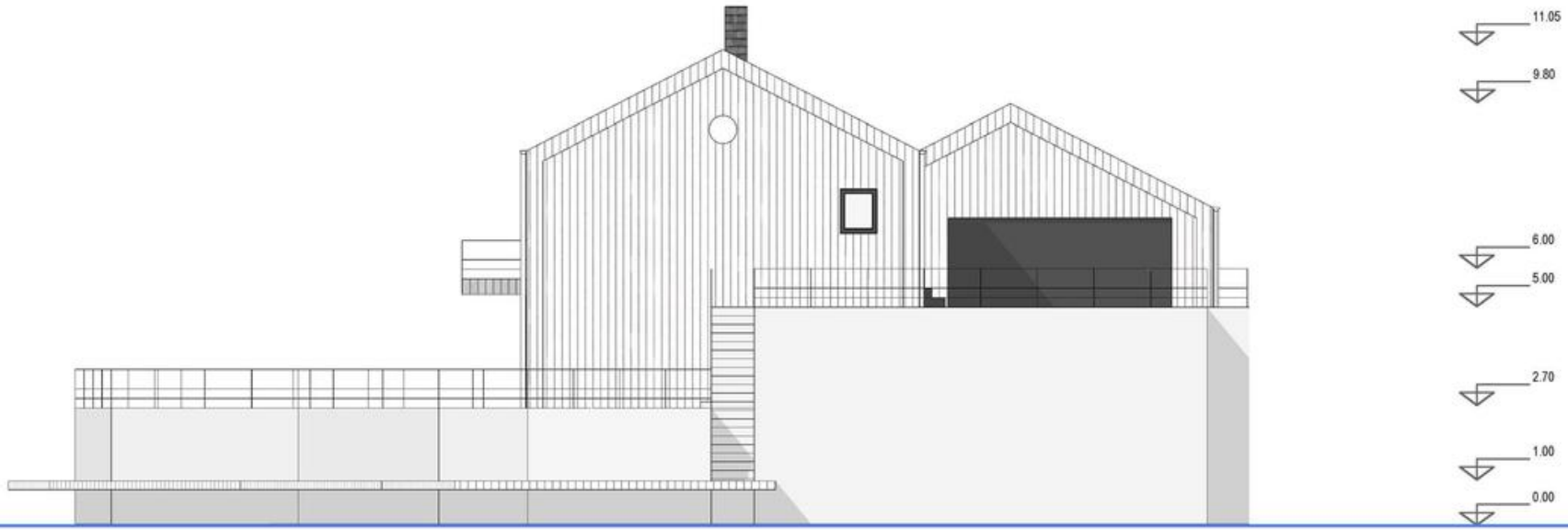


MINDE
HÅNDVERKSTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot syd

målestokk	dato
1:120 A3	



MINDE
HÅNDVERKSTJENESTER AS

Rykneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot øst

målestokk	dato
1:100 A3	

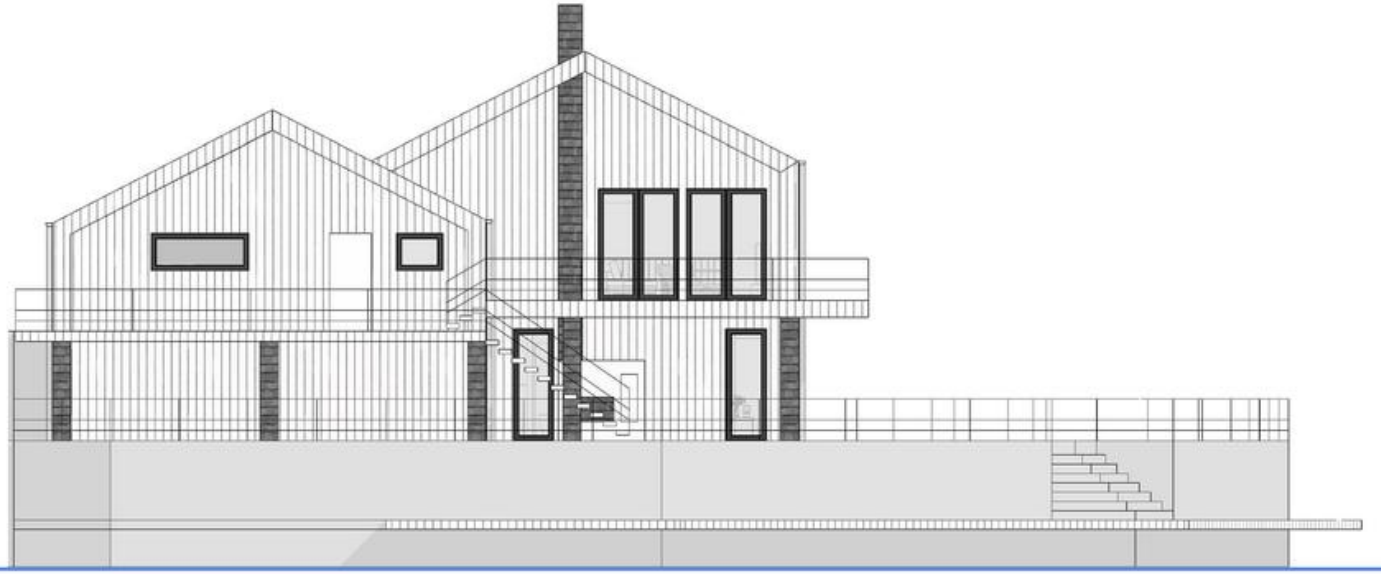


MINDE
HÅNDVERKSTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot nord

målestokk	dato
1:120 A3	



MINDE
HÅNDVERKSTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot vest

målestokk	dato
1:100 A3	

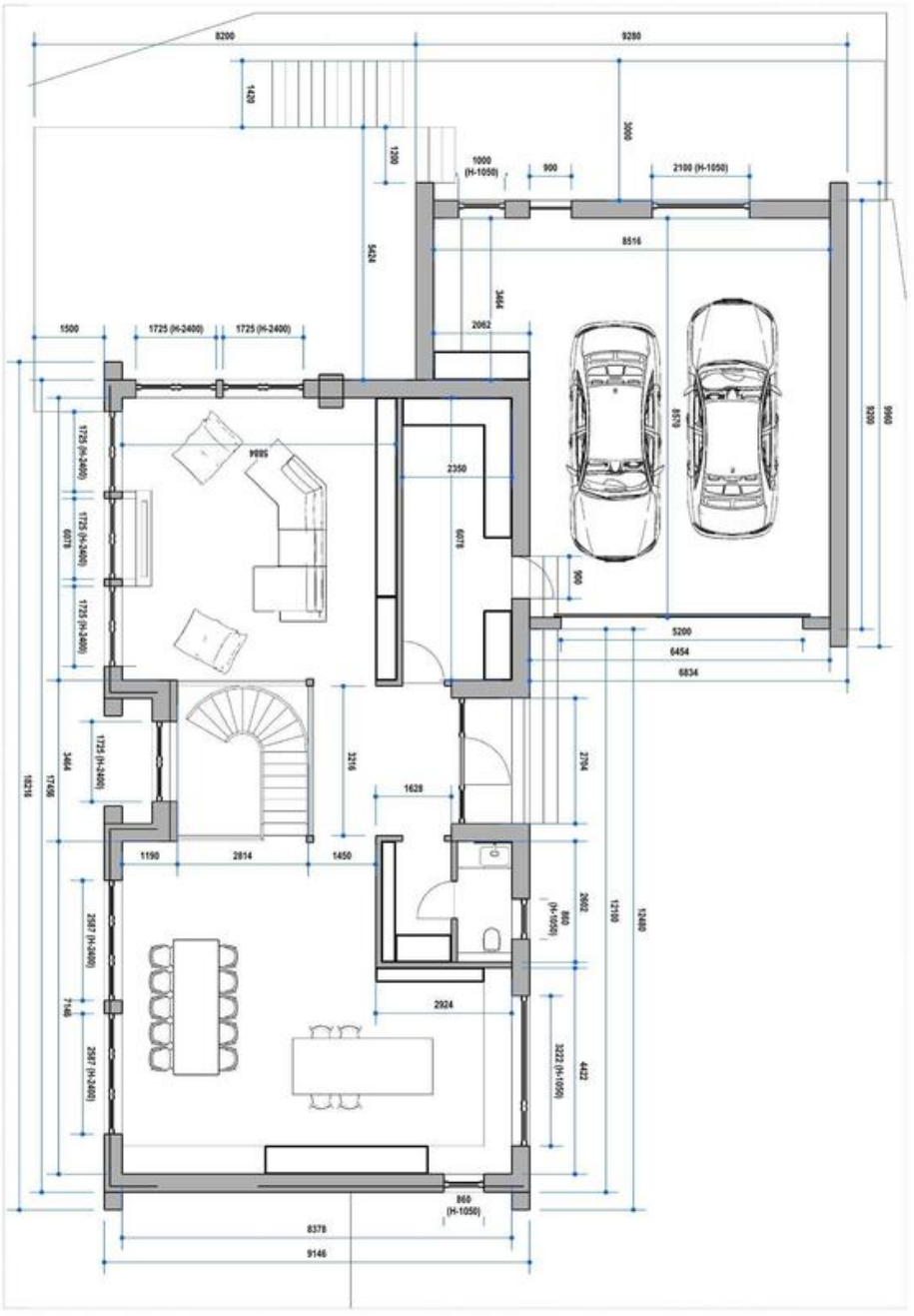

ARENDALSKART
12.02.2019 15:23:34
0.73
5.00
2.70
1.00
0.70m
1.0m
2.70
0.86
0.52
0.90
2.70
1.00
2.5m
1.5m
2.70
2.70
1.00
0
8 m
1 : 150
Ny trebrygge og terrasse
Ny støttemur og trappa
Ny hus med garasje
MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS
Rykeneveien 22A
4825 Arendal
Situasjonskart
målestokk
1:150
dato



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagmyndigheter i kommunen kontaktes.

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	24.07.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	I KJELLER		
Tekst / kommentar:	Ø.SUNDT		



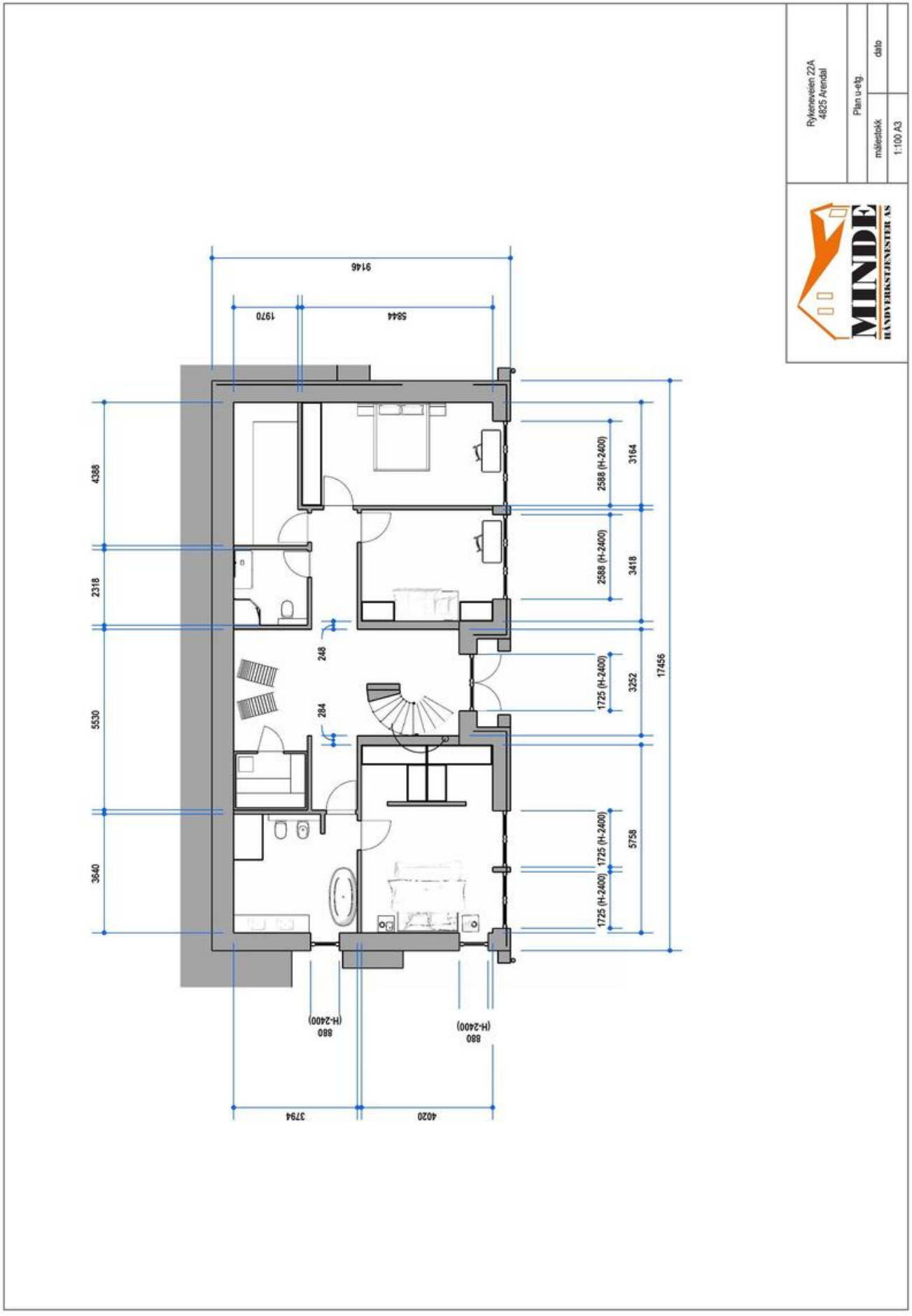
MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

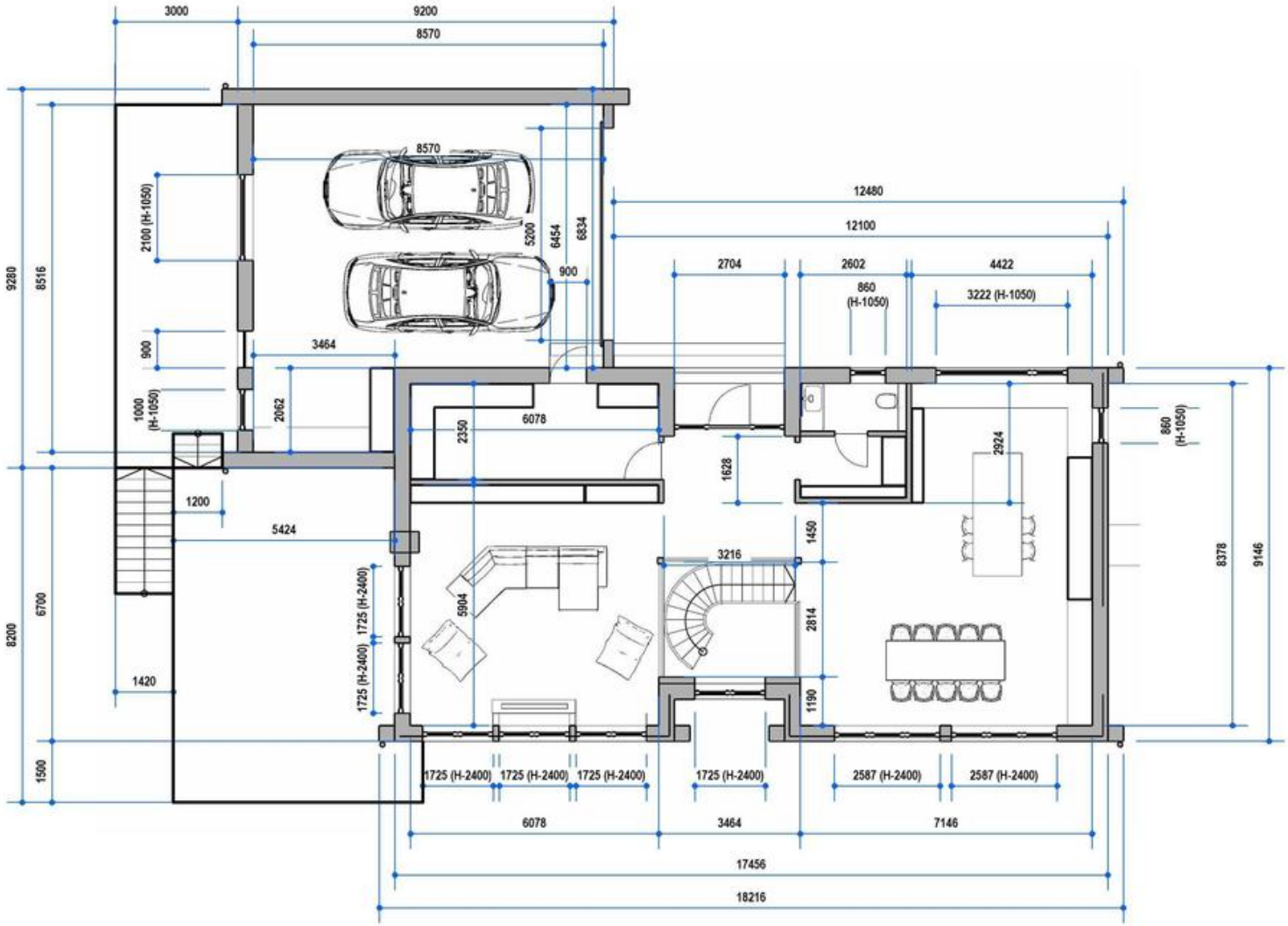
Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Plan 1-etg.

målestokk 1:100

dato


Rykkeveien 22A
4625 Arendal
Plan u-etg.
målestokk
dato
1:100 A3
MINDE
HANDVERKSTJENESTER AS
9146
1970
5844
4388
2318
5530
3640
2588 (H-2400)
3164
2588 (H-2400)
3418
1725 (H-2400)
3252
17456
1725 (H-2400)
1725 (H-2400)
5758
248
284
880
(H-2400)
880
(H-2400)
3794
4020

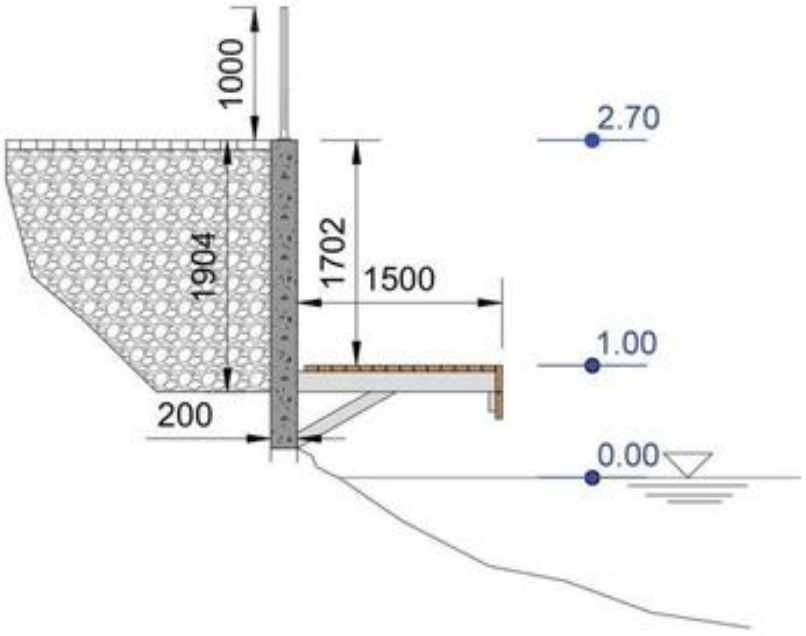


MINDE
HÅNDVERKSTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Plan 1-etg.

målestokk	dato
1:100 A3	



MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Snitt støttemur og brygga

målestokk	dato
1:50	

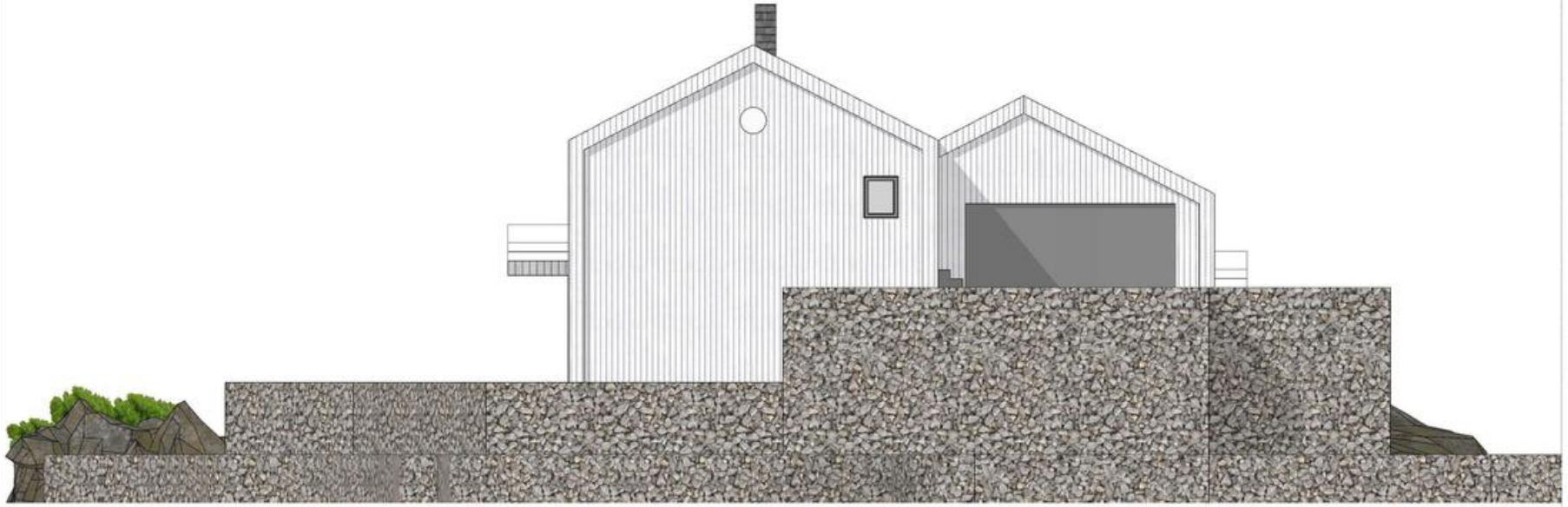


MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot nord

målestokk	dato
1:100	

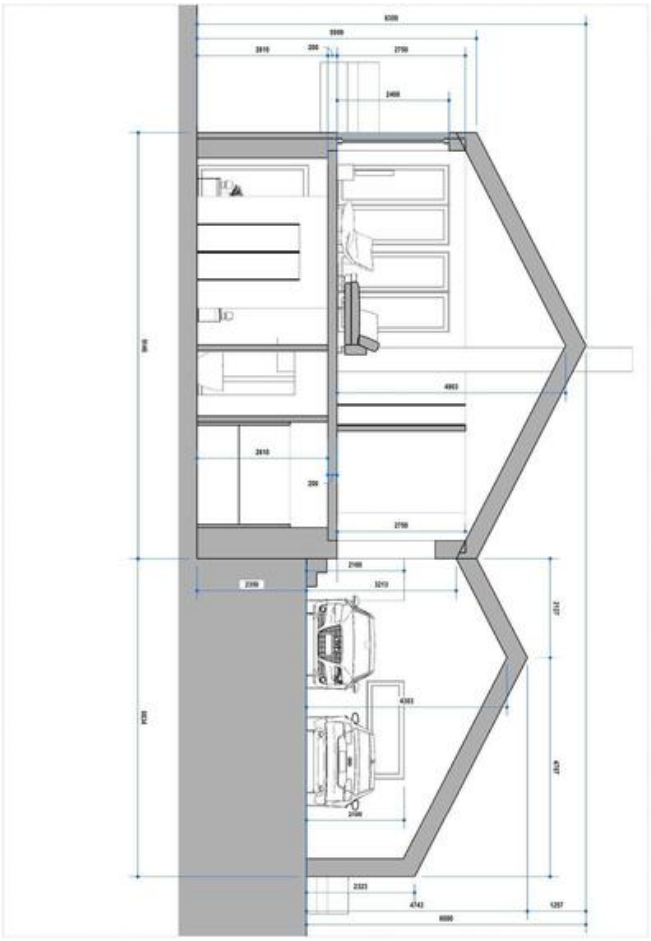


MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot øst

målestokk	dato
1:100	



MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Snitt

målestokk
1:100

dato


ARENDALSKART
12.02.2019 15:23:34
0.73
5.00
2.70
1.00
0.70m
1.0m
2.70
0.86
0.52
0.90
2.70
1.00
2.5m
1.5m
2.70
2.70
1.00
Ny trebrygge og terrasse
Ny støttemur og trappa
Ny hus med garasje
0
8 m
1 : 150
MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS
Rykeneveien 22A
4825 Arendal
Situasjonskart
målestokk
1:150
dato



MINDE
HÅNDVERKTJENESTER AS

Rykeneveien 22A
4825 Arendal

Fasade mot vest

målestokk	dato
1:100	

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

MINDE HÅNDVERKTJENESTER AS
Østre Tromøyvei 830
4812 KONGSHAVN

Dato: 21.06.2021
Vår ref: 18/1150-32
Deres ref:
Saksbeh.: Atle Sørensen

FERDIGATTEST - 433/57

Tiltakssted: Rykeneveien 22 A

Tiltakshaver: Mindaugas Majauskas
Søker: Minde Håndverktjenester AS

Tiltakstype/-art: Riving av eksisterende bolig/garasje og oppføring av ny bolig/garasje, brygge, gangbrygge og trappekonstruksjoner

---

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.600,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Komplett søknad om ferdigattest er mottatt her 15.06.21

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med hilsen

Atle Sørensen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Agder Renovasjon IKS
Kristian Birkelands trasé 26
4849 ARENDAL Norge
Org. nr.: 997765494
MVA nr. foretaksreg.: 997765494MVA
Telefon: 370 58 800
E-post adresse: kundesenter@agderrenovasjon.no
Web adresse: www.agderrenovasjon.no

Mindaugas Majauskas

Rykeneveien 22a

4825 Arendal

Faktura **803302**

Dato: 08.04.2026
Forfallsdato: 29.04.2026
Betalingsbet.: Netto pr. 20 dager

Kundenr.: 122935
Gjelder: Rykeneveien 22 A
Kommune-Gnr. Bnr.: 4203-433/57/0/0
Ressurs:
Merket: 4203-433/57/0/0

Bankkonto: **28001070969**
KID: **12293508033021**
IBAN: NO3628001070969

Agder Renovasjon IKS utfører faktureringen av husholdningsrenovasjon for Arendal kommune.
Denne fakturaen er sendt på vegne av Arendal kommune Orgnr. 940 493 022.

Beskrivelse	Termin	Årspris inkl mva	Ant.	Enhet	Andel	Pris	Beløp
Standard Abonnement (fast del)	01.04.2026-30.06.2026	1 532,31	1	Stk	1/1	383,08	383,08
Restavfallsgebyr (variabel del)	01.04.2026-30.06.2026	3 575,25	140	Liter	1/1	6,38	893,81

Renovasjonsgebyret inneholder statlig CO2 avgift på forbrenning av avfall

Agder Renovasjon IKS benytter Amili by Visma som innfordringspartner. Det innebærer at både purring og inkasso følges opp av Amili. Henvendelser vedrørende faktura kan rettes til kundesenter@agderrenovasjon.no.

Etter forfall beregnes 11,75% p.a.
Innbetal til konto: 28001070969

1 277 00

Netto:	**1 021,62**
Mva. 25%	**255,38**
Avrunding:	**0,11**
Å betale NOK	**1 277,00**

Betalingsinfomasjon:
Faktura 803302
Avtalegiro referanse:12293508033021

Betalings frist: **29.04.2026**

Underskrift ved girering

Betalt av
Mindaugas Majauskas

Rykeneveien 22a
4825 Arendal

Betalt til
Agder Renovasjon IKS
Kristian Birkelands trasé 26

4849 ARENDAL

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Beløp	Til konto
H 12293508033021	1 277 00	3 28001070969

Arendal kommune

Powered by Xledger

Postadresse
Postboks 123
4891 Grimstad

Org.nr.: **940 493 021**
Org.nr. mva.: NO 940 493 021 MVA
Telefon: (+47) 37 01 30 00

www.arendal.kommune.no

Faktura

Majauskas Mindaugas
Rykeneveien 22a
4825 Arendal

Fakturanr.: 3405284
Fakturadato: 06.05.2026
Forfallsdato: 25.05.2026
KID: 118833624052844

Deres ref: NA
Kundenr.: 118833

Ekst. ref: 501574
Kontrakt: 433/57/0/0 - RYKENEVEIEN 22 A

Kommunale eiendomsgebyr for MAI 2026 - perioden 01.05. - 31.05.
Bet.betingelse: Se forfallsdato
Eiendom: 20625 - 433/57/0/0 - RYKENEVEIEN 22 A

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
625121	*Ab.gebyr Vann bolig | 01.05.2026 - 31.05.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 593*	(M)	Pr termin	1,00	132,75	132,75
625161	*Målt vann | 30.04.2026 - 31.05.2026 | 13,00 m3 á kr 19,47 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	253,11	253,11
625190	*Målerleie <= 3/4 | 01.05.2026 - 31.05.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 168*	(M)	Pr termin	1,00	14,00	14,00
625221	*Ab.gebyr Avløp bolig | 01.05.2026 - 31.05.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 490*	(M)	Pr termin	1,00	207,54	207,54
625261	*Målt avløp | 30.04.2026 - 31.05.2026 | 13,00 m3 á kr 23,40 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	304,20	304,20
					Netto:	**911,60**
					Brutto: **NOK**	**1 048,34**

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 136,74** Grunnlag **NOK 911,60**

3207 45 87150 1 048,34

25.05.2026

Fakturanr.: 3405284
Fakturadato: 06.05.2026

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Majauskas Mindaugas
Rykeneveien 22a
4825 Arendal

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

118833624052844 1048 34 7 3207 45 87150

Arendal kommune

Postadresse
Postboks 123
4891 Grimstad

Org.nr.: **940 493 021**
Org.nr. mva.: NO 940 493 021 MVA
Telefon: (+47) 37 01 30 00

Powered by Xledger

www.arendal.kommune.no

Faktura

Majauskas Mindaugas
Rykeneveien 22a
4825 Arendal

Fakturanr.: 3352975
Fakturadato: 09.04.2026
Forfallsdato: 25.04.2026
KID: 118833623529750

Deres ref: NA
Kundenr.: 118833

Ekst. ref: 500973
Kontrakt: 433/57/0/0, Rykeneveien 22A

Eiendomsskatt for 2.Termin 2026 (perioden 01.03. - 30.04.)
Bet.betingelse: Se forfallsdato
Eiendom: 500973 - 433/57/0/0, Rykeneveien 22A

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
E.skatt bolig	*Eiendomsskatt helårsbolig | 010326-300426 | 4432400 x 4 PROM + | Årspris 17729*	Pr termin	1,00	2 954,83	2 954,83
		Netto:			**2 954,83**
		Brutto:		**NOK**	**2 954,83**

3207 45 87150 2 954,83

25.04.2026

Fakturanr.: 3352975
Fakturadato: 09.04.2026

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Majauskas Mindaugas
Rykeneveien 22a
4825 Arendal

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

118833623529750 2954 83 2 3207 45 87150

Kommuneplan

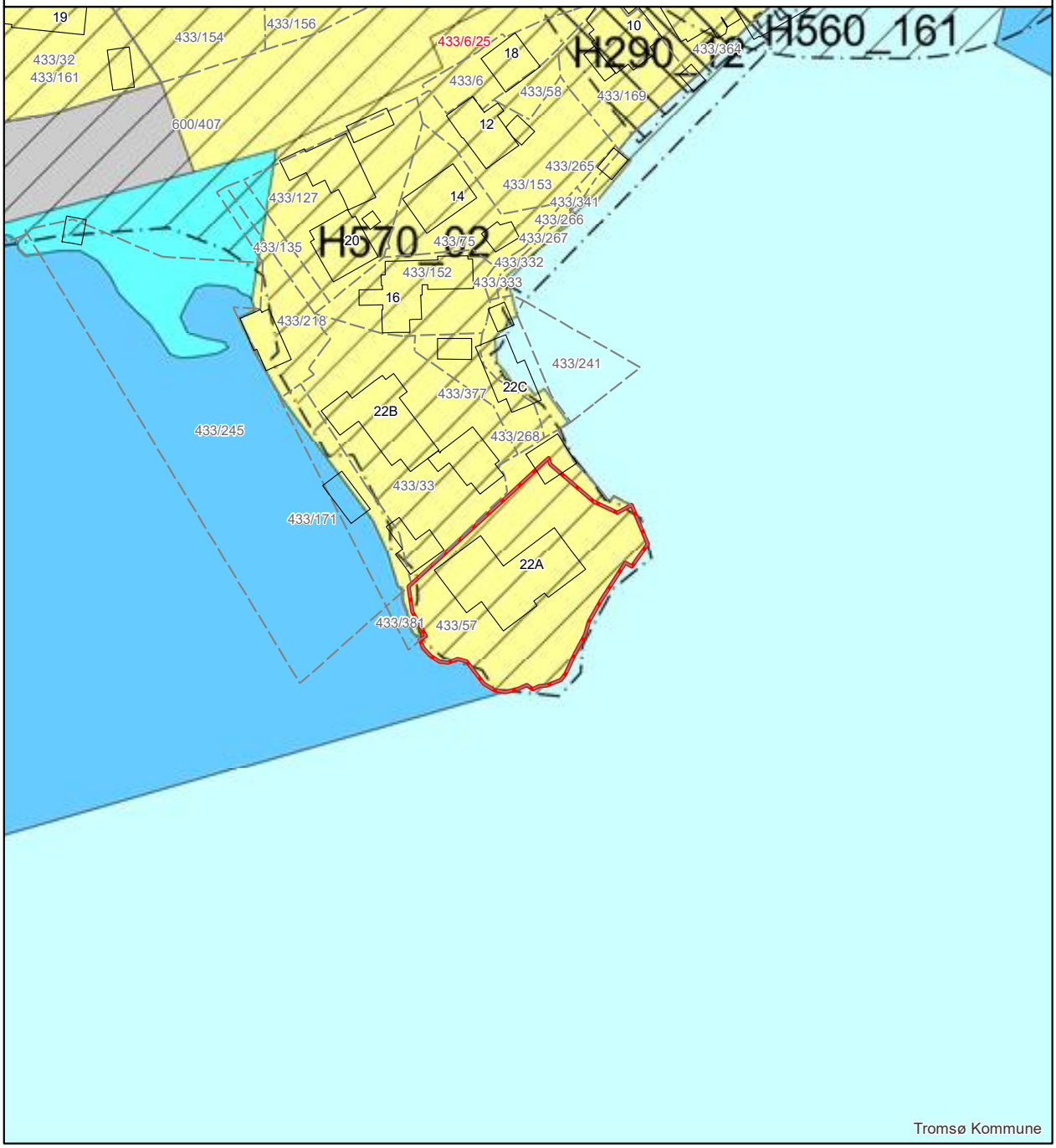
Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-05-26
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRØMMEN

Plankartets dato: 17.6.93
Siste revisjon av plankartet: 04.10.94
Bystyrets vedtak om egengodkjenning: 14.11.94 Sak: 105/94

1.
Disse bestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2.
BYGGEOMRÅDE
Nye bygninger, tilbygg, ombygging etc. skal tilpasses stilen til den eldre bebyggelsen i strøket.

Mindre brygger og enkeltvise båtplasser kan anlegges etter særskilt tillatelse av bygningsrådet.

3.
TRAFIKKOMRÅDE
Det skal ikke etableres nye avkjørsler på den veistrekningen som inngår i planen.

Avkjørslene skal ha den sikt som er angitt på plankartet.

4.
SPESIALOMRÅDE
Kjøreatkomsten og parkeringsplassene som vist på kartet skal opparbeides samtidig med at nye brygger blir anlagt. Parkområdene skal tildekkes med jord og tilsås/beplantes samtidig med opparbeidelse av parkeringsplassene.

Det kan tilrettelegges for maksimum 14 båtplasser i området. Samtlige 10 parkeringsplasser må opparbeides samtidig med at bryggeanlegget gjennomføres.

5.
FELLESOMRÅDE
Fellesatkomstene opprettholdes med nåværende trase og standard.

6.
GENERELT
Når planen er vedtatt er det ikke tillatt å opprette private avtaler som strider mot innholdet i planen eller vanskeliggjør gjennomføringen.

Arendal kommune, teknisk etat, planavdelingen
Dato: 17.6.93
Revisjoner: 04.02.94

ORDFØRERENS PÅTEGNING
Arendal bystyre fattet i møte 14.11.94 slikt vedtak:
”Arendal bystyre vedtar, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, og i tråd med bygningsrådets anbefaling, reguleringsplan for Strømmen med tilhørende bestemmelser datert 17.6.93, bestemmelsene rettet sist 4.2.94, og kartet 4.10.94.”

Disse bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Arendal kommune, 8.12.94

Einar Livolden
Ordfører

Kjell Sjøvaag
Teknisk sjef

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Reguleringsplan

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

Planident: 1911r1
Ikrafttredelsesdato: 14.11.1994
Plannavn: Strømmen

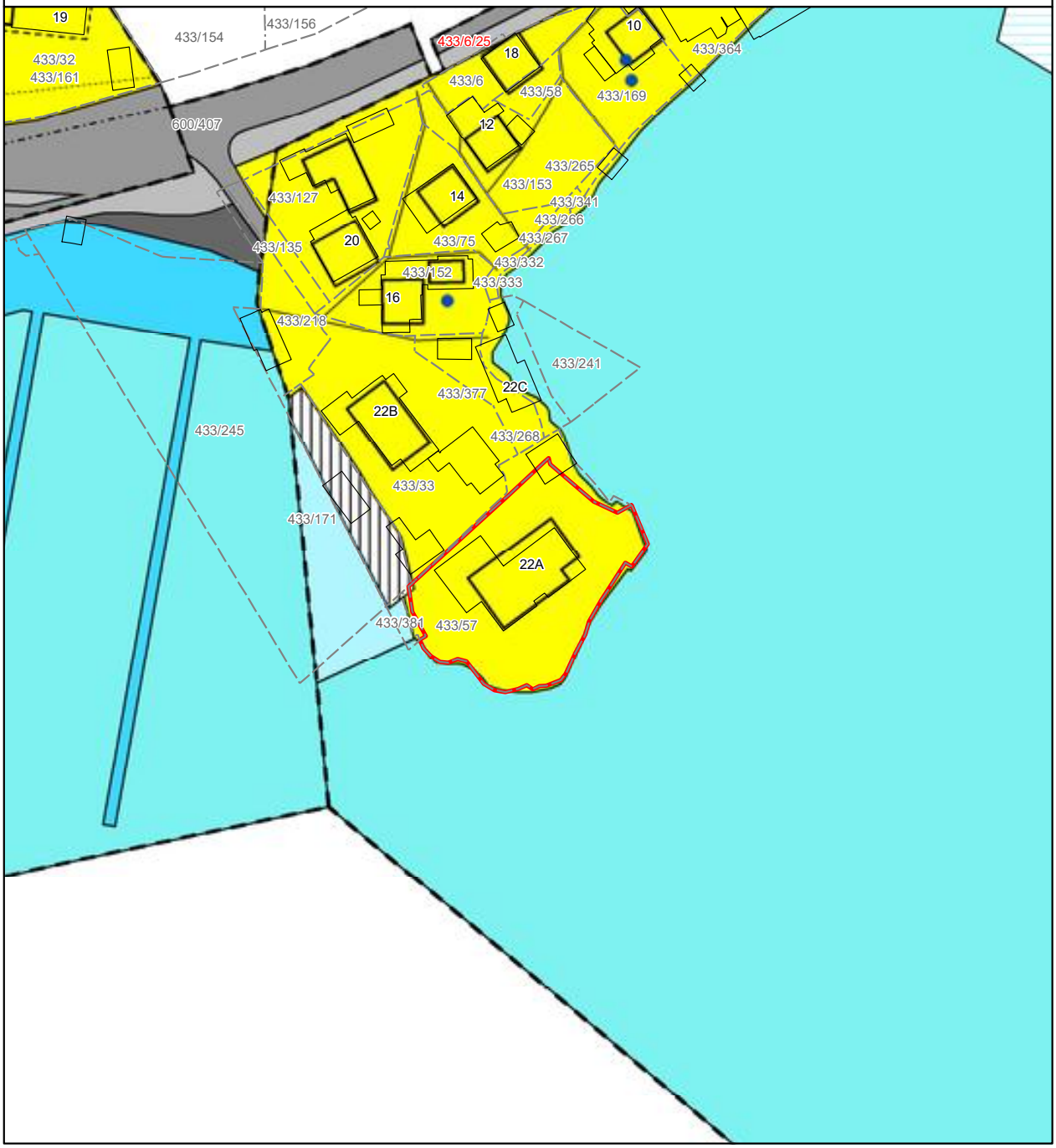
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-26



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet trafikkområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (land)

Kommunedelplan

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

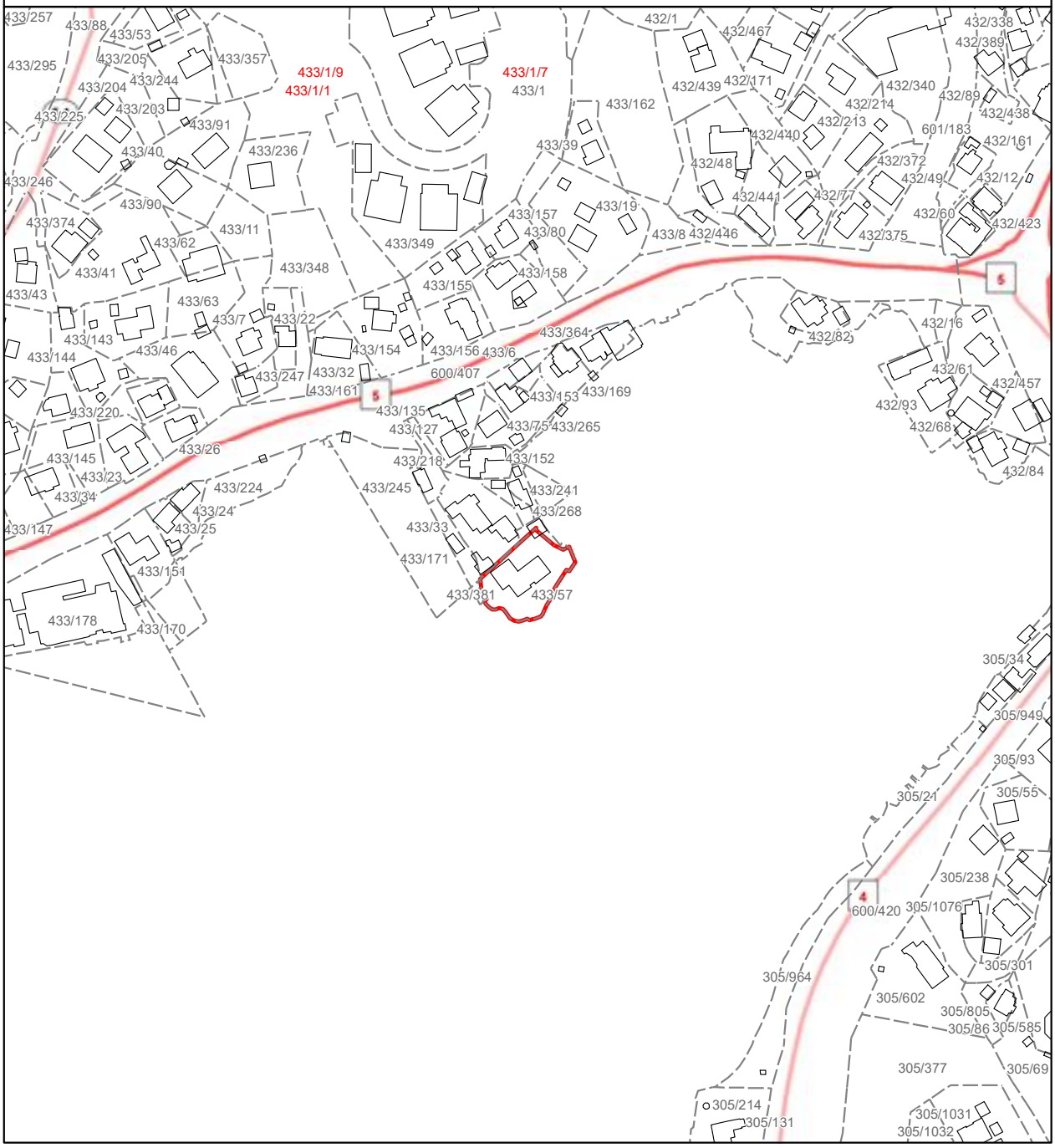
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-26



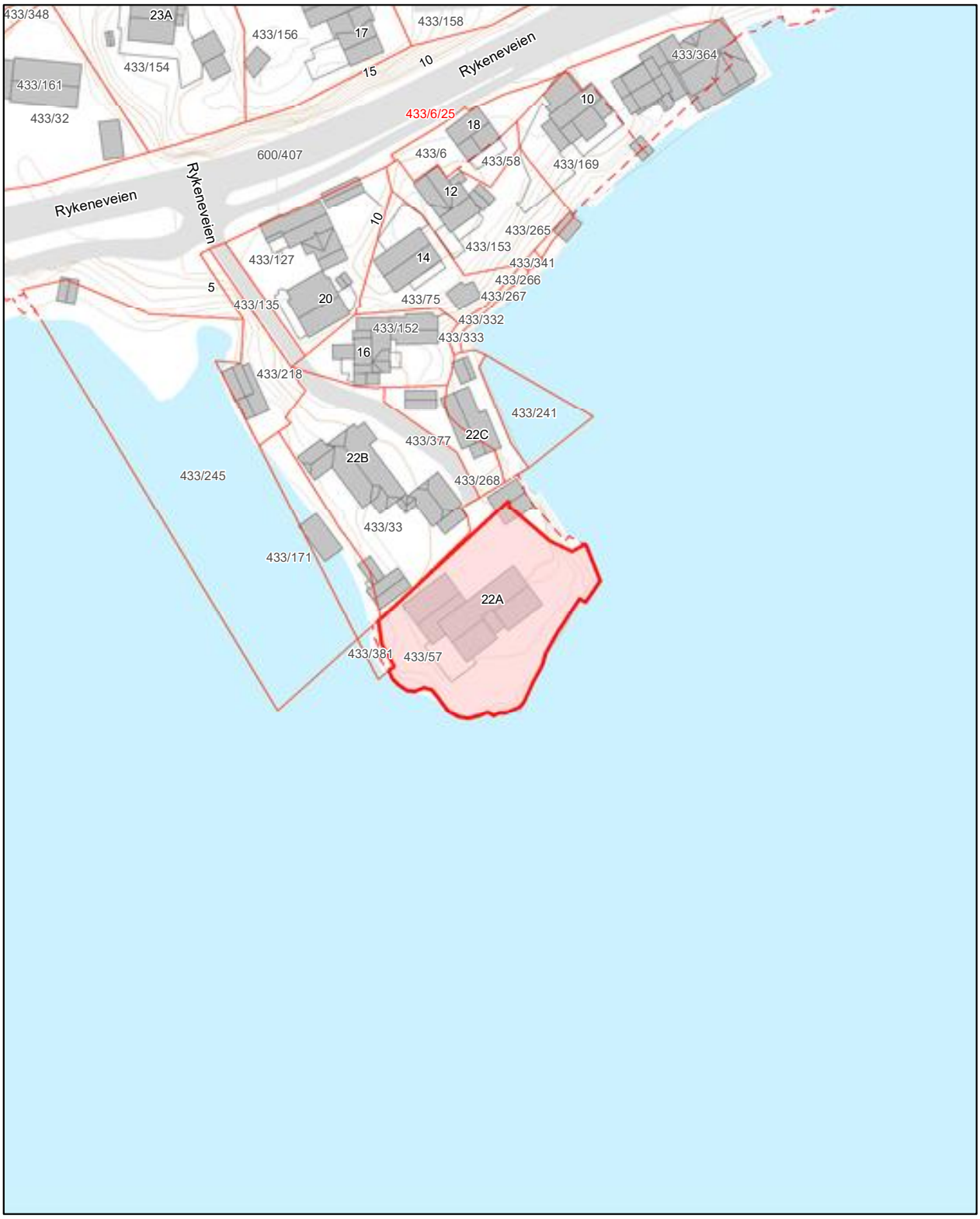
Oversiktskart

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1049 m²
Dato: 2026-05-26

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1049 m²
Dato: 2026-05-26

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1049.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6478279.65735	484827.276929	Ikke spesifisert	1.28	Umerket		Beregnet	10	0
2	6478280.35463	484828.347144	Fjell	5.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6478284.748	484825.918796	Ikke spesifisert	4.67	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6478289.35513	484825.205397	Ikke spesifisert	1.23	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6478290.17011	484826.134763	Ikke spesifisert	23.56	Bolt		Terrengmålt	14	0
6	6478306.04739	484843.476865	Ikke spesifisert	8.92	Ukjent		Terrengmålt	14	0
7	6478312.06851	484850.044305	Ikke spesifisert	0.8	Bolt		Terrengmålt	14	0
8	6478312.61188	484850.627124	Ikke spesifisert	1.15	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6478311.49075	484850.867882	Ikke spesifisert	10.39	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6478304.75	484858.75891	Ikke spesifisert	4.77	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6478302.7205	484863.070462	Ikke spesifisert	1.97	Bolt		Terrengmålt	14	0
12	6478303.6664	484864.789994	Ikke spesifisert	0.9	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6478304.09832	484865.583271	Ikke spesifisert	69.33	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	20	0

Arealplaner under arbeid

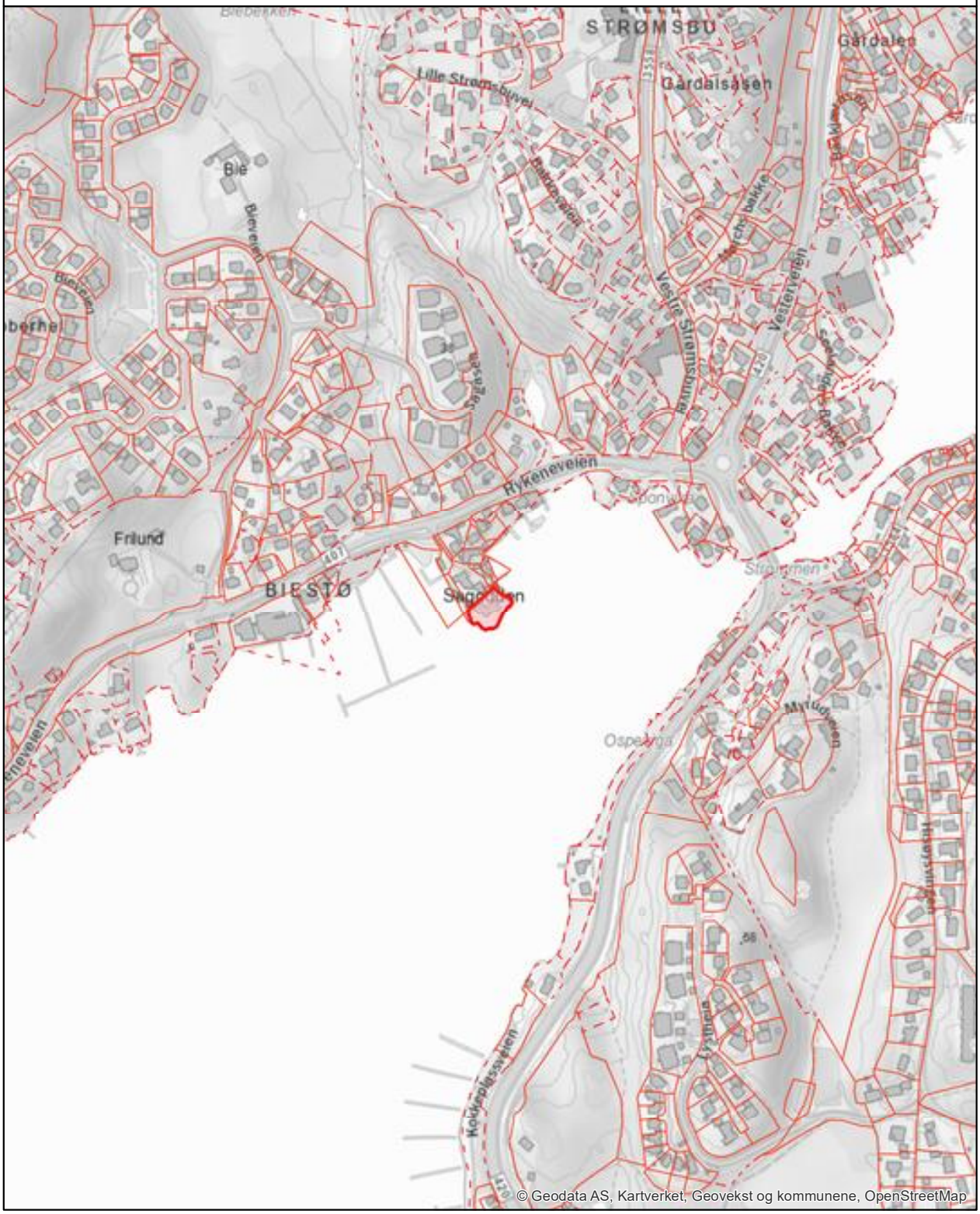
Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-26

ARENDAL KOMMUNE

N

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



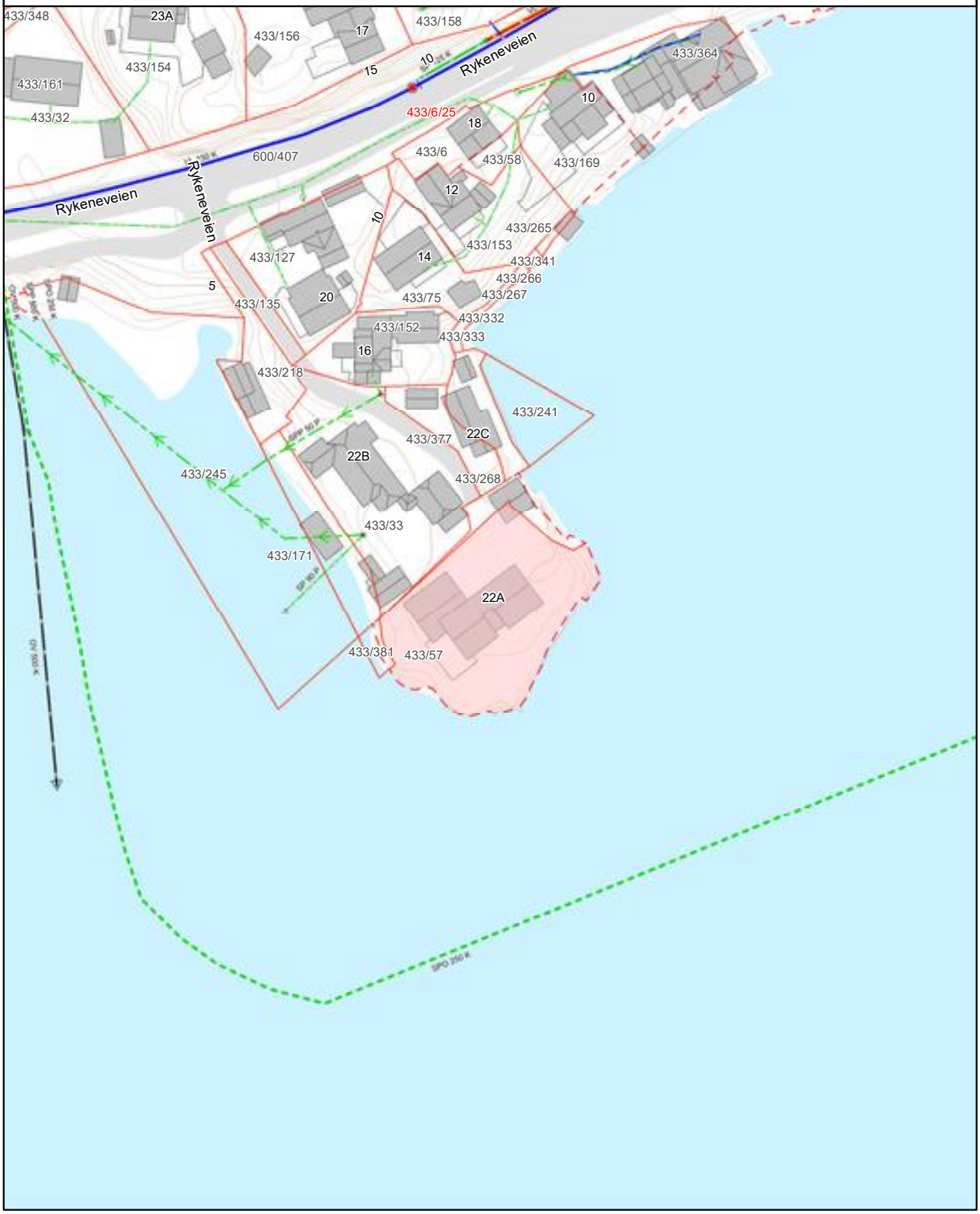
Ledningskart

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-05-26

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Grunnkart

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-05-26

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

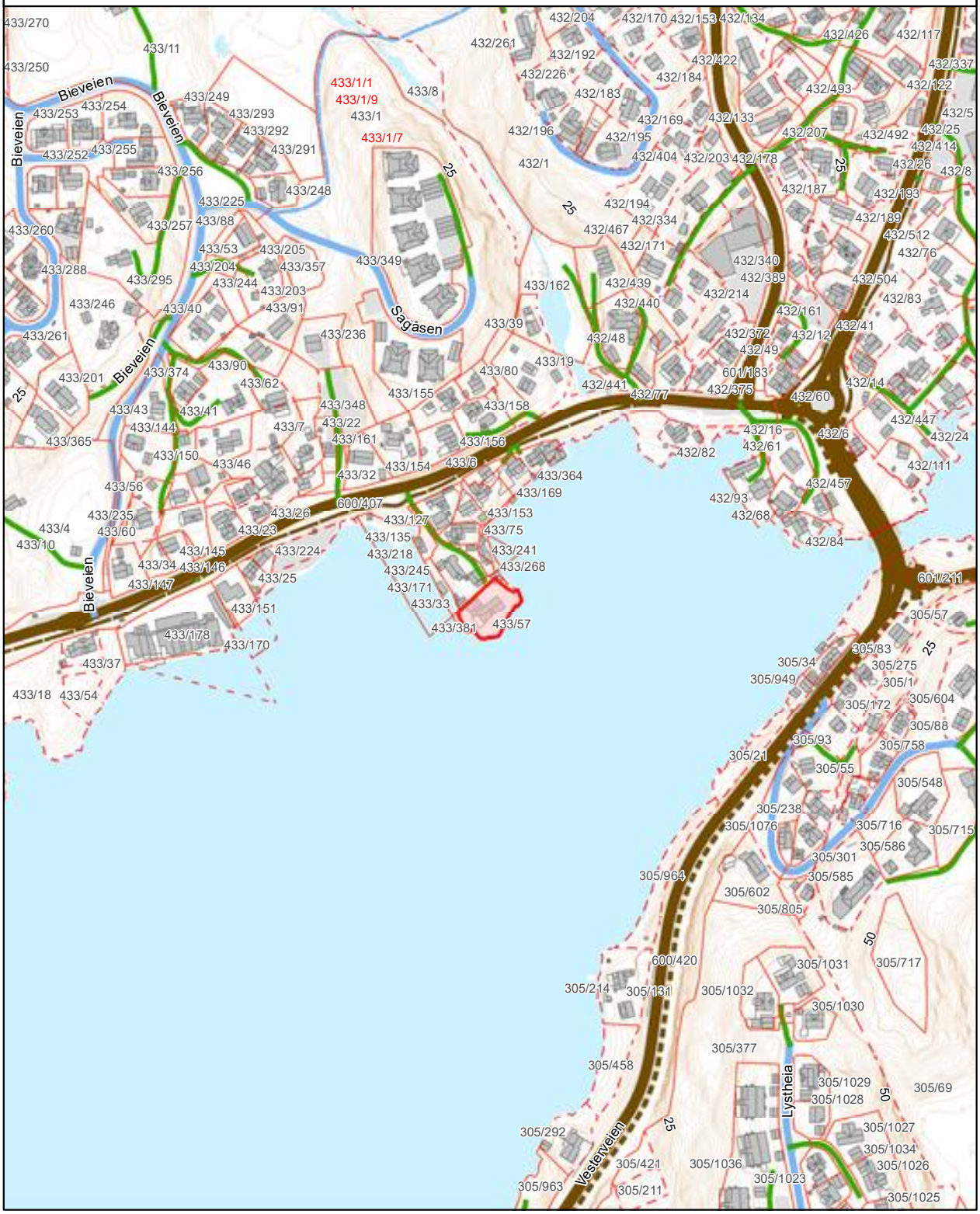
Veikart

Adresse: Rykeneveien 22A, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/57/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-05-26

N



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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
John og Wenche Bergh	SAK-811401-2019-L07
Adresse: Rykeneveien 22B	Doknr: 1945779 Tinglyst: 06.01.2020 STATENS KARTVERK
Postnummer: 4825 / Poststed: Arendal	
Fødselsnr./Org.nr. [redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Wenche Bergh	[redacted]
John Bergh	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4825	Arendal	433	33		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~4825~~ 0906	Arendal	433	~~33~~ 57		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefte

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28/11-2019	Wenche D. Bergh

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Beskrivelsen og avtalen ligger i vedlegg om rettigheter til kloakkledning for annen eiendom, inkludert også hva som skjer ved overtredelse av avtalen for bruk av vår eiendom.

Det er ingen eiendom som er avgitt, kun en rettighet under ansvar som beskrevet. Vedlegg er utsnitt fra [redacted] fra vår grense og langs vår vei mot kloakk ledning tilkobling.

Det er kun pnkt. 1 og 2 i avtalen som skal tinglyses.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Vedlegg: 2

6. Underskrifter

Sted og dato: Arendal 28/11-2019

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

JOHN BERGH WENCHE D. BERGH

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Sagodden medio august 2019

Avtale vedr. graving og påkobling av kloakkledning for eiendom 433/57 til eiendom 433/33, og tilbakeføring av veien til dagens standard.

Det avtales at eiendom 433/57 ved Mindaugas Majauskas får legge en 40/50mm PE - rør med isolasjon og varme til vår eksisterende 50mm PE avløpsledning som den ligger i veien vår. Denne fører til vår hovedledning 90mm PE - rør i sjø til kommunalt avløpssystem. Egen pumpe og kum må besørges av og på eiendom 433/57 for denne.

Graving tillates etter først skjæring av asfalt i minst mulig bredde og en dybde inntil ca. 70 cm helt til vår grense mot 433/~~33~~ 327. Bruk av vann/ støvsamler ønskes for å unngå nedstøving. Hvis det skulle være fjell i nevnte område ønskes ingen sprenging men horisontal boring med støvsamler evnt. vann og slamsuger etter dagens regler og hensyn. Det skal fortløpende etterfylles med grus/pukk etter graving og rør er lagt. Veien skal kunne kjøres på hele tiden utenom en mulig stopp ved tilkobling til eksiterende rør. Veien skal tilbakeføres til samme standard raskest mulig etter byggeperioden.

Det skal være tilbakeslagsventil og mulig stengeventil i egen kum før tilkoblingspunktet.

1. [redacted] kloakken skal gå rett i kum må dagens pumpe sjekkes/gjennomgå service på forhand. Hvis andre feil oppstår senere i denne kummen som krever service skal kostnadene deles på tre. For tilkopling direkte til avløpsledning PE50 skal senere vedlikehold deles på fire.

Samtidig skjæres det et spor/renne med rist for drenering fra vår innkjørsel til garasjen og avløp ved anneks på eiendom 433/57 for regnvann som kommer ned veien. Renne og avløp besørges av eier av 433/268 (som er 433/57)

2. Avtalen gjelder for eiendom 433/57 og kun til privat formål og vil bli stengt om eiendommen blir brukt til annet enn boligformål, ref. reguleringsplan.

Alle kostnader dekkes av 433/57 ved Mindaugas Majauskas. Før oppstart skal godkjent rørlegger og entreprenør være informert av begge parter og akseptere våre krav. Tilkoplingsavgift etter avtale mellom partene.

Eier av 433/33

Sign. Wenche D Bergh

Wenche Bergh

Sign.

John Bergh

Eier av 433/57

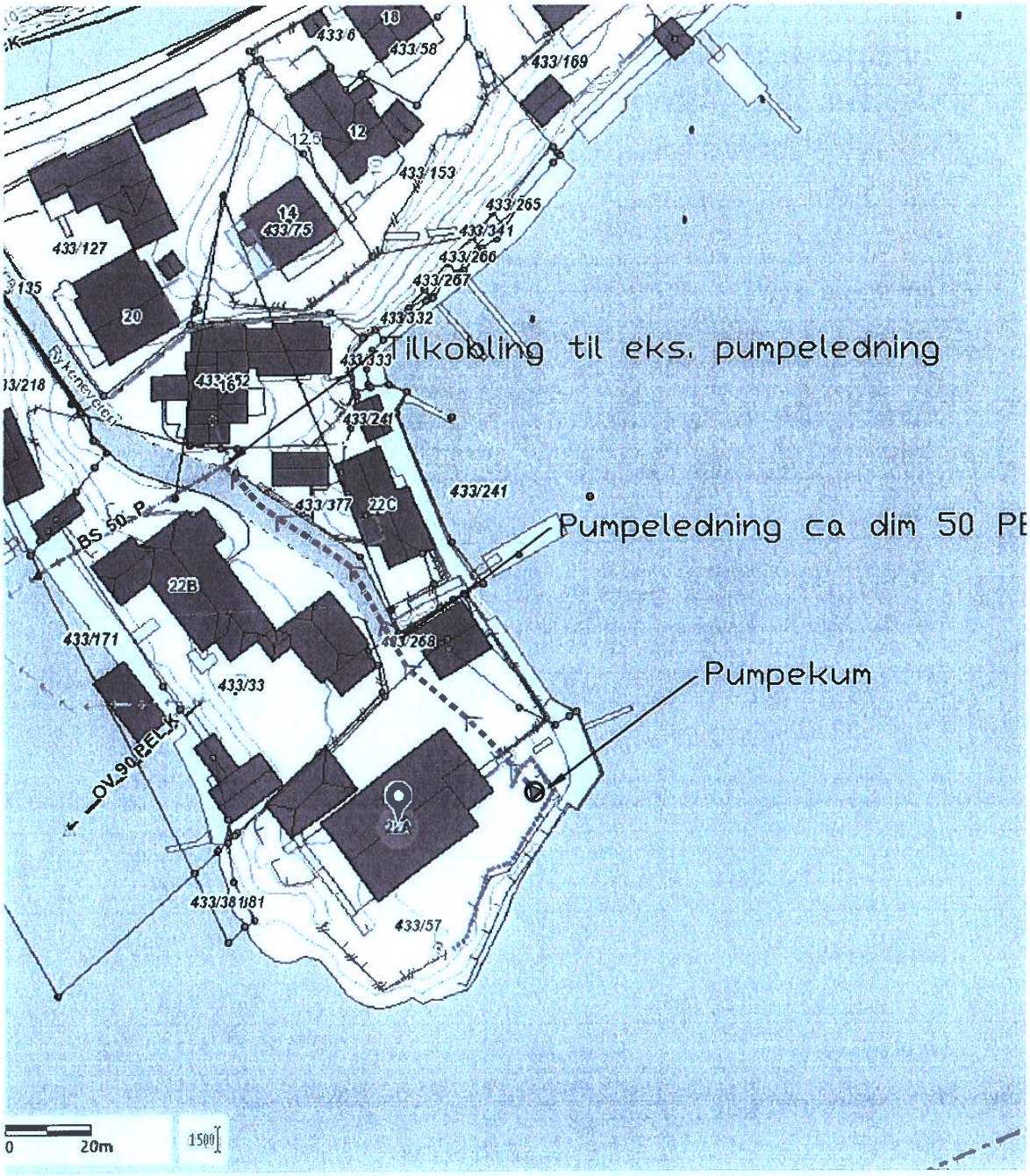
Sign. Mindaugas Majauskas

Mindaugas Majauskas

*Nytt nr: 4203

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

PINGLEST
06 JAN 2020
STATENS KARTVERK


Tilkobling til eks. pumpeledning
Pumpeledning ca dim 50 PE
Pumpekum
433/6
433/58
433/169
433/153
433/265
433/341
433/266
433/267
433/332
433/333
433/241
433/377
433/268
433/33
433/171
433/127
433/381
433/57
12,5
135
0
20m
1500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/525/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 13:07

25/2 1955.

Dagbok nr. 525 19 55.
Nedenes Sorenskriverembede

F E S T E B R E V

St.mrk.kr. 25,- kassert ved embetet idag.

Undertegnede Nidarå Tømmersalslag fester herved til Trygve Olsen, født
en parsell av vår eiendom gnr. 33, bnr. 1 Bie i Øyestad. Parsellen er utskilt ved kart og skylddelingsforretning av 22-10-1954 og har fått bnr. 57 og navnet "Odden" og et areal 830 m².

I festeavgift erlegges til eieren av gnr. 33, bnr. 1 i årlig avgift kr. 80.- åttifem kroner, som betales hvert år forskuddsvis den 1. desember.

Vid re betaler festeren og senere hver ny fester en innfestningsavgift på kr. 50,00 - fem-ti kroner.

Eieren av gnr. 33, bnr. 1 skal ha 1. prioritets pantrett i bnr. 57 med de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum til sikkerhet for de nevnte avgifter (d n årlige avgift og innfestningssum) og for inntil 3 års restanser av den årlige avgift.

Betales ikke avgiftene i rett tid, er eieren av gnr. 33, bnr. 1 berettiget til ikke alene å holde seg til festeren og senere festere, men også til å selge pantet ved tvangsauksjon overensstemmende med tvangsfullbyrdelsesloven.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og senere festere Øyestad forliksråd og herredsrett som rett forum.

På tomten kan oppføres et beboelseshus.

Alt gjerdehold er bortfesteren uvedkommende.

Festeretten gjelder for 99 - nitti ni- år regnet fra 1. desember 1954

Alle utgifter og gebyrer i forbindelse med bortfestinge betales av festeren.

Arendal, den ~~1. des. 1954~~ 23. feb. 1955

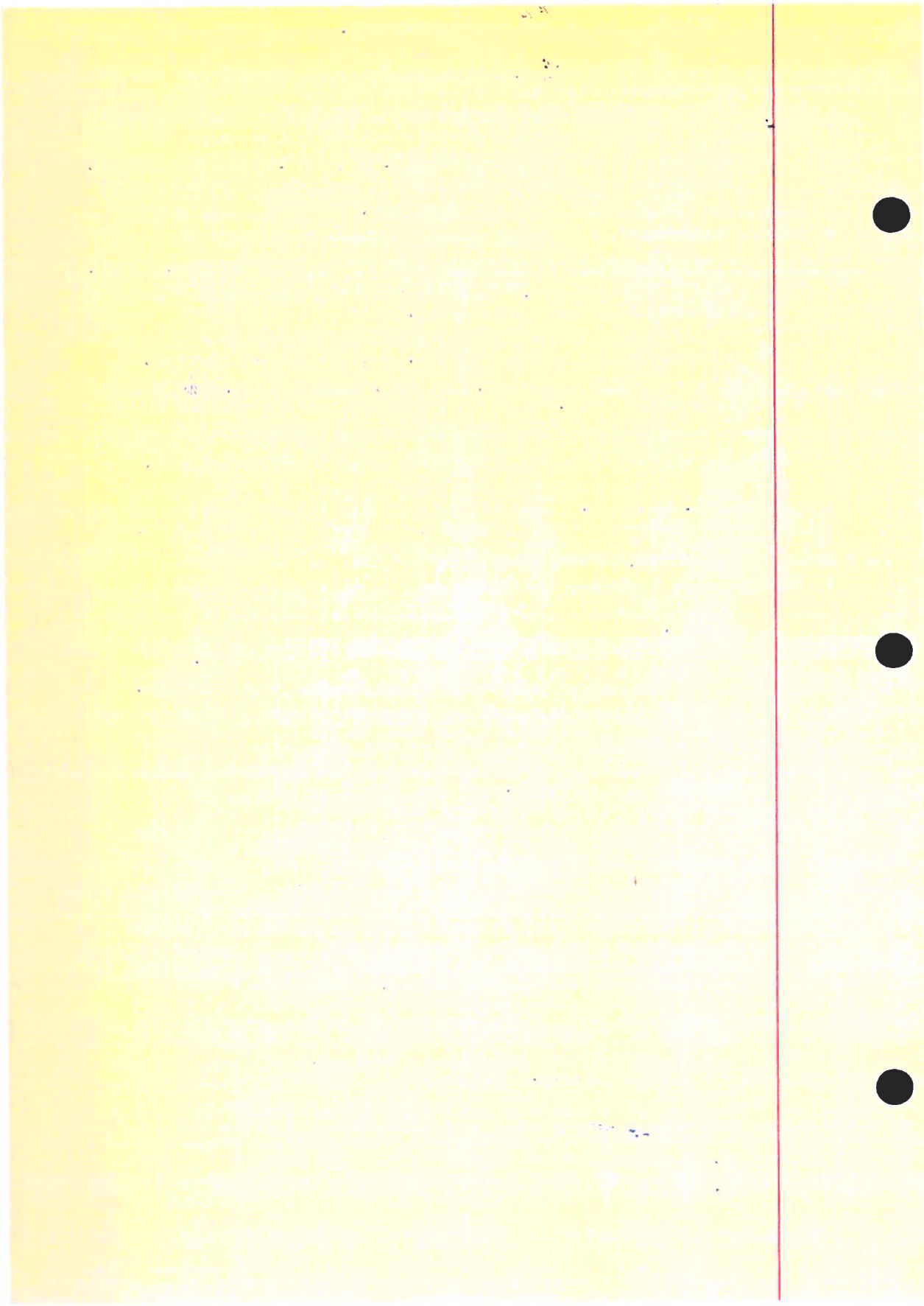
Nidarå Tømmersalslag
Oskar Moripen.

Vi bekrefter herved at dette festebrev er skrevet under i vårt nærvær av Nidarå Tømmersalslag ved Oskar Moripen og at Oskar Moripen er over 21 år.

Ragna Lyngstad. Gerd Stien

Som fester vedtar jeg dette dokument.
d.u.s.
Trygve Olsen.

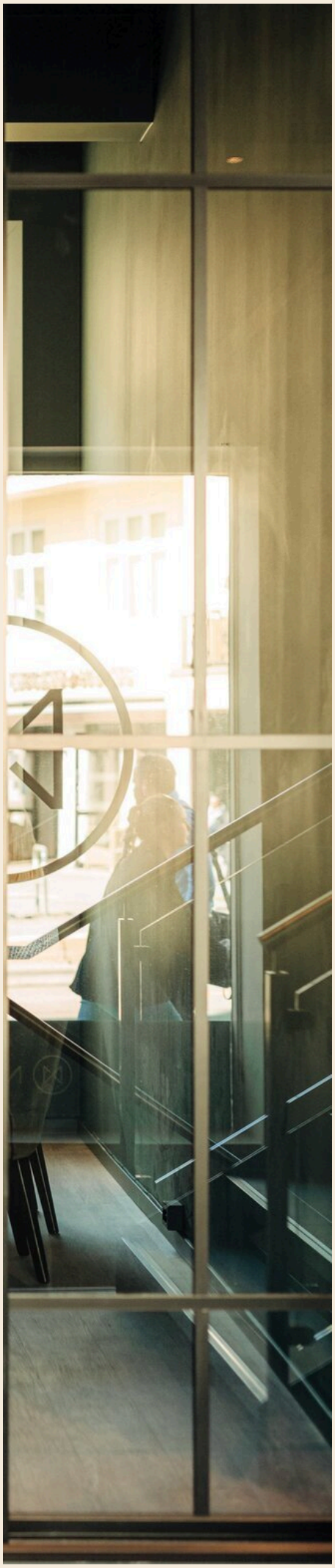
Til vitterlighet
1. Ragna Lyngstad.
2. Gerd Stien



Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

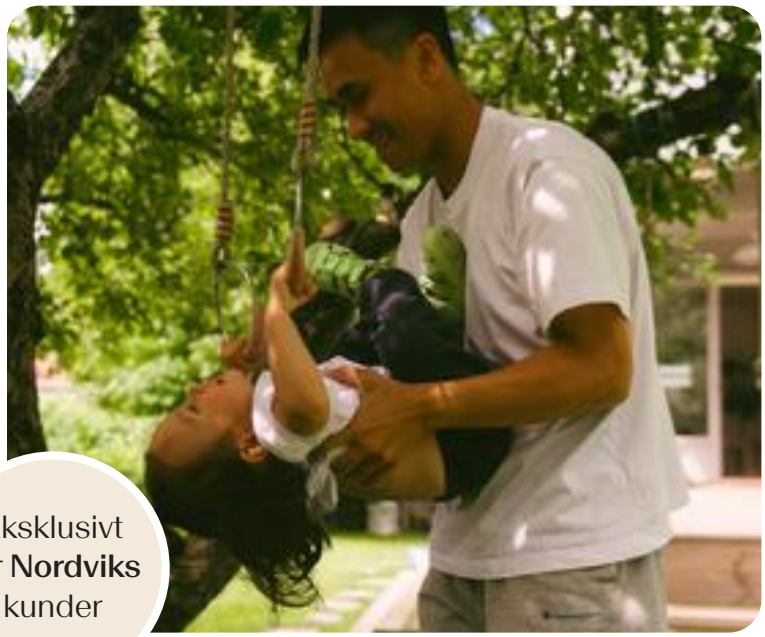


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rykeneveien 22A 4825 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 433, bnr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 135 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 268 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 3

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024