NORDVIK

Rykeneveien 14

3 soverom | 94 kvm | Enebolig

Velkommen til

Rykeneveien 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
65	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med nydelig utsikt til Hølen – egen brygge – anneks – idyllisk beliggenhet - sentrumsnært - må sees!

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 130,-**
Totalpris	**4 296 130,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

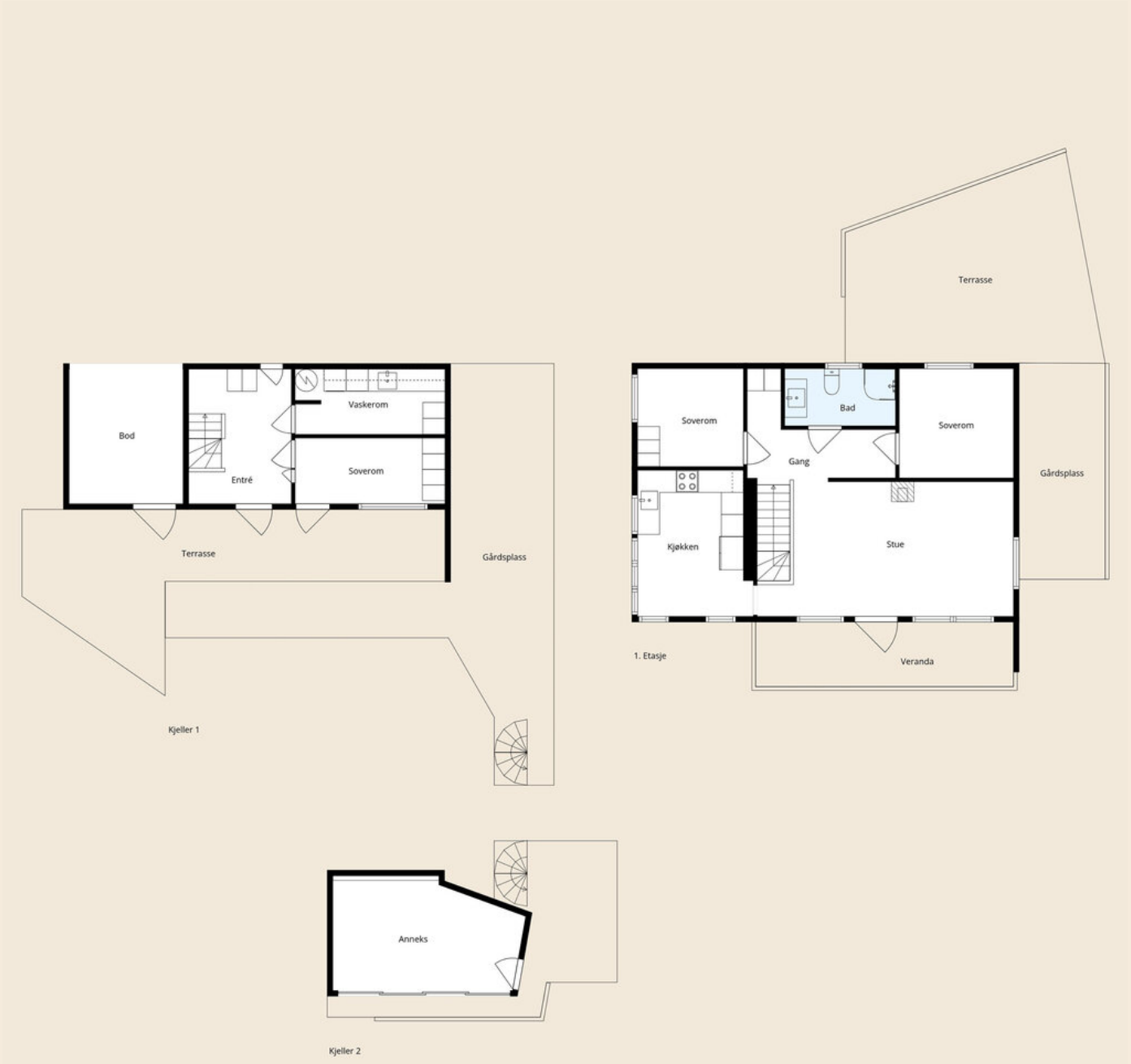
Velkommen til Rykeneveien 14 – en sjarmerende eiendom med nydelig beliggenhet og flott utsikt mot Hølen! Her bor du rolig og idyllisk, med nærhet til vannet og gode solforhold som kan nytes fra både uteplasser og eiendommen for øvrig.

Boligen har en funksjonell planløsning med to soverom og hyggelige oppholdsrom som gir en lun og trivelig atmosfære. Fra eiendommen kan du nyte utsikten over vannet – en kvalitet som virkelig setter rammen for eiendommen.

Til eiendommen følger egen brygge som gir enkel tilgang til båtliv, bading og ekte sørlandsidyll. I tillegg får du et anneks med flott utsikt, perfekt til gjester, hobby eller som en ekstra sone for avslapning.

Dette er en eiendom som kombinerer utsikt, beliggenhet og gode kvaliteter - denne må sees!

Planløsning



FOKUS FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på plassering, form,
fast innredning, møbel modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Laget med Cubicasa scanning.

NORDVIK





























































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0056/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr 433, bnr 75 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 341 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Marianne Windsvoll

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 830,- (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
1966

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 24 kvm. Underetasje: Gang, soverom og vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. 1 etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Stue
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Kun deler av utvendig bod er tatt med i arealmålene pga. deler av gulv mangler og liten takhøyde.

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

Standard
Underetasje:

Gang
Velkommen inn til en hyggelig entré som binder etasjene sammen og har plass til klær og sko.

Soverom
Lyst og fint soverom med plass til seng og oppbevaring. Fra soverommet er det i dag dør ut en hyggelig uteplass med fantastisk utsikt over Hølen.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med belegg på gulv og plater på veggene.
Himling er med panel og EL. vifte i yttervegg.
Innredning med overskap og benk som består av kum og avløp til vaskemaskin.

1. etasje:

Gang
Fin gang som binder etasjen sammen på en fin måte.

Stue
Lyst og flott stue med nydelig utsikt. Store vinduer slipper inn mye naturlig lyst.
Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda - hvor enn kan nyte utsikten og hyggelig samvær.

Kjøkken
Lyst kjøkkeninnredning med mørkevegger skaper en hyggelig og store vinduer, skaper en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer.

Bad
Badet har belegg på gulv og veggene er med baderomsplater.
Himling er med malt gips og EL. vifte i yttervegg.
Innredning med servant, klosett og dusjhjørne.

Soverom
Etasjen byr på 2 soverom. Begge med plass til seng og oppbevaring.

Diverse:
VVS bereder à 200 liter montert i vaskerom
Varmepumpe

Anneks
Hyggelig anneks med en vakker utsikt. Perfekt for sosiale sammenkomster eller eller en privat oase.

Parkering
Eiendommen har ikke parkering på egen grunn, men har en avtale om parkering rett i nærheten.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer:
2020 trapp til anneks og ny dør i anneks, samt forbedret isolering anneks
2021 nye gulv på soverom og gang, ny trapp til loft og nye takrenner
2022 nytt tak på loft og malt hele huset innvendig og utvendig, samt nye lister i stue og gang.
2022 ny platting foran huset
2023 nye ytterdør og ny verandadør

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020
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: 23049388
Forsikret i: Sparebank 1 BV Forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Minde har kontrollert og vedlikeholdt bad.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Minde har utført reparasjoner på tak, takrenner og loft. I perioden 2021-2023
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger via firma Minde har renset og byttet ut til moderne rør.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning,

septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Antar det er kommunalt
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rørlegger/Elektrikker har kontrollert ventilasjon. Varmepumpe er installert.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet plater på loft, for bedre isolering. Det er byttet gulv på soverom og gang pga at de luktet surt og trengte å byttes. Nye doble plater og nytt gulv ble lagt. Murte blomsterkasser på fasade ble fjernet grunnet fare for fukt og ny platting ble lagt. Nye ytterdør og verandadør ble satt inn. Anneks ble ferdigstilt med isolering, ny dør, platting i mur ved inngang og trapp. Punktene over ble utført fra 2020-2023
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, jeg utførte i begge etasjer. Og de var fine på 60.

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: Vet ikke
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: Vet ikke
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Noen vinduer er eldre
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det er nok mus i krypkjeller
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra tidligere eier ved salg
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, fra tidligere eier ved salg
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Naboen ønsker at vindeltrapp blir fjernet, da innfang til trapp går over på naboens eiendom. Det bygges en ny løsning av firmaet Minde.
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

Eventuell kommentar: Vet ikke
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

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
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.
Grunnmur
Grunnmur består av sementblokker og noe betong. Deler av mur står an rett på fjell.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre
og har vanlig elde mht. alder. Deler av musebånd i bunn av kledning er med for liten bredde.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i aluminium og noen i tre med isolerglass og et stk. type koblet.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", er delvis avstivet del vest som er røstet himling innvendig, er kledd inne.
Isolasjon lagt ut.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord.
Tekkingen er med ukjent alder og har vanlig elde mht. alder. Vannbord side syd ende øst dekker lite ut over stein.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Snøfanger mangler.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn
Beslag
Beslag over tak.

Enebolig

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

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

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast, deler av anlegge er av eldre dato. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller side nord.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt pga. fukt i krypkjeller side nord.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av musebånd i bunn av kledning er med for liten bredde.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i aluminium og noen i tre med isolerglass og et stk. type koblet, har vanlig elde med hensyn til alder.
Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling, gjelder vegg syd i 1. etasje til stue. Her mangler også vasshelle fall ut i fra vegg. Et vindu har i tillegg noe råte bunnen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater

og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold. Konsekvens: Råteskader vil eskalere og vindu kan lekke vann inn i vegger.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd U- etasjen.
På terrasse side syd 1. etasje er det dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.
På terrasse side nord er det noe seg i dekke pga. langt spenn på bærebjelker, lar seg kun delvis inspisere.
Rekkverk burde vært med 1m høyde side syd 1. etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Må hensyn ta til snølast og videre vedlikehold av kledning.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord.
Tekkingen er med ukjent alder og har vanlig elde mht. alder. Vannbord side syd ende øst dekker lite ut over stein.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Halve levetiden er nå passert og vann kan side øst renne ned i gesimskasser.

Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.
Snøfanger mangler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger),TG 2
Pga. mur utvendig er uten fuktsikring vil gulv være noe fuktig. Er registrert fukt i krypkjelleren.
Ingen tilgang innvendig til bunn av vegg øst pga. div. innrendning etc.
Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U-etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Må holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikring av mur utvendig.

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig,TG 2
Krypkjeller side nord av den opprinnelige delen. Fukt målt i gulv, er relatert til utvendig drenering. Avfukter er nå montert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Må holdes under oppsikt for å sjekke at avfukter fungerer.

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset,TG 2
Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i vaskerommet.
Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller nord, er ikke funksjonstestet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Innbo og løsøre
Alt utenom vaskemaskinen medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Selger opplyser en årlig ved kostand på kr 500,-.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000,- forrige år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 484,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 5.000,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 998,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 700 908,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 803 633,- 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
Sparebank 1 BV Forsikring
Polisenr: 23049388

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 385 kvm (Eiertomt)
Eiet tom som består av to teiger.
433/75 på 377,20 m² hovedeiendom og 433/341 på 8,2 m² strandparsell.

Adkomst
Fra Arendal sentrum følger man Vesterveien forbi Maxis handlesenter med både dagligvarebutikker, frisør, apotek, bakeri mm. Følg veien rett frem til rundkjøringen i Strømmen. Ta her første vei til venstre og følg Rykeneveien til bakketoppen før Biestøa båthavn. Ta inn til venstre, boligen ligger da innerst i veien. Siste stykket fra veien må man gå til fots da det ikke er kjørevei eller parkering inn på eiendommen.

Radonmåling
Informasjon fra takstrapporten: Radonmåling utført den 17.03.2022, var innenfor grenseverdier. Dokumentasjon fremvist.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i Rykeneveien 14 har en rolig og idyllisk beliggenhet med flott utsikt mot Hølen. Her bor du naturnært og skjermet, med nærhet til vannet og gode muligheter for båtliv, bading og rekreasjon rett utenfor døren.

Området er preget av spredt bebyggelse og vakker sørlandsnatur, og byr på fine turmuligheter både til fots og langs sjøen. Den rolige beliggenheten gir en perfekt ramme for deg som ønsker å trekke deg tilbake fra en travel hverdag, samtidig som det er grei avstand til Arendal sentrum med butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker kombinasjonen av fredelige omgivelser, nærhet til sjø og enkel tilgang til byliv ved behov.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Biestø øst - linje 102, 120 - ca. 2 minutter

i gåavstand.
Arendal togstasjon - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 48 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Strømmen oppvekstsenter (1-6 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) -ca. 23 minutter i gåavstand.

Skoler
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Arendal International School 1-10.kl.) - 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. 12 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Enebolig:

Underetasje
Det er i dag en utvendig bod som ikke er med på de byggemeldte tegningene, verken fra byggeår eller fra 2015.
Eks. vaskerom er i dag i bruk som vaskerom og soverom . Det er satt inn to ekstra dører fra entreen og inn til soverommet.

1 etasje
Tidligere kjøkken er i i dag inkludert i dagen stue.
Tegningene for tilbygget i 2015 viser ikke hva bruken av rommene er i 1. etasje. I dag er de i bruk som kjøkken og soverom.

Fasade
1. etasje: fasade vest -er det i dag satt inn 2 ekstra lange vinduer og det lille vinduet er flyttet nærmere vinduet på soverommet.
Underetasje: Det er i dag satt inn en dør fra soverommet og ut mot uteplassen.

Terrasser med rekkverk
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for terrassene/rekkverk i bakkant eller forkant av huset.

Veranda og levegg
Dagens veranda er satt opp med spiler og det er satt opp en levegg i begge ender av verandaen. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for endringene.

Vindeltrapp ned til annekset
Dagens vindeltrapp ned til annekset står i dag på naboens tomt. Trappen blir fjernet og ny trapp satt opp på egen tomt.
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for den nye trappen i dag.

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

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

Bryggen og adkomstretten til bryggen er regulert i servitutt nr. 6924.
Adkomstrett til tilleggseiendommen er regulert i servitutt nr: 6218.

Reguleringsplaner og arealplaner
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser - plannavn: Strømmen - planid: 1911r1 - formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.
Selger opplyser at kommunen bytter rørsystem i hele nærområdet.

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:

4203/433/75:
11.06.1966 - Dokumentnr: 1683 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0906 Gnr:433 Bnr:71
Betyr: Tidligere festeseddel.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.06.1966 - Dokumentnr: 1684 - Bestemmelse om bebyggelse
Betyr: Tidligere festeseddel.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.06.1966 - Dokumentnr: 1896 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Betyr: Erklæring mht vilkår for dispensasjon.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.08.2002 - Dokumentnr: 6924 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke omgjøres
Betyr: Skjøte med vilkår - felles vannledning til Rykeneveien 12 og 14 er plassert i blindkjeller - kan ikke omgjøres.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

16.03.2026 - Dokumentnr: 298069 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr. Sikring.

29.01.1966 - Dokumentnr: 315 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:433 Bnr:1

11.12.1996 - Dokumentnr: 8861 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:433 Bnr:71

13.12.1996 - Dokumentnr: 8931 - Målebrev
Betyr: Målebrev for grensejusteringen mellom gnr. 433, bnr. 75 og gnr. 433, bnr. 1.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

13.12.1996 - Dokumentnr: 8931 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grensejustering mellom gnr. 433, bnr. 75 og gnr. 433, bnr. 1.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.05.2006 - Dokumentnr: 246706 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grensejustering mellom gnr. 433 bnr. 6, 75 og 153.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1634776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:433 Bnr:75

23.08.2002 - Dokumentnr: 6924 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:433 Bnr:265
Betyr: Gir eier av gnr. 433, bnr. 75, disponerer 3,5 meter brygge på gnr. 433, bnr. 265.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.08.2002 - Dokumentnr: 6924 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:433 Bnr:153
Gjelder adkomst til brygge
Betyr: Gir adkomstrett til brygge tilhørende gnr. 433, bnr. 75 over gnr. 433, bnr. 153 . Denne retten gjelder for alltid.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

20.07.2004 - Dokumentnr: 6218 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:433 Bnr:153
Betyr: Eier av gnr. 433, bnr. 75 skal ha adkomstvei til gnr. 433, bnr. 341 over eiendommen gnr. 433, bnr. 153.
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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 420,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kommunale opplysninger kr. 212,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 140 892,- 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 20. mars 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 14

Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...	137 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Arendal International School (...	211 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	441 elever, 28 klasser	6 min 2.7 km
Stinta skole (1-10 kl.)	528 elever, 31 klasser	8 min 2.6 km
Arendal videregående skole	880 elever, 30 klasser	8 min 3 km
Arendal vgs - Mølleheia		9 min

Offentlig transport

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

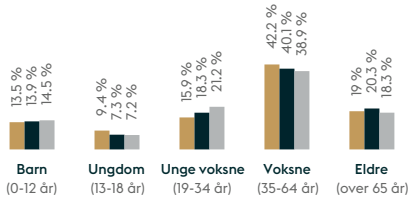
Barnehager

Strømmen oppvekstsenter (1-6 å...	66 barn	9 min 0.7 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 ...	9 barn	12 min 1 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 å...	54 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	15 min
Rema 1000 Maxis	16 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	10 min
Strømmen skole	8 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 14

4825 Arendal

Gnr: **433** Bnr: **75**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *735772*
Opprettet: *18.03.2026*
Utskrift: *20.03.2026*

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.
Brygge er ikke inspisert.
Tretrapp til brygge skal i følge eier utbedres omgående.

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
4 stk

Bad - 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - U- etasjen
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
30 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- 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

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

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

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak

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

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side vest, er i tillegg renovert både utvendig og innvendig i samtlige rom.

Videre utvendig er det vinduer i stue 1. etasje som først står for tur. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig må pipe sjekkes nærmere av feier og så må krypkjeller pga. fuktinnsig holdes under oppsikt.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Marianne Windsvoll **Rekvirert dato:** 13.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 17.03.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
433	75

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Marianne Windsvoll

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.	18.03.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 377,2
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1966/67	ca. 2018/19	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	24	5	32
1. etasje	70		45
Sum:	**94**	**5**	**77**
Sum BRA:	**99**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, soverom, vaskerom. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom. **TBA:** Terrasse.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	13	3
Sum BRA:	**13**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Stue. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Kun deler av utvendig bod er tatt med i arealmålene pga. deler av gulv mangler og liten takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

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

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, deler av anlegge er av eldre dato. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av sementblokker og noe betong. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller side nord.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt pga. fukt i krypkjeller side nord.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av musebånd i bunn av kledning er med for liten bredde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i aluminium og noen i tre med isolerglass og et stk. type koblet, har vanlig elde med hensyn til alder.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling, gjelder vegg syd i 1. etasje til stue. Her mangler også vasshelle fall ut i fra vegg. Et vindu har i tillegg noe råte bunnen.

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Råteskader vil eskalere og vindu kan lekke vann inn i vegger.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd U- etasjen.

På terrasse side syd 1. etasje er det dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

På terrasse side nord er det noe seg i dekke pga. langt spenn på bærebjelker, lar seg kun delvis inspisere.

Rekkverk burde vært med 1m høyde side syd 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Må hensyn ta til snølast og videre vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", er delvis avstivet del vest som er røstet himling innvendig, er kledd inne. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder og har vanlig elde mht. alder. Vannbord side syd ende øst dekker lite ut over stein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens:
Halve levetiden er nå passert og vann kan side øst renne ned i gesimskasser.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

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, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

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 i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegger er med plater, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling
Himling er med plater og panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Pga. mur utvendig er uten fuktsikring vil gulv være noe fuktig. Er registrert fukt i krypkjelleren.

Ingen tilgang innvendig til bunn av vegg øst pga. div. innrendning etc.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:
Må holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikring av mur utvendig.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller side nord av den opprinnelige delen. Fukt målt i gulv, er relatert til utvendig drenering. Avfukter er nå montert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Må holdes under oppsikt for å sjekke at avfukter fungerer.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Ukjent alder.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med baderomsplater.

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

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok, noe svakt vanntrykk i vasken.

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte i yttervegg.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

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

Hulltaking er utført i fra soverom øst.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk som er i soil.

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

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med panel.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt.

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

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte i yttervegg.

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. murvegg bak rør til kum.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

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

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**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2 **Skorsteiner inne i huset**
Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i vaskerommet.

Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:

Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavl vegg øst. Er som forventet ut i fra alder.

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
Radonmåling utført den 17.03.2022, var innenfor grenseverdier.

Dokumentasjon fremvist.

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 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller nord, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

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

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet i fra 2006.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2020.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår: Ukjent

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er betongsåle på mark med fliser hvor flere har liten limdekning..

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i mur med blokker, har stedvis noen avflassinger i utv. puss.

Beslag:
Beslag mangler i bunnen av skyvedør side syd.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

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

Bygningen trenger noe vedlikehold på deler av puss og manglende beslag bør monteres.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i stue 1. etasje på vegg vest ende nord.
Hovedsikring 50 ampere, 15 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?	Ukjent.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	2005 ny innmat i sikringsskap, dokumentasjon i skap.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	Div. stikkontakter. Samsvarserklæring i skap.
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	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
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 - 20.03.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Windsvoll	9578-5997-4-306723	2026-03-18 09:55:46

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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
39-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Marianne Windsvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: 23049388
Forsikret i: Sparebank 1 BV Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Minde har kontrollert og vedlikeholdt bad.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Minde har utført reparasjoner på tak, takrenner og loft. I perioden 2021-2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger via firma Minde har renset og byttet ut til moderne rør.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar det er kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Rørlegger/Elektrikker har kontrollert ventilasjon. Varmepumpe er installert.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet plater på loft, for bedre isolering. Det er byttet gulv på soverom og gang pga at de luktet surt og trengte å byttes. Nye doble plater og nytt gulv ble lagt. Murte blomsterkasser på fasade ble fjernet grunnet fare for fukt og ny platting ble lagt. Nye ytterdør og verandadør ble satt inn. Anneks ble ferdigstilt med isolering, ny dør, platting i mur ved inngang og trapp. Punktene over ble utført fra 2020-2023

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, jeg utførte i begge etasjer. Og de var fine på 60.

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: Vet ikke

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen vinduer er eldre

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er nok mus i krypkjeller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra tidligere eier ved salg

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, fra tidligere eier ved salg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Naboen ønsker at vindeltrapp blir fjernet, da innfang til trapp går over på naboens eiendom. Det bygges en ny løsning av firmaet Minde.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 39-0056/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marianne Windsvoll	**2026-03-18**

Identifikasjon

Marianne Windsvoll

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

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
5674461:1
RAPPORTSIDE
1 av 2
RAPPORTEN UTARBEIDET
2022-03-18
UTSKRIFTSDATO
2022-03-18
MERKING
N/A

VIA
Friske Rom AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Marianne Windsvoll
post@friskerom.no

Marianne Windsvoll
Dronningensgate 1
3611 Kongsberg
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-03-15**.
De ble analysert **2022-03-17**.

Høyeste årsmiddelverdi

60 Bq/m³

60BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Marianne Windsvoll*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Marianne Windsvoll, Rykeneveien 14
4825 Arendal

Høyeste måleverdi

81 Bq/m³

81BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
433	*75*	*Enebolig*	*1965*	*Kjeller u del. + krypr.*

BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:
Støpt grunnmur

DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
237643-2 [Radtrak²®]	*2022-01-06 – 2022-03-06*	*Rykeneveien 14*	*Soverom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	81 ± 32 Bq/m³	60 Bq/m³
313875-7 [Radtrak²®]	*2022-01-06 – 2022-03-06*	*Rykeneveien 14*	*Stue*	*2*	*Vet ikke/Annet*	< 36 Bq/m³	< 27 Bq/m³
495936-7 [Radtrak²®]	*2022-01-06 – 2022-03-06*	*Rykeneveien 14*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	51 ± 32 Bq/m³	38 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	433	Bnr.:	75	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rykeneveien 14, 4825 Arendal					Dato:	17.03.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler		X

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

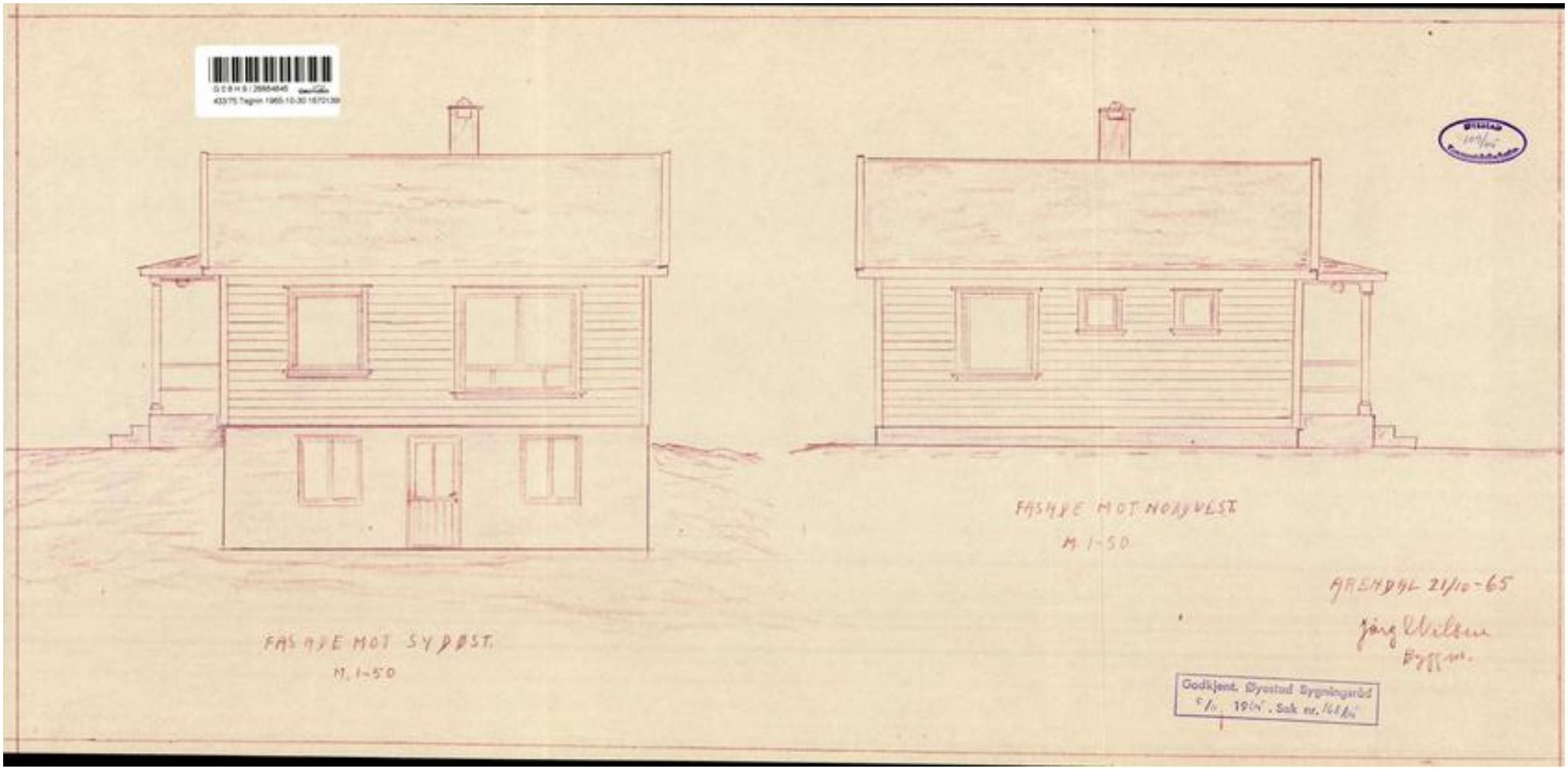
Kommunale eiendomsgebyrer

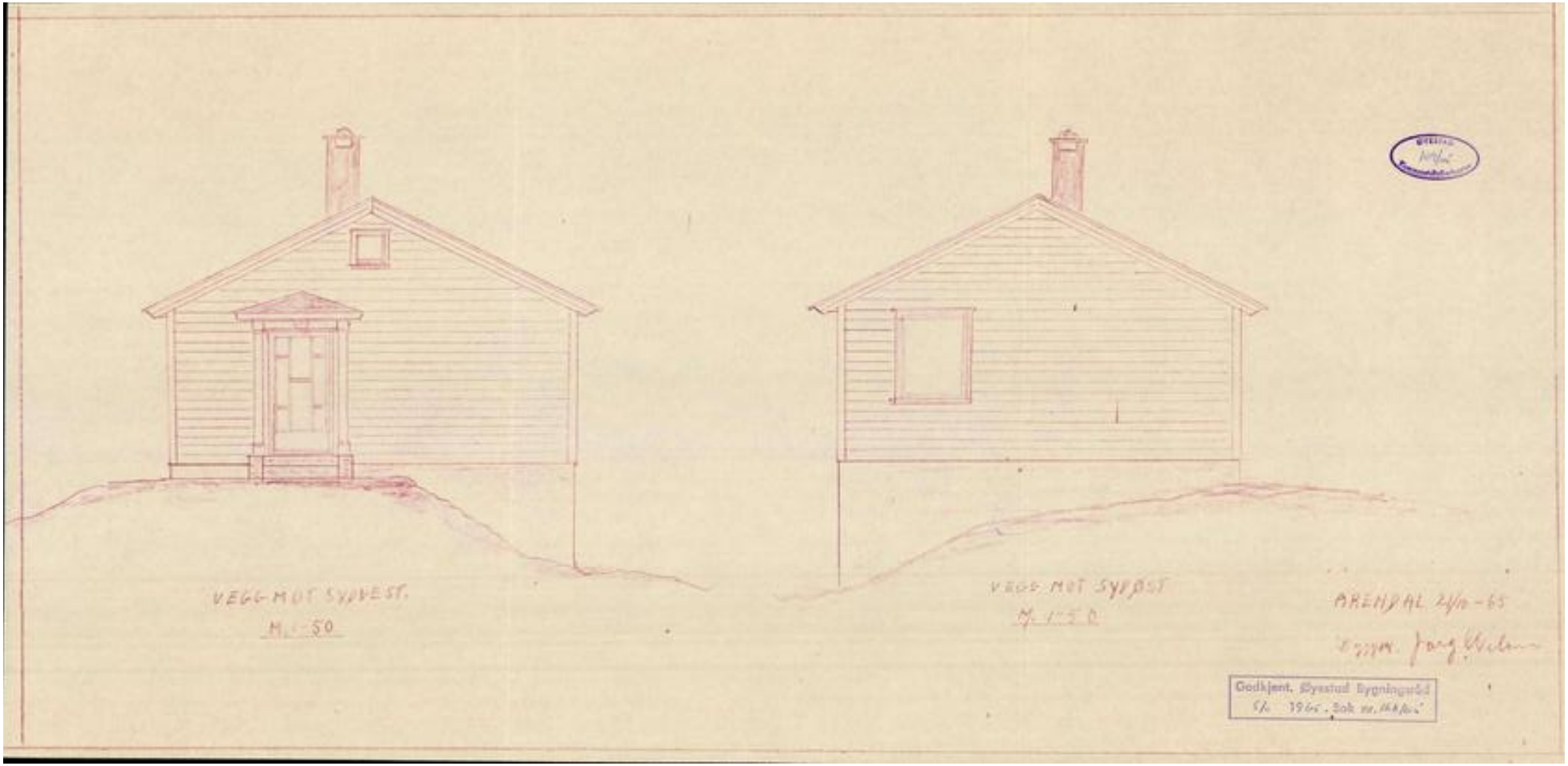
Kommunale eiendomsgebyrer	kr.	16 821,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	4 998,-

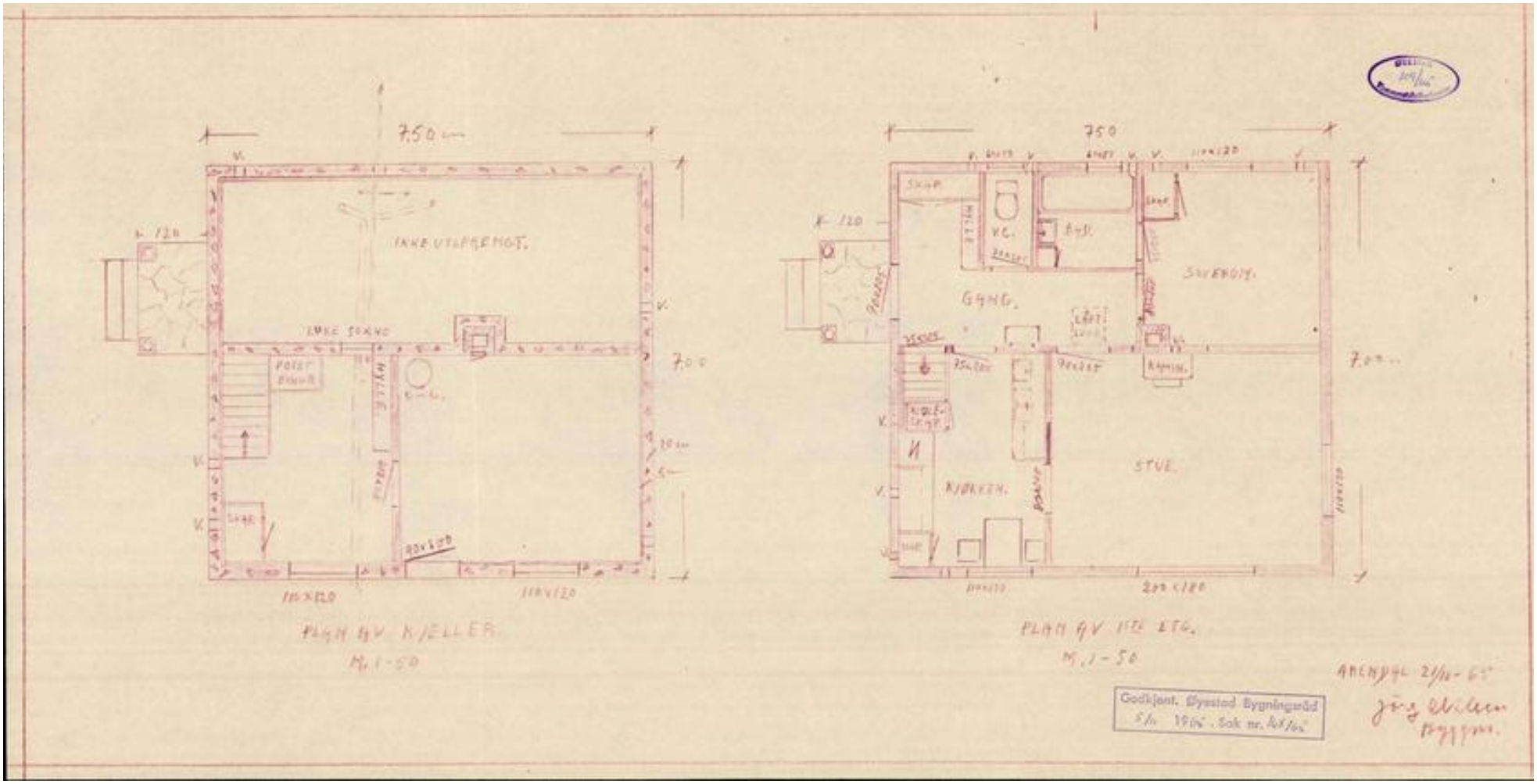
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

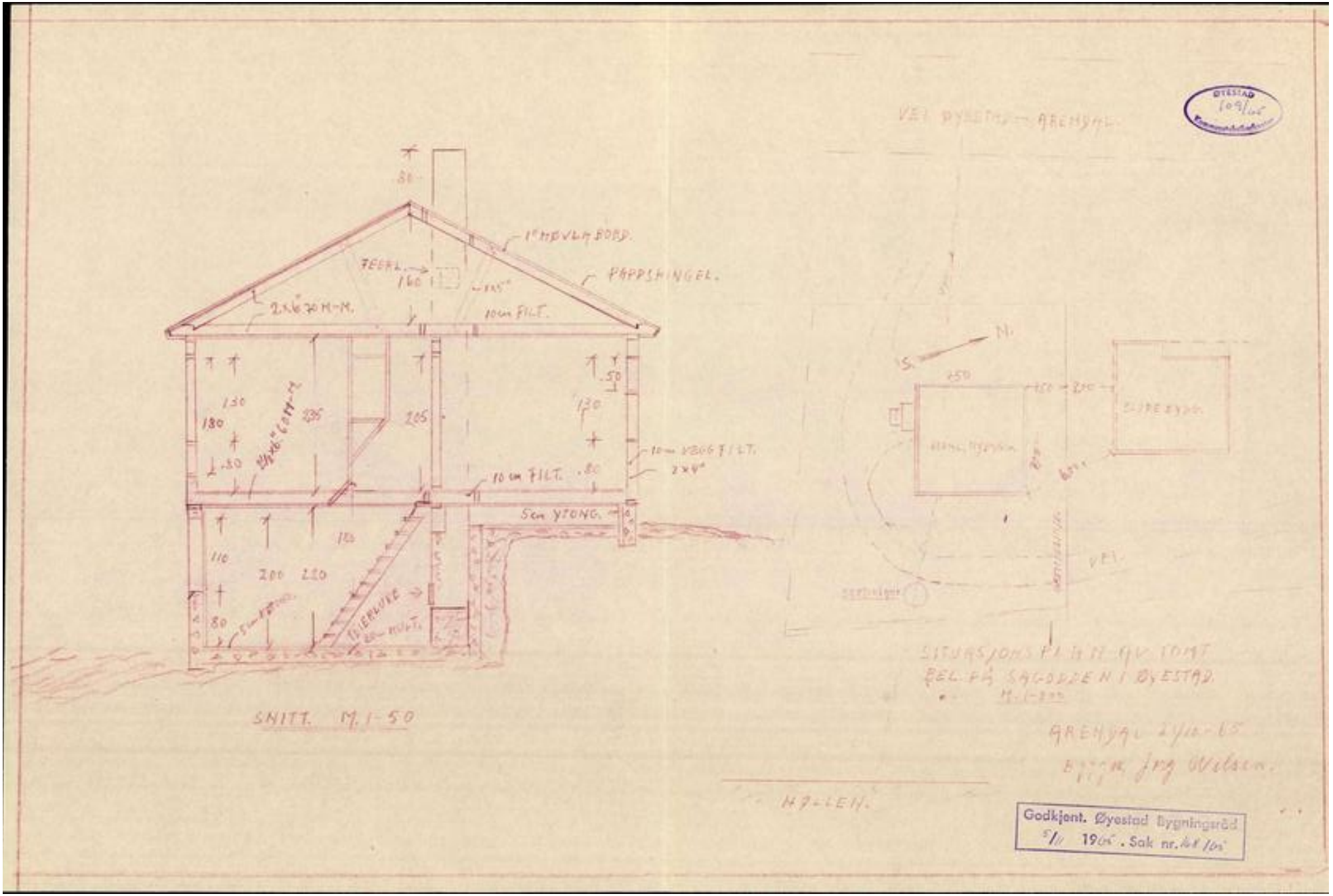
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

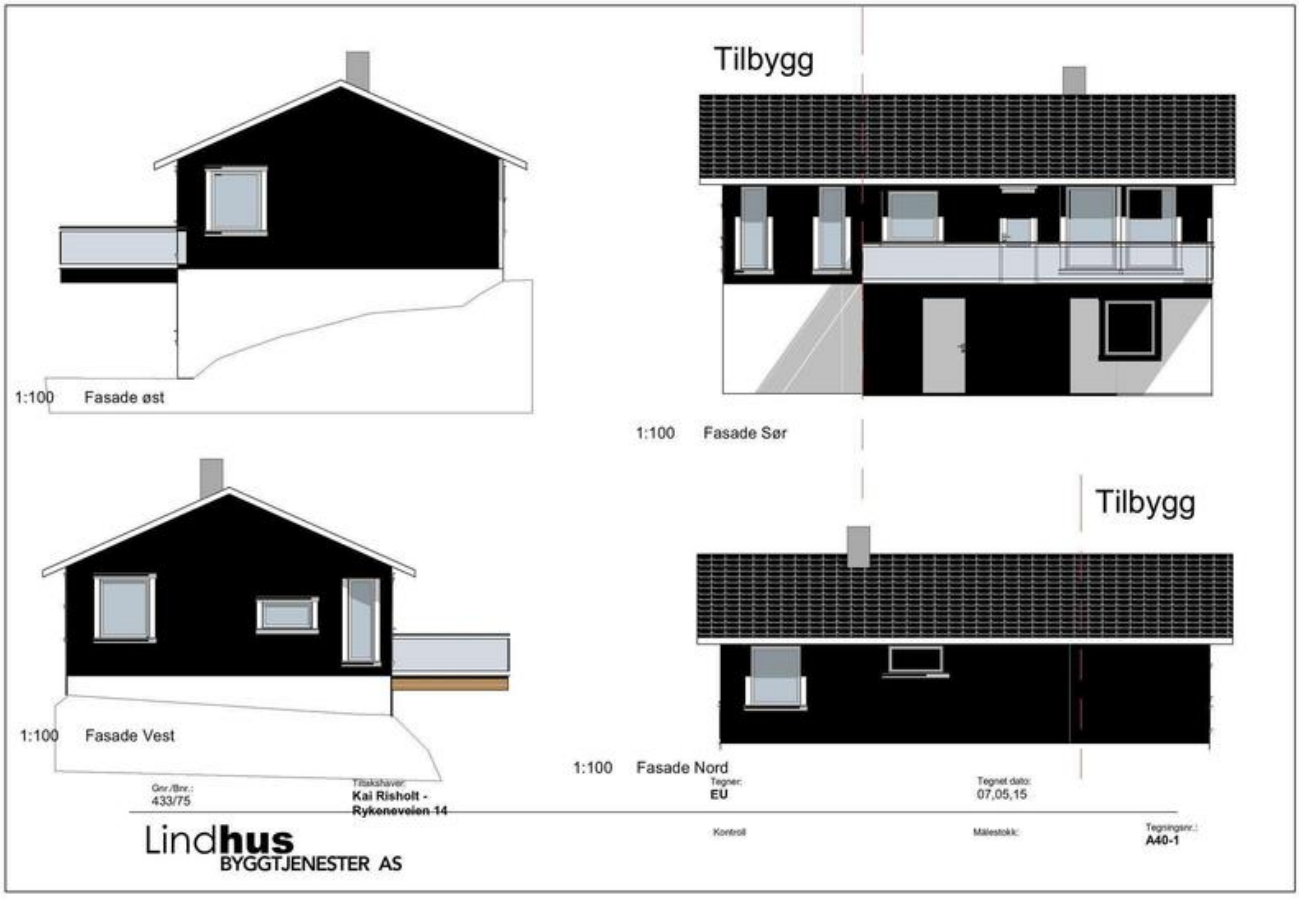

FASADE MOT SYDØST
M. 1-50
FASADE MOT NORDVEST
M 1-50
ARENDAL 21/10-65
Byggm.
Godkjent. Øyestad Byggningsråd
Sak nr.

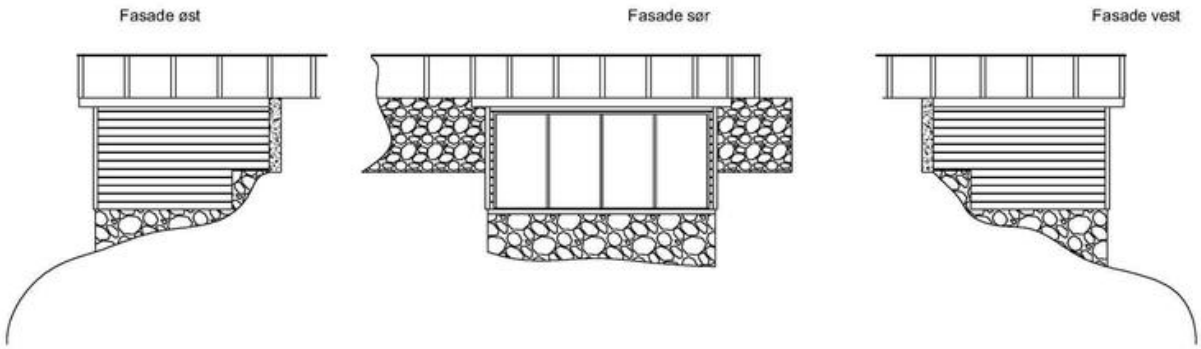

VEGG MOT SYDVEST.
M. 1:50
VEGG MOT SYDØST
M. 1:50
ÅRENDAL 24/9-65
Godkjent. Øyestad byggingsråd
24. 1965. Sak nr. 44/65


7.50
INNG. UTGANG MOT.
7.00
PLAN AV KJELLER.
M. 1-50
7.50
GANG.
STUE.
7.00
PLAN AV 1ste ETG.
M. 1-50
Godkjent. Elverum Bygningsråd
5/1 1966. Sak nr. 88/66



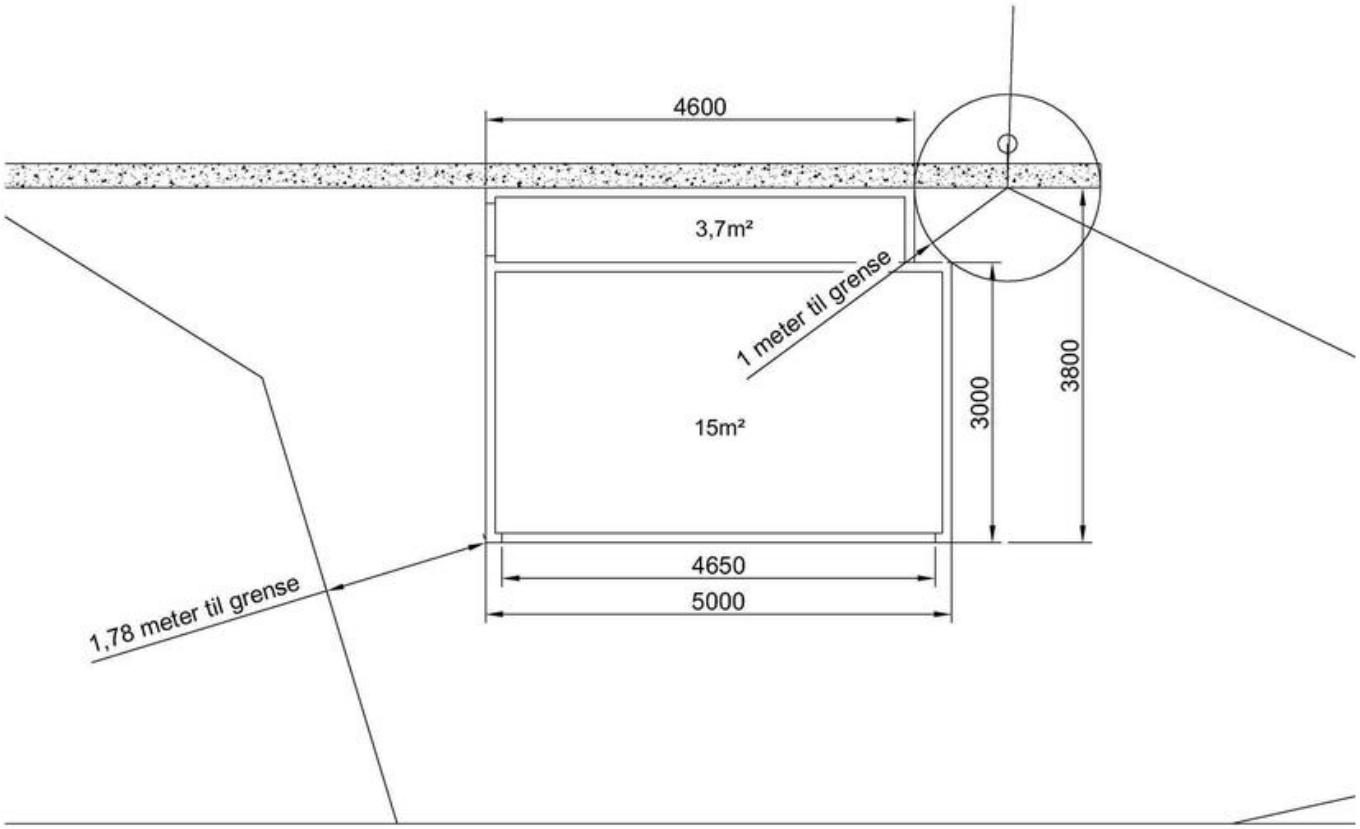
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/11 1965. Sak nr. 44/65


Tilbygg
1:100 Fasade øst
1:100 Fasade Sør
Tilbygg
1:100 Fasade Vest
1:100 Fasade Nord
Gnr./Bnr.:
433/75
Tiltakshaver:
Kai Risholt -
Rykenveien 14
Tegner:
EU
Tegnet dato:
07.05.15
Kontroll
Målestokk:
Tegningsnr.:
A40-1
Lindhus
BYGGTJENESTER AS



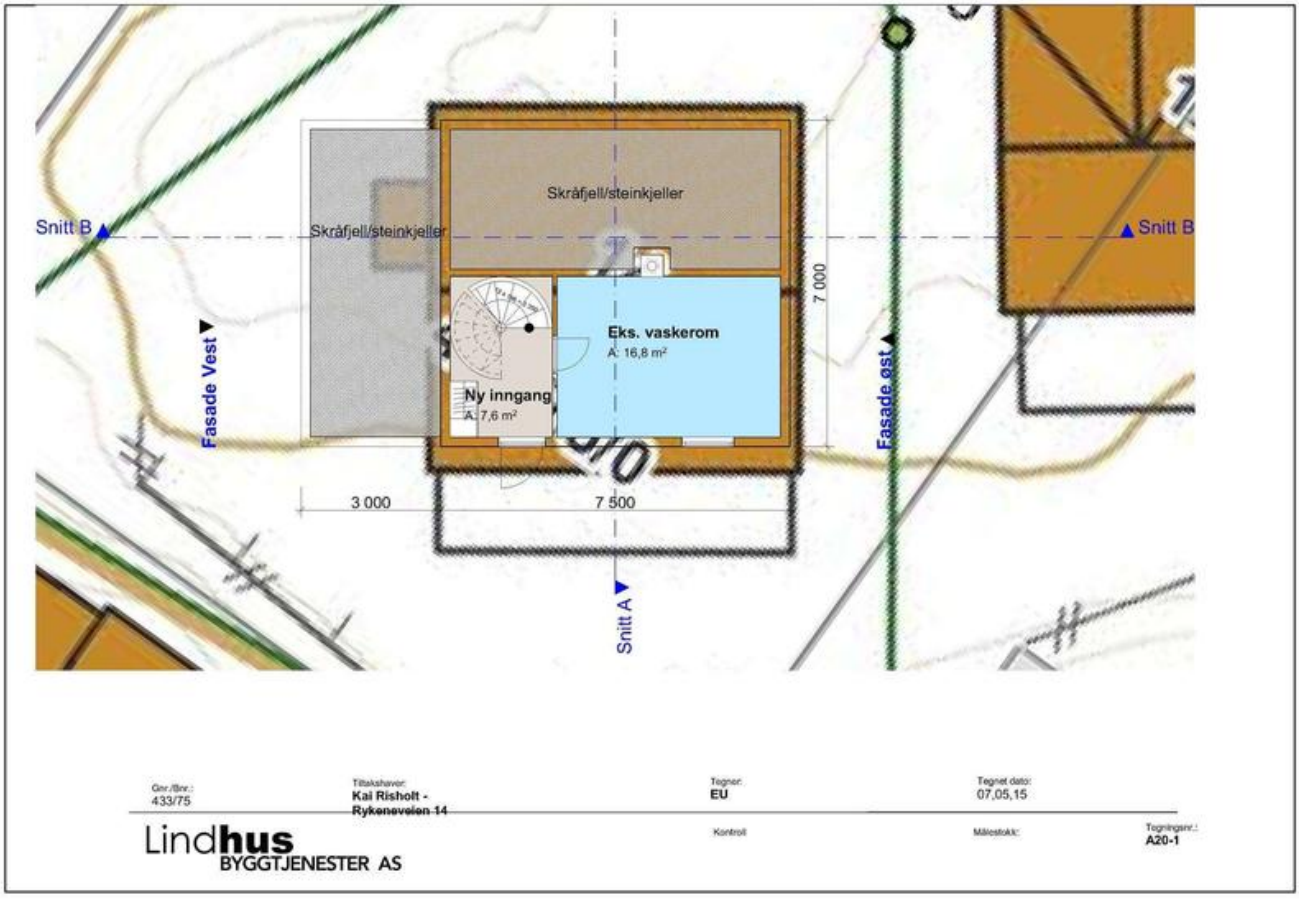
Kai Risholt
Rykeneveien 14
4825 Arendal

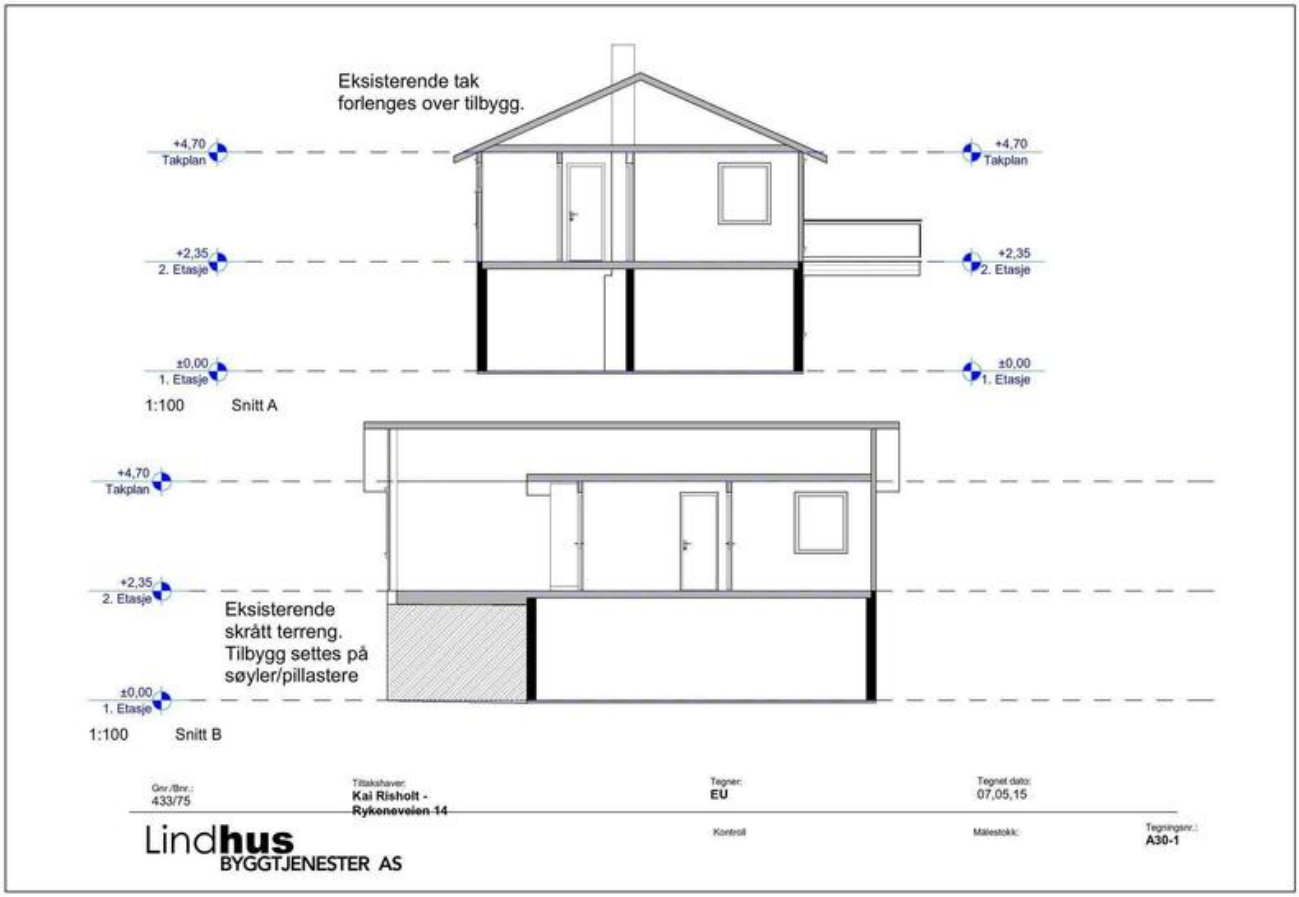
1:100 i A4

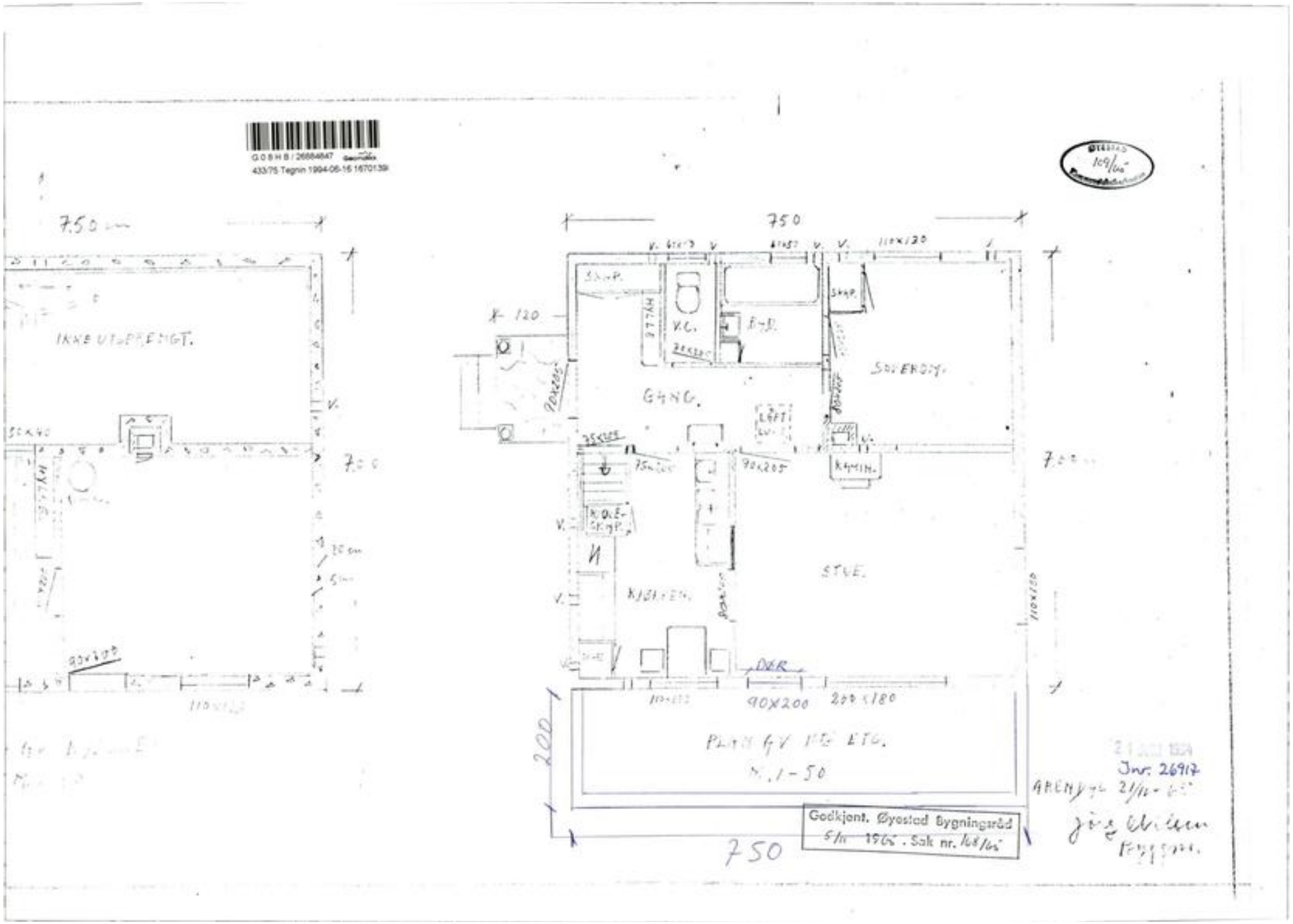


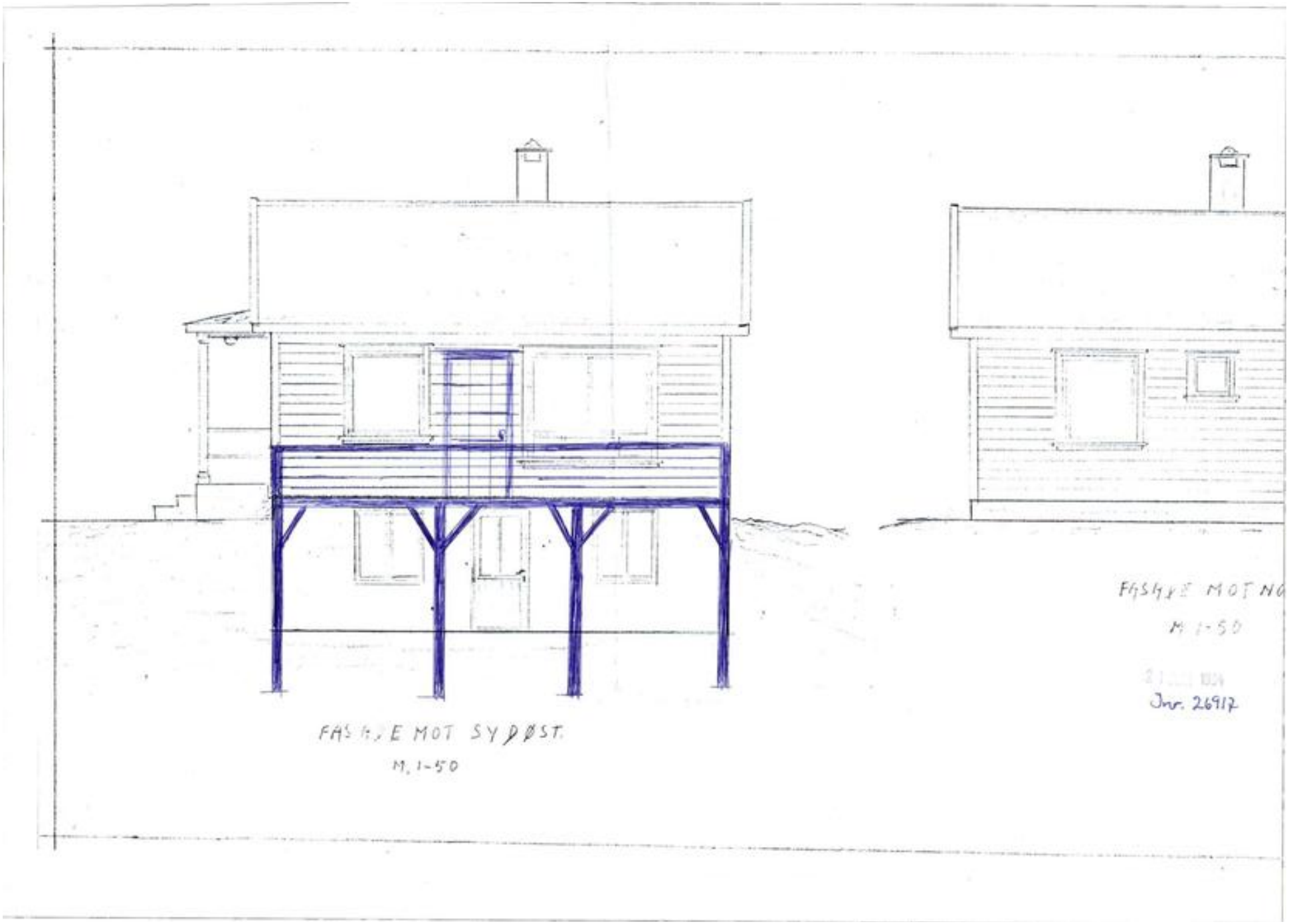
Kai Risholt
Rykeneveien 14
4825 Arendal

1:50 i A4


Skråfjell/steinkjeller
Skråfjell/steinkjeller
Snitt B
Snitt B
Eks. vaskerom
A: 16,8 m²
Ny inngang
A: 7,6 m²
7 000
Fasade Vest
Fasade øst
3 000
7 500
Snitt A
Gnr./Bnr.:
433/75
Tiltakshaver:
Kai Risholt -
Rykenøvelen 14
Tegnet:
EU
Tegnet dato:
07.05.15
Kontroll
Målestokk:
Tegningsnr.:
A20-1
Lindhus
BYGGTJENESTER AS


Eksisterende tak
forlenges over tilbygg.
+4,70
Takplan
+2,35
2. Etasje
±0,00
1. Etasje
1:100
Snitt A
Eksisterende
skrått terreng.
Tilbygg settes på
søyler/pillastere
1:100
Snitt B
Gnr./Bnr.:
433/75
Tiltakshaver:
Kai Risholt -
Rykenesveien 14
Tegner:
EU
Tegnet dato:
07.05.15
Kontroll
Målestokk:
Tegningsnr.:
A30-1
Lindhus
BYGGTJENESTER AS


GOBHB / 26884847
433/75 Tegnin 1994-06-16 16701339
750
INNR. UTSPRENGT.
750
V.C.
BAD.
GANG.
SOVEROM.
STUE.
KJØKKEN.
DØR
90X200
PLAN AV 1ME ETG.
M. 1-50
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
Sak nr. 68/66
Jnr. 26917


FASADE MOT SYDØST.
M. 1-50
FASADE MOT NO
M 1-50
Inv. 26917

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 433, Bruksnr 341 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Strandparsell VIII	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.07.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	8,2 kvm	**Skyld:**			
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	4203/433/341	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.07.2003	Avgiver	4203/433/265	-8,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/433/341	8,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-433/75/0

Bruksnavn	SOLHØY	Beregnet areal	377.2
Etablert dato	29.01.1966	Historisk oppgitt areal	377.6
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
MARIANNE WINDSVOLL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	04.05.2016	18.05.2016	2015/7816	
GJ - Grensejustering	11.05.2006		P 84/56	
GJ - Grensejustering	11.05.2006		P 84/56	
GJ - Grensejustering	12.12.1996		P68/45	
GJ - Grensejustering	12.12.1996		P68/45	
KF - Kartforretning	12.12.1996		P68/45	
SF - Sammenslåing	11.12.1996		P6/48	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	29.01.1966		P6/49	

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
☑	☐	☐	☐	☐		377.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167013988	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300789440	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167013988: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1965	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	45.0	0.0	45.0	0.0
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167013988-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	06.04.2016	06.04.2016
TB - Tatt i bruk	21.01.2020	20.02.2020

Bygning 300789440: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	14.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	14.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		05.02.2020

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	14.0	14.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rykeneveien	14		4825 ARENDAL

Kommuneplan

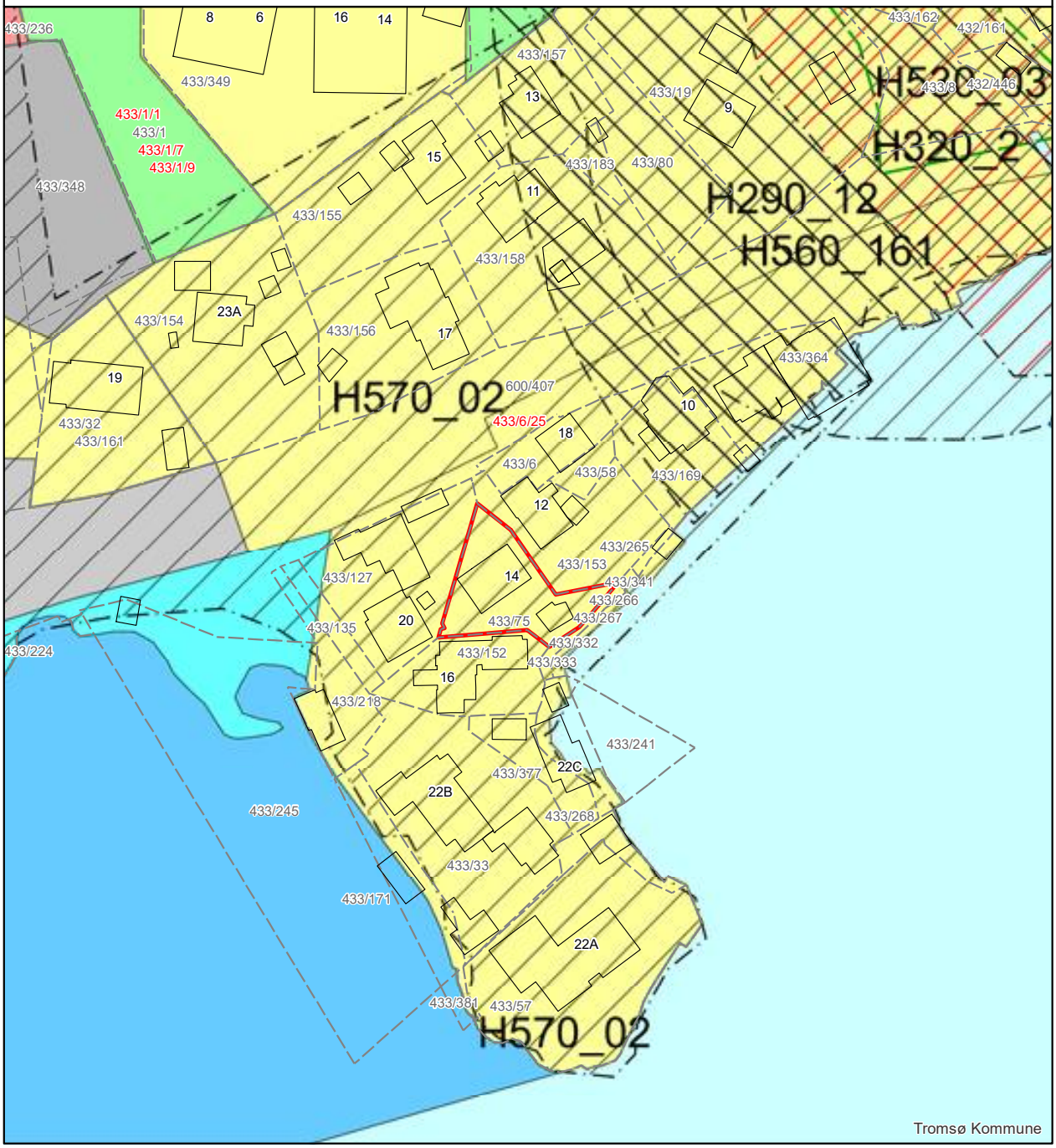
Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

ARENDAL KOMMUNE

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

Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-03-13

N



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

Kommunedelplan

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

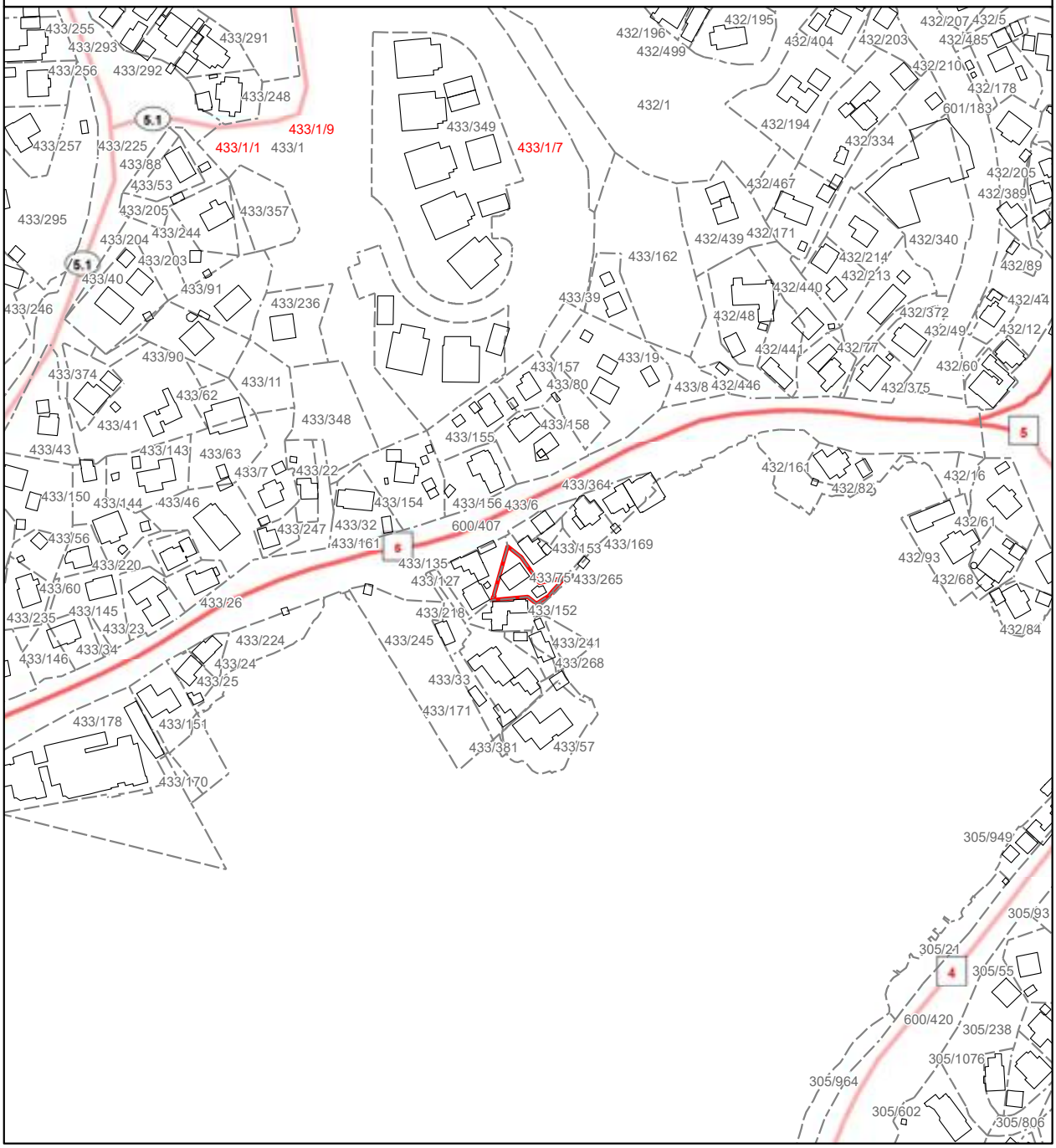
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-13



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Reguleringsplan

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

Planident: 1911r1
Ikrafttredelsesdato: 14.11.1994
Plannavn: Strømmen

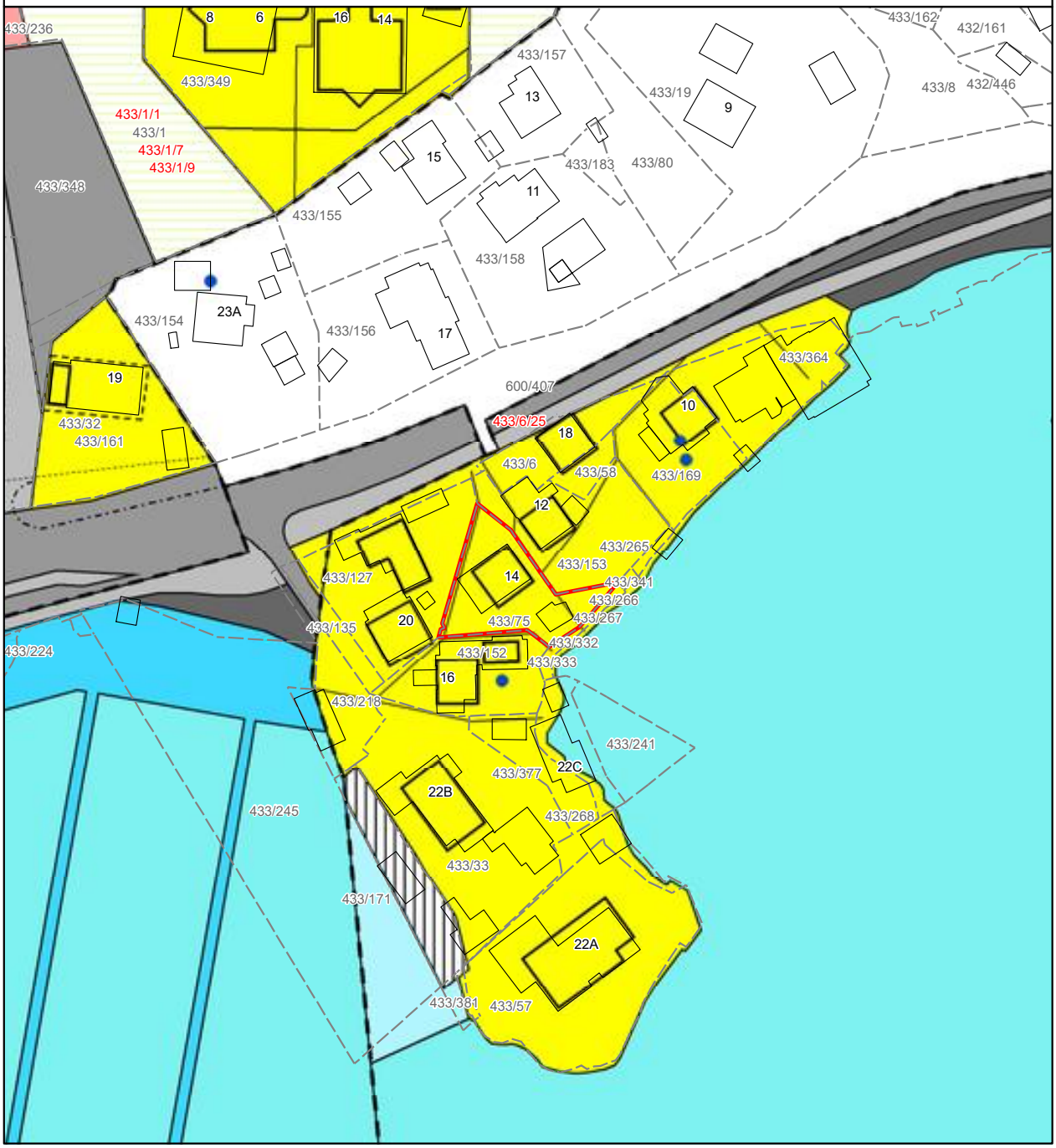
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-13

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 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 (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal for barn

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

Arealplaner under arbeid

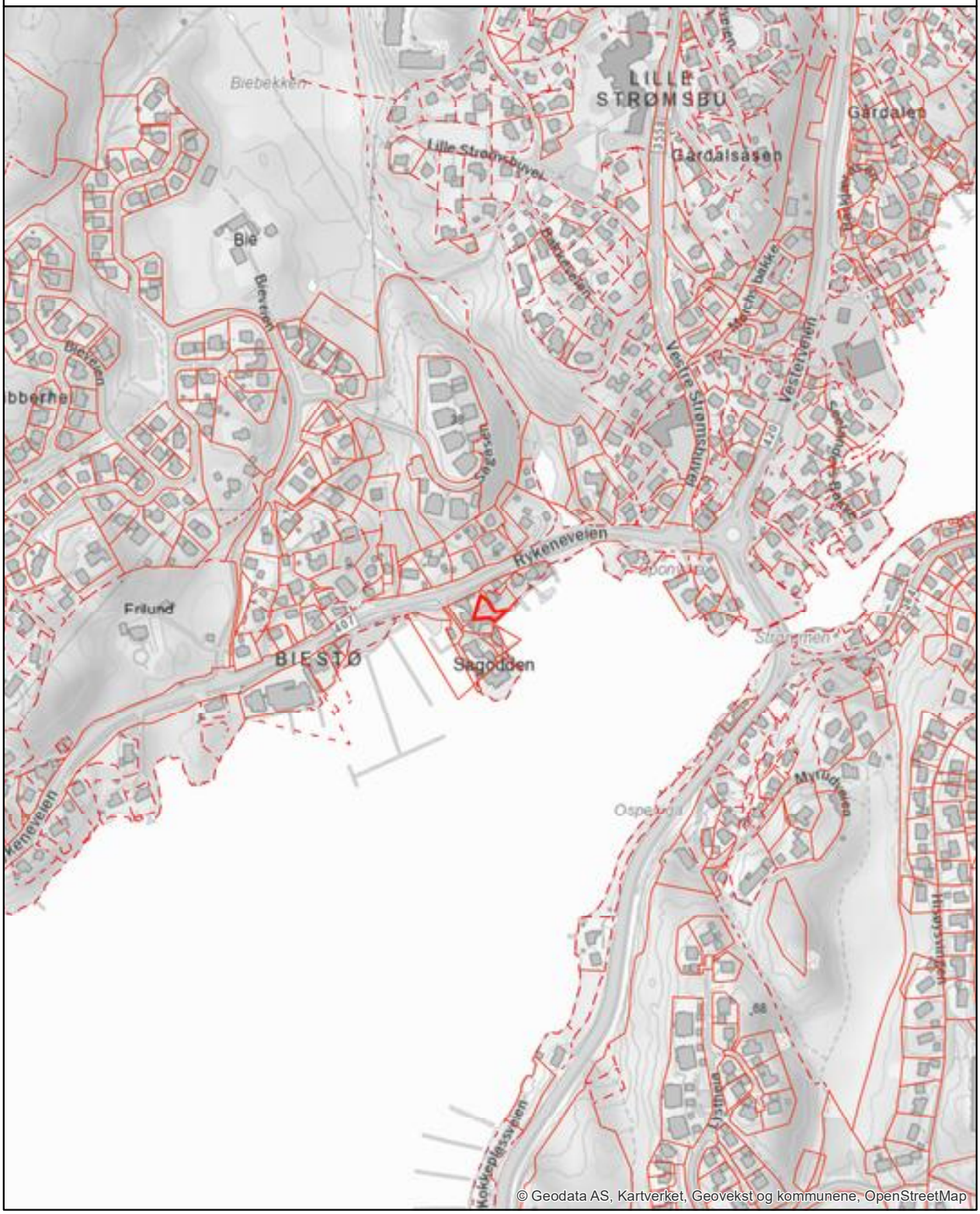
Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-03-13

ARENDAL KOMMUNE

N

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



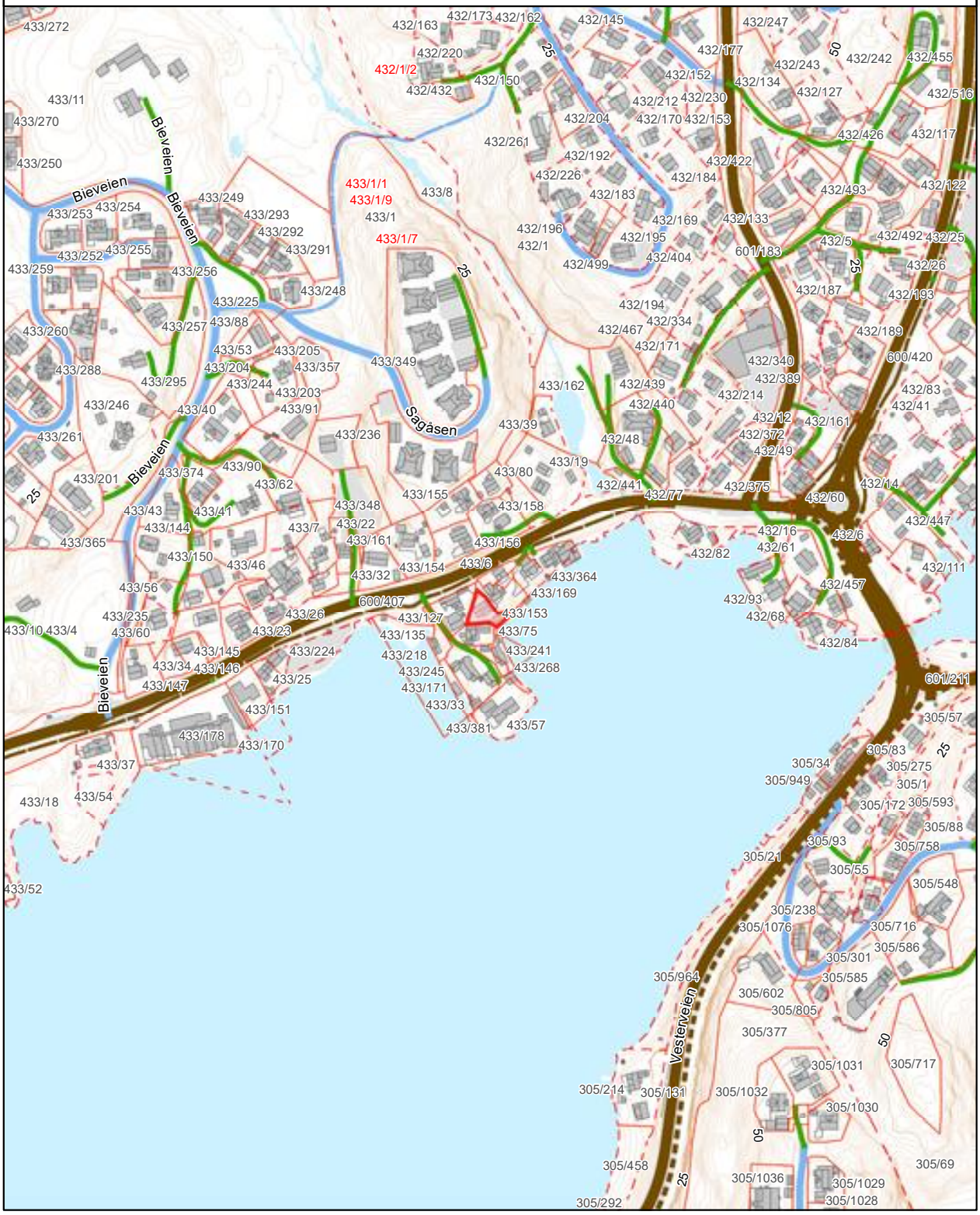
Veikart

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 377 m²
Dato: 2026-03-13

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

Grunnkart

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 377 m²
Dato: 2026-03-13

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

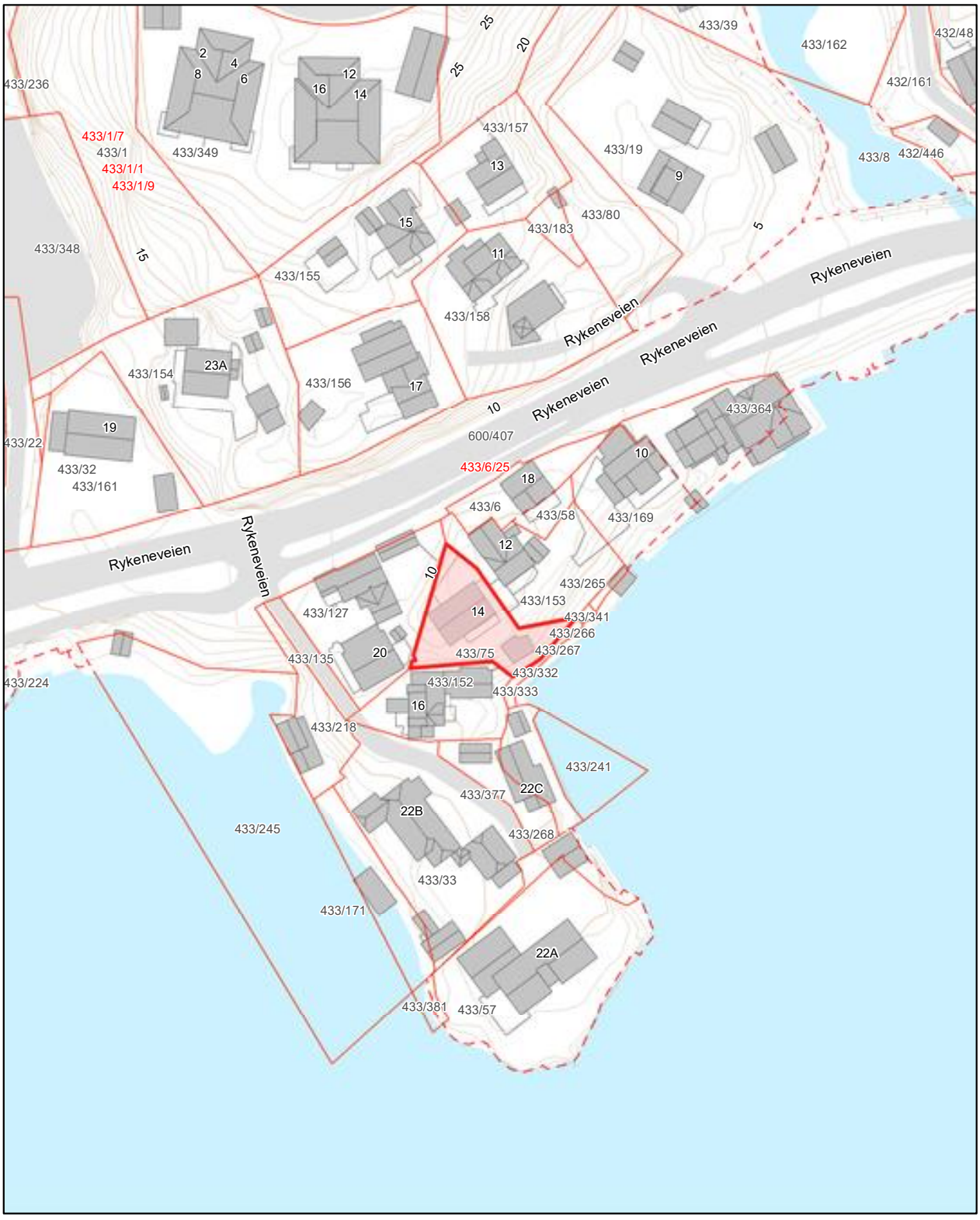
Oversiktskart

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 377 m²
Dato: 2026-03-13

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 377 m²
Dato: 2026-03-13

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 : 13.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6478347.33935	484840.840588	Ikke spesifisert	4.99	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
2	6478350.37259	484836.880165	Ikke spesifisert	16.21	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6478348.99831	484820.754883	Ikke spesifisert	1.58	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6478350.51084	484821.190746	Jord	0.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6478350.66817	484821.828192	Jord	0.94	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6478351.53818	484821.469596	Jord	22.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6478373.28537	484827.801112	Ikke spesifisert	7.74	Bolt		Terrengmålt	14	0
8	6478368.47415	484833.845348	Ikke spesifisert	14.26	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
9	6478356.80509	484841.997414	Ikke spesifisert	11.52	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6478358.97938	484853.289789	Fjell	3.99	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
11	6478355.95206	484850.71424	Fjell	4.03	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
12	6478352.91851	484848.069084	Fjell	2.76	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
13	6478350.84197	484846.260381	Fjell	4.69	Bolt		Terrengmålt	14	0
14	6478348.2946	484842.328738	Fjell	1.58	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
15	6478347.43494	484841.012452	Fjell	0.2	Bolt		Terrengmålt	14	0

Ledningskart

Adresse: Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 433/75/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 377 m²
Dato: 2026-03-13

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Skatteetaten

Dato
13.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 433 Bnr 75 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 700 908
Som sekundærbolig:	kr 2 803 633

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BDQ4307
Matrikkel: 4203-433/75/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Marianne Windsvoll

Adresse:
Rykeneveien 14,
4825 ARENDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 13 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Elektriker	ELEKTROXPERTEN AS	Elektriker	2023-06-30
SJA og risikovurdering	ELEKTROXPERTEN AS	Elektriker	2023-06-30
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	ELEKTROXPERTEN AS	Elektriker	2023-06-30
123149 - Rep tavle leilighet og komfyrvakt .pdf	NEDIG AS	Elektriker	2023-02-22
60863 - Samsvarserklæring	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2025-09-07
60863 - Risikovurdering	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2025-09-07
60863 - Informasjon	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2025-09-07
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06
Bygningstegninger---- Rykeneveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-07-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Utskriftsdato: 13.03.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	433	**Bruksnr.**	75	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rykeneveien 14, 4825 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	7 226,60 kr
Sum	**7 226,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	25.54	1/1	0 %	6 129,00 kr	1 532,25 kr
					Sum	**7 661,31 kr**	**1 915,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

St.mrk. kr. 20,-.

DG NR.
01684 . 11.6.66

Festeseddel.

Undertegnede Nidarå Tømmersalslag bortfester herved til Magda Johansen, født den 12/11-1901, en parsell som ved skylddelingsforretning av 15. oktober 1965 er utskilt fra vår eiendom gnr. 33, bnr. 1, Bie i Øyestad, og som har fått gnr. 33, bnr. 75 av skyld 1 øre og er gitt bruksnavnet Solhøy.

I årlig avgift betaler festeren til eieren av gnr. 33, bnr. 1, kr. 55,- femtifem kroner, som erlegges forskuddsvis hvert års 1. juni.

Videre betaler festeren og senereshver ny fester en innfestningsavgift på kr. 50,-.

Til sikkerhet for den årlige avgift og inntil 3 års restanser av denne og for innfestningsavgiften skal eieren av gnr. 33, bnr. 1 ha 1. prioritets panterett i bnr. 75 og de på denne til enhver tid oppførte bygninger.

Dersom ikke avgiftene betales 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 i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven.

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

På nærværende parsell sammen med br. 71, som også er festet av Magda Johansen, kan oppføres et beboelseshus.

Alt gjerdehold er bortfesteren uvedkommende.

Festeretten gjelder for 99 - nittini år regnet fra 1. juni 1966.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festere.

Arendal, den 4. juni 1966.

I styret for Nidarå Tømmersalslag:

Lars M. Røed. Jon Kiland. Olav Fidje. H.G. Magelsen.
Torjus Skjerkholt. Nikolai Smeland

At ovennevnte styremedlemmer har undertegnet denne festeseddel i vårt nærvær og at de er over 21 år attesteres.

Arendal, den 4. juni 1966.

Torunn Knudsen
Arne Kløvstad.

Vedtas av meg som fester.

Arendal, den 8. juni 1966.
Magda Johansen.

St.mrk. kr. 20,-.

DG NR.
01684 . 11.6.66

Besteseddel.

Undertegnede Nidarå Tømmersalslag bortfester herved til Magda Johansen, født den , en parsell som ved skylddelingsforretning av 15. oktober 1965 er utskilt fra vår eiendom gnr. 33, bnr. 1, Bie i Øyestad, og som har fått gnr. 33, bnr. 75 av skyld 1 øre og er gitt bruksnavnet Solhøy.

I årlig avgift betaler festeren til eieren av gnr. 33, bnr. 1, kr. 55,- femtifem kroner, som erlegges forskuddsvis hvert års 1. juni.

Videre betaler festeren og senere enhver ny fester en innfestningsavgift på kr. 50,-.

Til sikkerhet for den årlige avgift og inntil 3 års restanser av denne og for innfestningsavgiften skal eieren av gnr. 33, bnr. 1 ha 1. prioritets panterett i bnr. 75 og de på denne til enhver tid oppførte bygninger.

Dersom ikke avgiftene betales 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 i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven.

I tilfelle søksmål vedtar festeren for seg og senere festere Øyestad forlikeråd og Nedenes herredsrett som rette forum.

På nærværende parsell sammen med br. 71, som også er festet av Magda Johansen, kan oppføres et beboelseshus.

Alt gjerdehold er bortfesteren uvedkommende.

Festeretten gjelder for 99 - nittini år regnet fra 1. juni 1966.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festere.

Arendal, den 4. juni 1966.

I styret for Nidarå Tømmersalslag:

Lars M. Røed. Jon Kiland. Olav Fidje. H.G. Magelsen.
Torjus Skjerkholt. Nikolai Smeland

At ovennevnte styremedlemmer har undertegnet denne festeseddel i vårt nærvær og at de er over 21 år attesteres.

Arendal, den 4. juni 1966.

Torunn Knudsen
Arne Kløvstad.

Vedtas av meg som fester.

Arendal, den 8. juni 1966.
Magda Johansen.

Returneres til:

INNGÅTT 6218 20 JULI 2004 STATENS KARTVERK

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
		433	341			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [X] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning-kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritthgg. enebolig [ ] TB Tomanns bolig [ ] RK Rekkehus-kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet Brygge

2. Kjøpesum

Kr 0,–

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 10.000,–

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	KAI ANTONSEN	
[redacted]	Kai Antonsen	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Øyvind Knutsen	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr 6218 Tinglyst 20 07 2004 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av 433/75 skal ha adkomstrei til 433/341 over eiendom 433/153

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22. 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ø. Knudsen	ØYVIND KNUDSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Arendal

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kai Antonsen	KAI ANTONSEN
Leif Antonsen	LEIF ANTONSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Børgny Arnesen	BØRGNY ARNESEN
Adresse	

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Alf Arnesen	ALF ARNESEN
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer) Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte uregistrerte, og samtykkepategningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pategning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Returneres til

ABCenter Arendal AS

Oppdragsnr. 3002309

Skjøte [1]

TINGLYST
23 AUG. 2002
NEDENES TINGRETT

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
906	ARENDAL	433	75	6924		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrever i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja

Beskaffenhet: X 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: X B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: X FB Frittligg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 930.000,- ***NiHundreTrettiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 930.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Leif Antonsen	1/1

Doknr 6924 Tinglyst 23 08 2002 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Øivind Knudsen	X Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- FELLES VANNLEDNING TIL RYKENEVEIEN 12 OG 14. PLASSERT I BLINDKJELLER. KAN IKKE OMGJØRES.
- EIER AV GNR 433, BNR 75 DISPONERER 3,5 METER BRYGGE PÅ GNR. 433, BNR. 265

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3 ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Leif Antonsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
GINA JØRGENSEN

Adresse
ABCENTER ARENDAL

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
LINE H. STRØM

Adresse
ABCENTER ARENDAL

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Arendal 21.8.02.

Kai Antonsen og Leif Birger Antonsen overdrar 3.5 m. bygge fra g.nr. 433 - br.nr. 265 til eier av g.nr. 433 - br.nr. 75.

Kai Antonsen

Leif Antonsen

Hng. adkomst til bygge tilhørende Rykkinevn. 14, g nr. 433 br. nr. 75.

Gir herved Rykkinevn. 14. gnr. 433 br.nr. 75 adkomstrett til bygge tilhørende Rykkinevn. 14. g.nr. 433 br.nr. 75, over eiendommen til Rykkinevn. 12, g.nr 433 br.nr. 153. Denne retten gjelder for alltid.

Kai Antonsen

Leif Antonsen

DG NR.
01683 11.6.66

St.mrk. kr. 15,-.

Festeseddel.

Undertegnede Nidarå Tømmersalslag bortfester herved til Magda Johansen, født den [illegible], en parsell som ved kart- og oppmålingsforretning av 15. oktober 1965 er fraskilt festetomt nr. 24 av gnr. 33, bnr. 1, Bie i Øyestad, og som har fått gnr. 33, bnr. 71 av skyld 1 øre og er gitt bruksnavnet Sagodden.

I årlig avgift betaler festeren til eieren av gnr. 33, bnr. 1 kr. 45,- firtifem kroner - som erlegges forskuddsvis hvert års 1. juni, mens det for den gjenværende del av festetomt nr. 24 fortsatt betales kr. 15,- i årlig avgift.

Videre betaler festeren og senere hver ny fester en innfestningsavgift på kr. 50,-.

Til sikkerhet for den årlige avgift og inntil 3 års restanser av denne og for innfestingsavgiften skal eieren av gnr. 33, bnr. 1 ha 1. prioritets panterett i bnr. 71 og de på denne til enhver tid oppførte bygninger.

Dersom ikke avgiftene betales 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 i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven.

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

På nærværende parsell sammen med bnr. 75, som også er festet av Magda Johansen, kan oppføres et beboelseshus.

Alt gjerdehold er bortfesteren uvedkommende.

Festeretten gjelder for 99 - nittini- år regnet fra 1. juni 1966.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Bortfesteren frafaller pant i den fraskilte del, gnr. 33, bnr. 71, for den årlige avgift kr. 15,- med restanser, som hviler på festetomt nr. 24 av gnr. 33 bnr. 1.

Arendal, den 4. juni 1966

I styret for Nidarå Tømmersalslag:

Lars M. Røed. Jon Kiland. Olav Fidje H.G. Magelsen
Torjus Skjækholt. Nikolai Smeland.

At ovennevnte styremedlemmer har undertegnet denne festeseddel i vårt nærvær og at de er over 21 år attesteres.

Arendal, den 4. juni 1966.

Torunn Knudsen

Arne Kløvstad

Undertegnede fester av tomt nr. 24 av gnr. 33 bnr. 1 i Øyestad, Edith Hansen, født den 27/6 - 1915, erklærer herved at jeg gir min tilslutning til ovenstående festeseddel.

Arendal, den 8. juni 1966.

Edith Hansen

At Edith Hansen har undertegnet denne påtegning i mitt nærvær og at hun er over 21 år attesteres.

Arendal, den 8. juni 1966.

Reidar Vestheim

Vedtas av meg som fester.

Arendal, den 8. juni 1966.

Magda Johansen

Ref. nr. 1001

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
0906 Arendal org. nr. 940493021	241/04	P 84/56	

Målebrev over grensejustering mellom

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	433	6, 75, 153	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.10.2004
Rekvirent	Kai Antonsen
Bestyrer	Nils J Seldal
Forretning	Grensejustering mellom gnr. 433 bnr. 6, 75 og 153. Parsell merket A, areal = 38.5m2, er blitt overført fra bnr. 153 og tillagt bnr. 75. Parsell merket B, areal = 38.2m2, er blitt overført fra bnr. 75 og tillagt bnr. 153. Parsell merket C, areal = 19.4m2, er blitt overført fra bnr. 6 og tillagt bnr. 153. Eier av bnr. 6, Gunn Marit Mosberglia, eier av bnr. 153, Kai Antonsen, samt de nye eierne av bnr. 75, Svein A Lillejord og Kjell Knudsen har godkjent ovennevnte grensejustering for sin del.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal	11.05.2006	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Nils J. Seldal Nils J Seldal	

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 246706 Tinglyst: 23.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 246706
23 MAI 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Areal bnr. 153 før just. = 456.2m2
- Justert til bnr. 75 = 38.5m2
+Justert fra bnr. 75 = 38.2m2
+Justert fra bnr. 6 = 19.4m2
Areal bnr. 153 etter just. = 475.3m2

GIS/LINE Målebrev

Grensejustering mellom

Gnr	Bnr	Festenr
433	6, 75, 153	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 49604 Y 20747

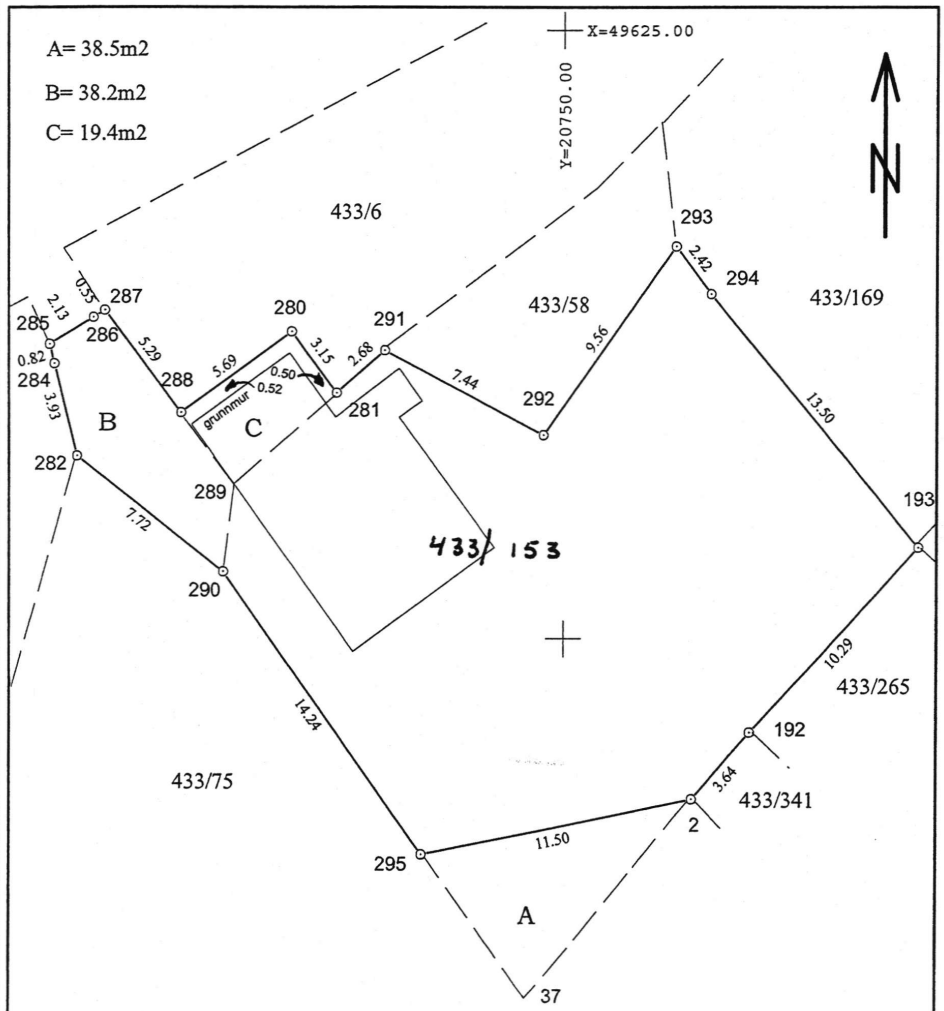
Kartblad: BR011-1-42 | X | Landsnett

Målestokk 1: 250

Areal m²

Jnr: 241/04

Målebrev nummer: P 84/56



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
290	Gr.pkt.i annen detal	49602.72	20735.86	14.24	
295	Bolt	49591.12	20744.12	11.50	
2	Godkj. bolt i fjell	49593.39	20755.39	3.64	
192	Bolt i fjell	49596.14	20757.78	10.29	
193	Bolt i fjell	49603.73	20764.73	13.50	
294	Bolt	49614.16	20756.16	2.42	
293	Gr.pkt.i annen detal	49616.11	20754.72	9.56	
292	Gr.pkt.i annen detal	49608.34	20749.15	7.44	
291	Bolt	49611.84	20742.58	2.68	
281	Umerket	49610.07	20740.57	3.15	
280	Umerket	49612.60	20738.70	5.69	
288	Bolt	49609.24	20734.11	5.29	
287	Umerket	49613.48	20730.94	0.55	
286	Godkj. bolt i fjell	49613.19	20730.47	2.13	
285	Umerket	49612.09	20728.65	0.82	
284	Grensepkt I gjerde	49611.29	20728.84	3.93	
282	Bolt	49607.47	20729.77	7.72	

GIS/LINE Målebrev

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune	Arendal
J.nr.	124/79
Målebrev nr.	P 68/45
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 433	Bnr. 75	Festenr.
	Bruksnavn/adresse: Solhøy		
Areal	377,3 m2		

Dagbokstempel: TINGLYST 13 DES 1996 8931

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	3/9-1985 og 9/12-1996
Rekvirent	Otto Eliassen A/S v/Helge Eliassen
Bestyrer	Nils J. Seldal
Forretning	Kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Solhøy" gnr. 433, bnr. 75. I forbindelse med forretningen viste det seg at det lå igjen et lite areal som tilhørte bnr. 1 på sør og vestsiden av eiendommen. Arealet er på målebrevkartet markert med rødt og er på 55,0 m2. Otto Eliassen A/S v/Helge Eliassen og Edith Hansen har godkjent at dette arealet er blitt overført fra bnr. 1 til bnr. 75 som grensejustering, og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 75. Etter at tomta ble oppmålt i september 1985 har bnr. 75 avstått grunn til den nå anlagte gang- og sykkelvei som går langs Rv. 407. Arealet som ble avstått var på 4,1 m2. Det har vært avholdt rettslig skjønn over den avståtte grunn. Rv. 407 og tilstøtende gang- og sykkelvei er registrert i GAB. med betegnelse "Rv. 407" gnr. 600, bnr. 407. Statens Vegvesen og Edith Hansen har godkjent den nye grensa mot gnr. 600, bnr. 407. Under sakens gang er bnr. 71 blitt sammenføyd til bnr. 75.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk,	12/12-1996	Thorstein Snøløs	Nils J. Seldal

Tinglysing

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 8931 Tinglyst: 13.12.1996 Emb. 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.	Bnr.	Festenr.
433	75	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 49594. Y 20734. Z

Kartblad: BR011-1-42 | X | Landsnett

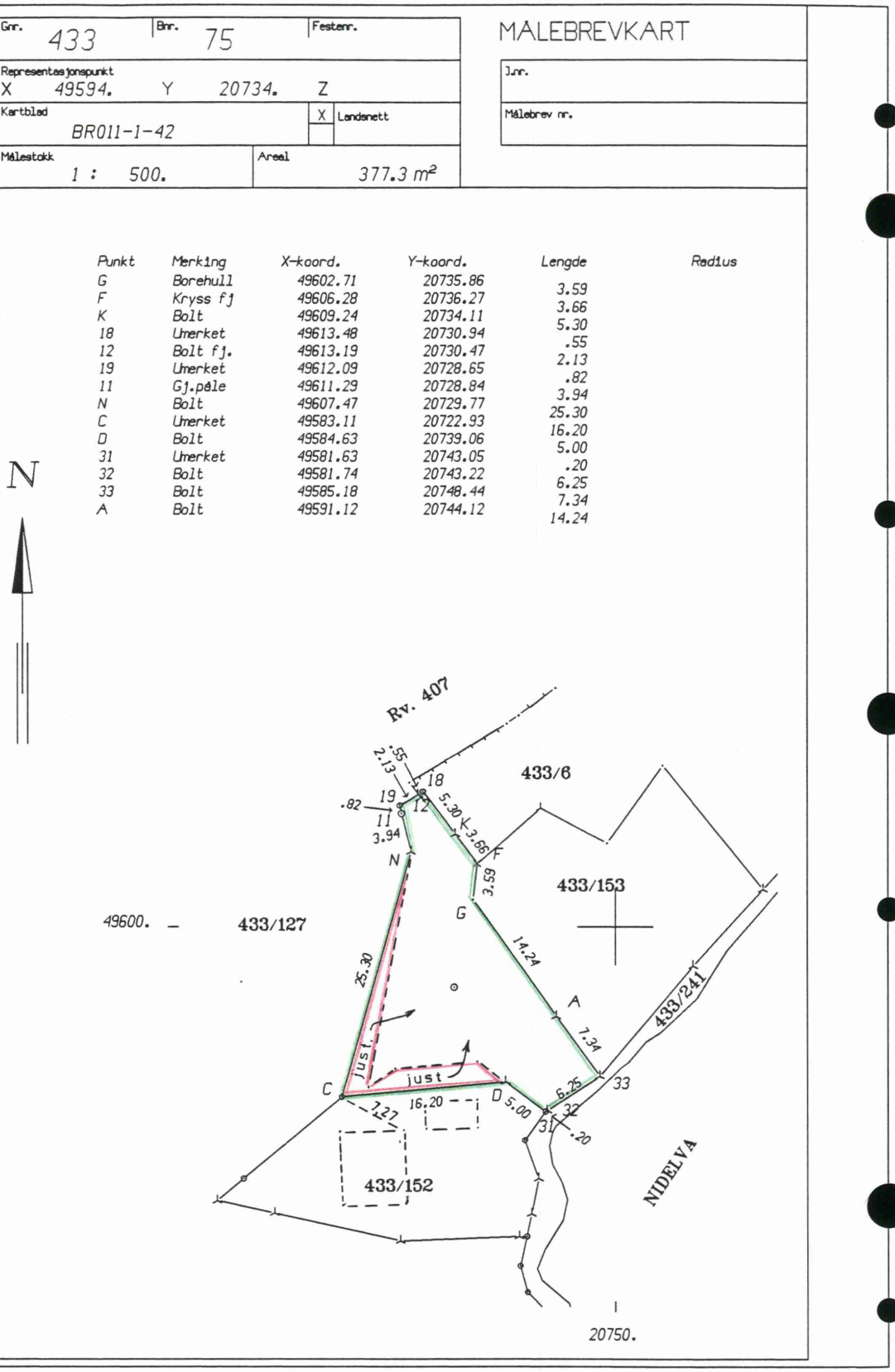
Målestokk: 1 : 500.

Areal: 377.3 m²

Jnr.

Målebrev nr.

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
G	Borehull	49602.71	20735.86		
F	Kryss fj	49606.28	20736.27	3.59	
K	Bolt	49609.24	20734.11	3.66	
18	Umerket	49613.48	20730.94	5.30	
12	Bolt fj.	49613.19	20730.47	.55	
19	Umerket	49612.09	20728.65	2.13	
11	Gj.påle	49611.29	20728.84	.82	
N	Bolt	49607.47	20729.77	3.94	
C	Umerket	49583.11	20722.93	25.30	
D	Bolt	49584.63	20739.06	16.20	
31	Umerket	49581.63	20743.05	5.00	
32	Bolt	49581.74	20743.22	.20	
33	Bolt	49585.18	20748.44	6.25	
A	Bolt	49591.12	20744.12	7.34	
				14.24	



DG NR.
01896 . 23.6.66

Vegsjefen i Aust-Agder.

Ark. 771-Øy
Ref. Høgenes/AMS

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen .....
gnr. .33.. bnr. 71/75 .. i Øyestad kommune som har fått tillatelse til oppføring av bolighus innenfor byggegrensen til riksveg nr. 407, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen disse vilkår for dispensasjon:

Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).

Det nyttes samme avkjørsel som Bernhard Ånonsen.

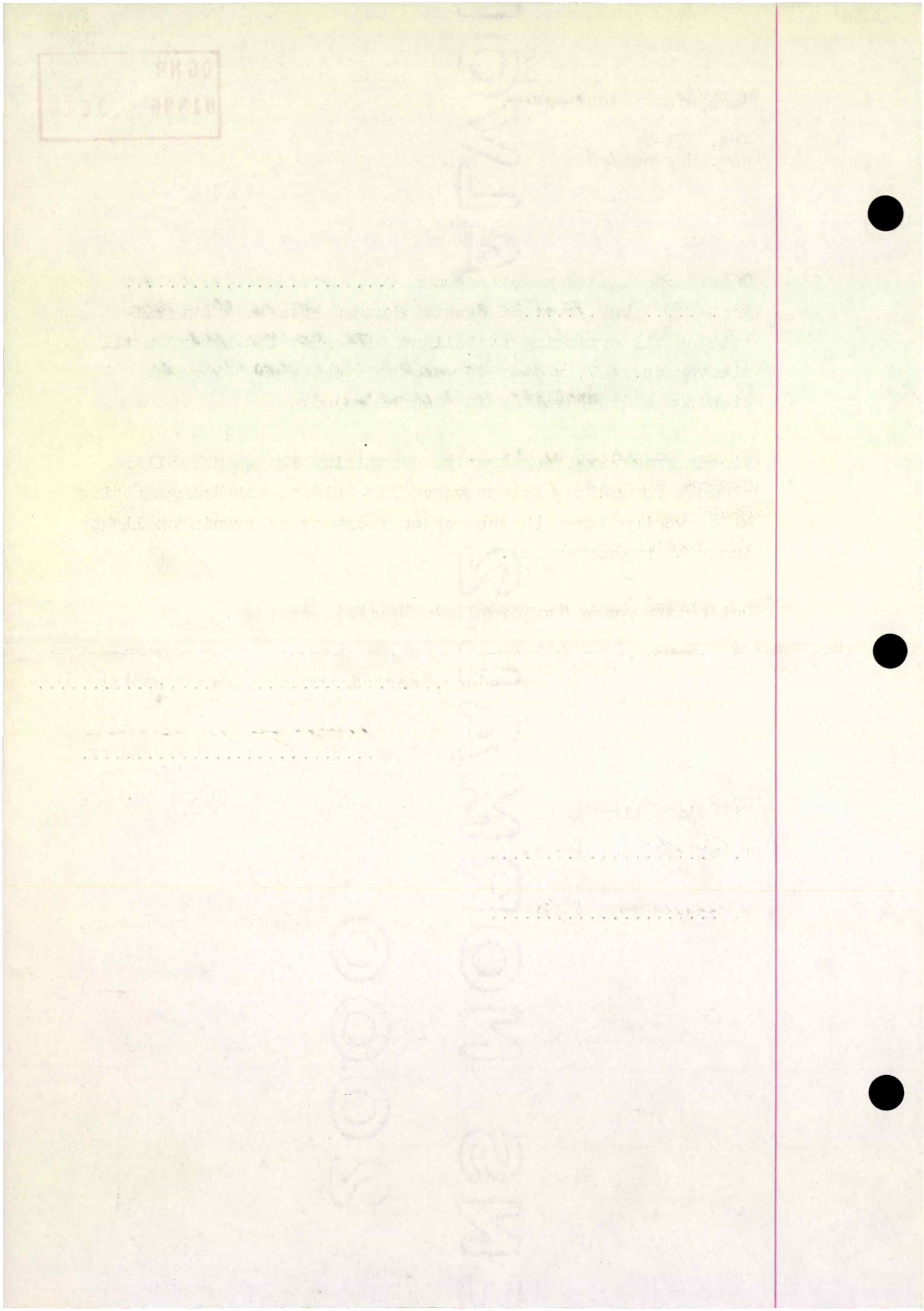
Sagodden, Øyestad.....den...5.mai.1966...

Magda Johansen
.....

Magda Johansen.

Til vitterlighet:
1. Halfdan E. Karlsen
2. Charles T. Karlsen

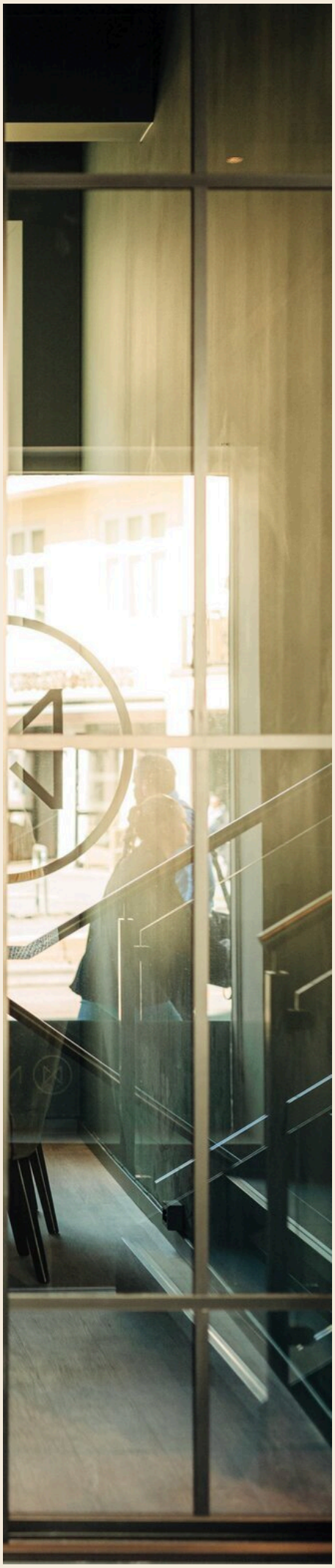
hfr.



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.

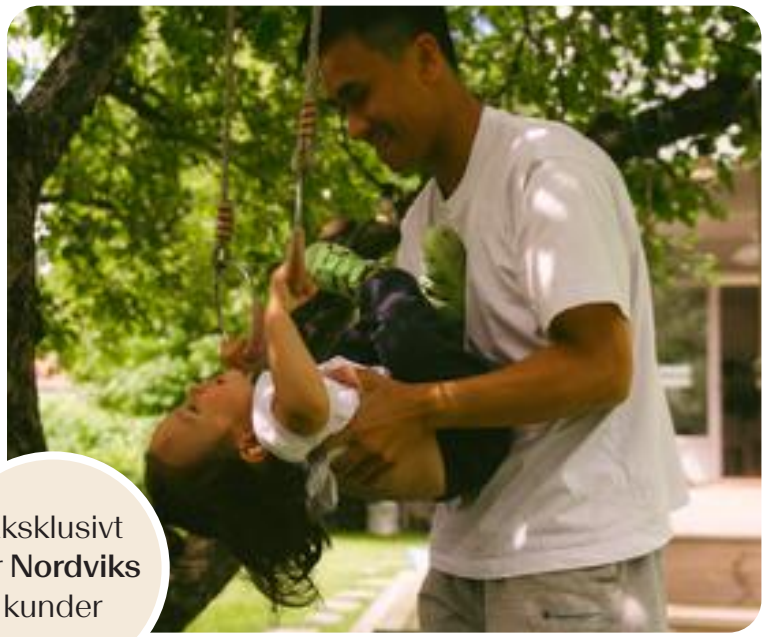


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rykeneveien 14 4825 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 433, bnr 75 (ideell andel 1/1) / Gnr 433, bnr 341 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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