



IDYLLISK SØRLANDSHUS MIDT  
I SENTRUM MED UTSIKT

**Prisant: 1 750 000,- + omk.**

P-rom **80 m<sup>2</sup>**



**MORIBAKKEN 7  
4836 ARENDAL**



Even Guttormsen  
404 08 024  
even@sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

ARENDAL | 37 02 05 00 | [sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Hyggelig sørlandshus som inneholder:

1.etg.: Gang, vaskerom, bad, bod, soverom stue og kjøkken. 2.etg.: Stue og soverom. Huset ligger i tett litt tilbaketrukket bebyggelse like ved Kittelsbukta og trappene ved den gamle turnhallen og opp mot Strømsbuveien. Utvendig gangvei via Amfi Arena og hyggelige uteområdersom er beplantet og steinbelagt. Fresh treningscenter og stort shoppingcenter i Arena Amfi som nærmeste nabo. Kort vei til alle byens fasiliteter, badestrand i gjestehavna og hyggelig bymiljø på vakre Tyholmen.

Prisantydning	1 750 000,-
Boligtype	Frittliggende enebolig
Eieform	Selveier
Primærrom	80 m <sup>2</sup>
Festet tomt	110,2 m <sup>2</sup>
Soverom	2

<b>Bruksareal</b>
85 m <sup>2</sup>
<b>Primærrom</b>
80 m <sup>2</sup>
<b>Sekundærrom</b>
5 m <sup>2</sup>




Even Guttormsen  
404 08 024  
even@sormegleren.no

## FAKTA OM EIENDOM

<b>OPPDRAGSNUMMER</b>	31-0232/15
<b>ADRESSE MED BETEGNELSE</b>	Moribakken 7, gnr. 501, bnr. 638 i Arendal kommune.
<b>SELGER</b>	Reidar Tønnesen Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
<b>BELIGGENHET</b>	Beliggende i tett litt tilbaketrukket bebyggelse like ved Kittelsbukta og trappene ved den gamle turnhallen og opp mot Strømsbuveien. Utvendig gangvei via Amfi Arena og hyggelige uteområdersom er beplantet og steinbelagt. Fresh treningssenter og stort shoppingsenter i Arena Amfi som nærmeste nabo. Kort vei til alle byens fasiliteter, badestrand i gjestehavna og hyggelig bymiljø på vakre Tyholmen.
<b>ADKOMST</b>	Når du kommer fra Sam Eydes plass, rett foran Kulturhuset, følg Vesterveien rundt Amfi Arena. Når du kommer til Kittelsbukta på venstre hånd, ta første vei inn til høyre etter Amfi og hold til høyre opp bakken over inngangen til Amfi parkeringsanlegg. Hold til venstre og opp trappene ved siden av gamle turnhallen. Huset ligger da rett frem når man har kommet opp trappene.
<b>BOLIGTYPE</b>	Frittliggende enebolig
<b>EIERFORM</b>	Selveier
<b>BYGGEÅR</b>	1860 ifølge Arendal kommune.
<b>BYGGEMÅTE</b>	Oppført i tre og mur. Se boligsalgsrapport utført av Erik Sørensen den 07.05.15 for utfyllende informasjon.
<b>AREAL MED BESKRIVELSE</b>	Bta: 97 m <sup>2</sup> Bra: 85 m <sup>2</sup> P-rom: 80 m <sup>2</sup> P-rom inkl.: Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, stue og soverom S-rom: 5 m <sup>2</sup> S-rom inkl.: Bod
<b>INNHold</b>	1.etg.: Gang, vaskerom, bad, bod, soverom, stue og kjøkken. 2.etg.: Stue og soverom.
<b>STANDARD</b>	1.etg.: Gang har flis på gulv og panel på vegger. Her er det varmekabler og el-skap. Bod har betong på gulv og panel/betong på vegger. Vaskerom har flis på gulv og panel på vegger. Her er det varmtvannsbereider, utslagsvask, sluk i gulv, opplegg til vaskemaskin og varmekabler. Bad har flis fra gulv til tak. Her er det varmekabler, wc, baderomsinnredning og dusjhjørne. Stue har heltre gulv og panel på vegger. Her er det peisovn. Soverom har heltre gulv og tapet på vegger. Her er det skyvedørsgarderobe. Kjøkken har heltre gulv og flis/panel på vegger. Her er det heltre fronter, laminat benkeplate, integrert ovn, koketopp og oppvaskmaskin, kjøleskap er frittstående.  2.etg.: Stue har heltre gulv og panel på vegger. Her er det høyt under taket, pipe og utgang til terrasse. Soverom har heltre gulv og panel på vegger. Her er det plassbygget skap.
<b>PARKERING</b>	Det er ikke parkering tilhørende huset, men det er mulighet for leie av plass i parkeringshuset i Arena.
<b>OPPVARMING</b>	Ved, elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
<b>TOMT</b>	Festet. Bortfester er Karen Herlofson. Festekontrakten er tidsbestemt. Årlig festeavgift er kr. 823,85,-. Regulering av festeavgiften følger konsumprisindeksen. Se vedlagt dokumentasjon for ytterligere informasjon. Opparbeidet, med bed og terrasse. Boigen ligger med utsikt utover Arendal sentrum.
<b>DIVERSE / ANNET</b>	Boligen er SEFRAK-registrert.

MORIBAKKEN 7  
4836 ARENDAL

<b>REGULERINGSPLAN</b>	<p>Eiendommen er regulert til bolig/bevaring, og tilhører reguleringsplan Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia datert 19.02.1990. Arealplanid: 2013r3.</p> <p>Plan under arbeid i nærheten:          Forslag til detaljregulering- Kanal; Pollen-Kittelsbukt  <a href="http://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Kanal---Pollen-Kittelsbukt/">http://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Kanal---Pollen-Kittelsbukt/</a></p>												
<b>FERDIGATTEST</b>	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger ferdigmelding vann og avløp.												
<b>VEI / VANN / KLOAKK</b>	Offentlig vann og avløp. Arendal Kommune vil pålegge alle abonnenter å installere vannmåler i løpet av de neste årene.												
<b>HEFTELSE / SERVITUTTER</b>	<p>Dagboknr. 900029. Tinglyst: 26.06.1872. - Festekontrakt.</p> <p>Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer / avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.</p>												
<b>EIERSKIFTEFORSIKRING</b>	Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.												
<b>BOLIGKJØPERFORSIKRING</b>	Sørmegleren anbefaler boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.												
<b>ENERGIATTEST</b>	Selger har fremlagt energiattest. Energimerke:  Energiattesten i sin helhet kan fås hos megler.												
<b>LIGNINGSVERDI</b>	Primær: Kr. 425 072,- for år 2013. Sekundær: Kr. 850 144 for år 2013.												
<b>KJØPERS KOSTNADER</b>	<p>Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:</p> <table border="0"> <tr> <td>Prisantydning:</td> <td>kr. 1 750 000,-</td> </tr> <tr> <td>Dokumentavgift:</td> <td>kr. 43 750,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysingsgebyr for skjøte:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:</td> <td>kr. 697,-</td> </tr> <tr> <td>Boligkjøperforsikring (valgfritt):</td> <td>kr. 9 200,-</td> </tr> <tr> <td>SUM TOTALE KOSTNADER:</td> <td>kr. 1 804 172,-</td> </tr> </table>	Prisantydning:	kr. 1 750 000,-	Dokumentavgift:	kr. 43 750,-	Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-	Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 697,-	Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr. 9 200,-	SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 1 804 172,-
Prisantydning:	kr. 1 750 000,-												
Dokumentavgift:	kr. 43 750,-												
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-												
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 697,-												
Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr. 9 200,-												
SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 1 804 172,-												
<b>OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	Kr. 12 084,78herav eiendomsskatt kr. 2 577,-.												
<b>KONSESJON</b>	Kjøp av denne bolig betinger ikke konsesjon.												
<b>UTLEIEMULIGHET</b>	Denne boligen har ikke egen utleiedel.												
<b>BUDGIVNING</b>	<p>Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: <a href="mailto:even@sormegleren.no">even@sormegleren.no</a>, SMS: 404 08 024. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er på baksiden av budskjemaet.</p>												
<b>VISNING</b>	<p>Som annonsert eller etter avtale med megler.</p> <p>Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf. 40 40 80 24.</p>												
<b>OVERTAGELSE</b>	Etter avtale.												
<b>HVITVASKING</b>	Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.												
<b>VEDERLAG</b>	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmegleren AS: Provisjon:												

	2,3% av salgssummen, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt oppdragshonorar kr. 10.900,-. Minimumssats provisjon: kr. 40.000,-
<b>LOVVERK</b>	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berøpe seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven.
<b>LØSØRE OG TILBEHØR</b>	Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overtagelse, dersom dette ikke er som en del av innredning.
<b>FINANSIERING</b>	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
<b>PRODUKSJONSDATO</b>	03.07.2015
<b>SØRMEGLEREN AS ORG.NR.</b>	944 121 331
<b>SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG</b>	Denne salgsoppgaven, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Som del av salgsoppgaven vises det til eget vedlegg som medfølger salgsoppgaven. Vedlegget inneholder viktig informasjon om eiendommen, og må gjennomgås før bud legges inn.



Kjøkkenet med heltre fronter



Spisestuen



Gang

Spiseplass på kjøkkenet



Stue med utg. til terrasse

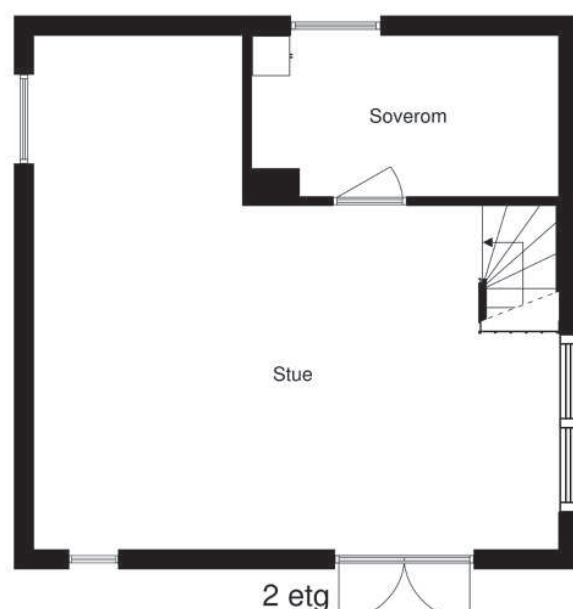


Spisestue med peis



Stue i 2. etg.





Bad med varmekabler, wc, baderomsinnredning og dusjhjørne



Hovedsoveværelse



Soverom



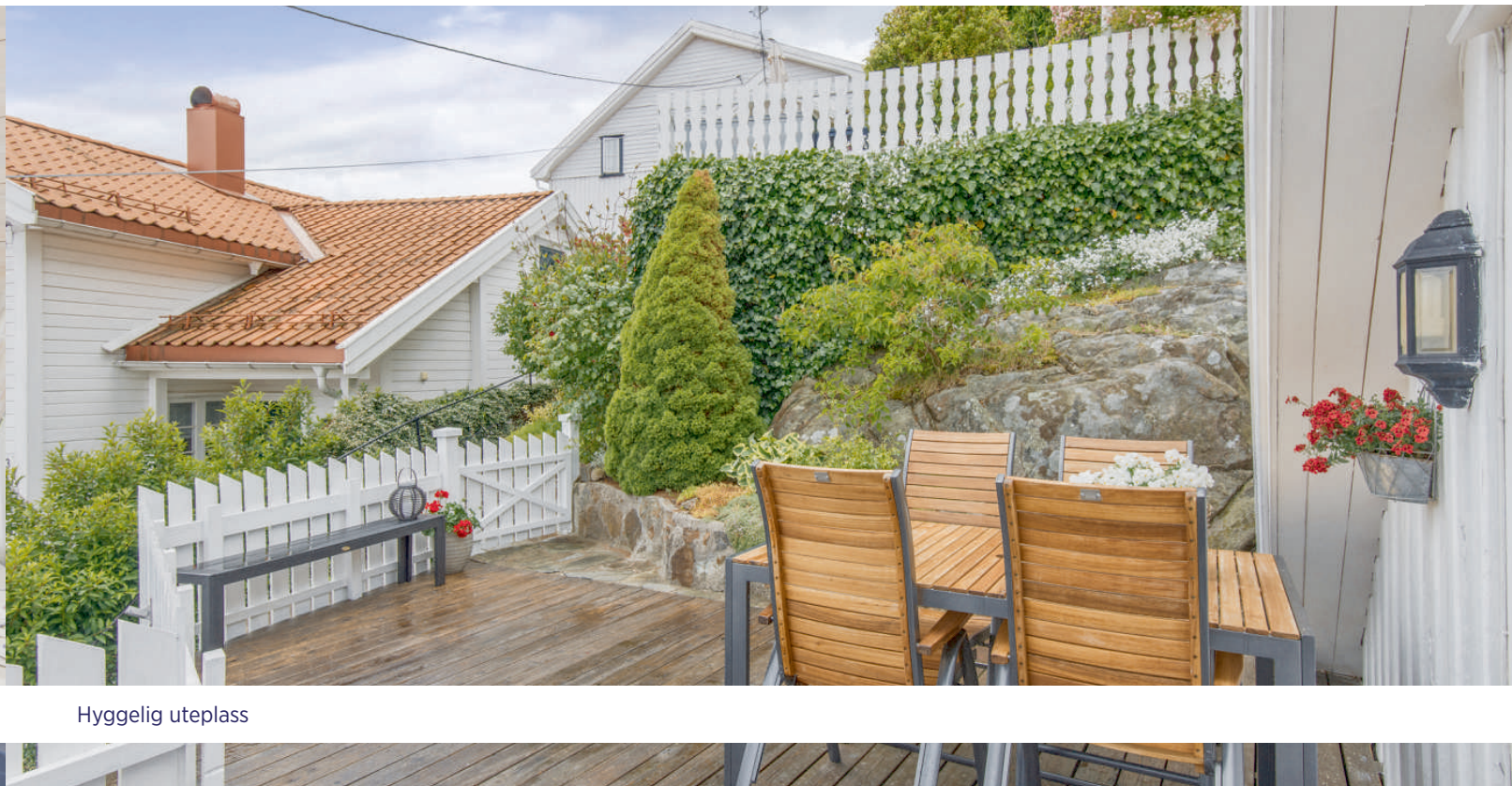
1 etg

**INVISIO**

Planløsningen er ikke måltbar og noe avvik kan forekomme. Mulighetselger tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

**INVISIO**

Planløsningen er ikke måltbar og noe avvik kan forekomme. Mulighetselger tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Hyggelig uteplass

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport  Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig  
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport  Tomt/hytte  
 Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter  Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.  
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): \_\_\_\_\_

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.  Bnr.  Snr./Andelsnr./Aksjenr.  Festenr./Leil.nr.  Org.nr. ved Andel/Aksje.

Adresse  Postnr.

Sted  Kommune

Byggeår  Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.? Hvis NEI:  Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning?  JA  NEI

Polise-/avtalnr.

Ved dødsbo, kryss her:  Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

Avdødes navn

## SELGER (1)

Etternavn  Fornavn

Tlf. privat  Mobil  E-post

Ny adresse  Postnr.  Sted

## SELGER (2)

Etternavn  Fornavn

Tlf. privat  Mobil  E-post

Ny adresse  Postnr.  Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

PROTECTOR

forsikring

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
  - JA  NEI      Kommentarer: HÅNDVASKEN ER KRAKELERT.
  - 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
    - JA  NEI      Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_
  - 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - \_\_\_\_\_  
Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: NYTT TOILETT OG NY KRAN PÅ VASK 2000
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
  - JA  NEI      Kommentarer: FUKT I YTTER BOD
  - 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
    - JA  NEI      Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_
  - 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - \_\_\_\_\_  
Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
4. Kjenner du til om det er/har vært setnings-skader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?
  - JA  NEI      Kommentarer: SKJEVHETER PÅ GRUND AV GAMLE TØMMERVEGGER
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
  - JA  NEI      Kommentarer: IKKE ETTER RENOVASJON I 1995-2000
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
    - JA  NEI      Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_
  - 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn.
    - JA  NEI      Hvis faglært, hvem: SKIFTET HELE EL-ANLEGGET I 1995-2000
  - 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - \_\_\_\_\_  
Kommentarer: EL-TEAM INSTALASJON 9/5
  - 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
  - JA  NEI      Kommentarer: NYE RØR I 1995-2000 RØRLEGGER SVALESEN
  - 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
    - JA  NEI      Hvis faglært, hvem: \_\_\_\_\_
  - 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
    - \_\_\_\_\_  
Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
    - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
  - 12.1. Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
    - JA  NEI  VET IKKE      Kommentarer: \_\_\_\_\_
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
  - JA  NEI      Kommentarer: \_\_\_\_\_
14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
  - JA  NEI  VET IKKE      Kommentarer: NY 2. ETASJE OG NY BAKRE DEL 1995-2000
  - 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
    - JA  NEI  VET IKKE      Kommentarer: \_\_\_\_\_

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA  NEI

Kommentarer 2015 i FORBINDELSE MED SALG.

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

JA  NEI

Kommentarer

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA  NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA  NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

31-0232/15

Firma

Sørmeglere

Avdeling

Arendal

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Even Guttormsen

## TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

### TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

### TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

### SETT KRYSS

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårene pkt.6.

Jeg er kjent med at jeg får 20% rabatt på premien ved å fremskaffe BSR og at Selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt jf. vilkårenes pkt. 5.

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2015 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

31-5-2015

Sted

4836 Arendal

Selger (1) underskrift

Roldar Tønnessen

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjør oppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2015

## LØSØRE OG TILBEHØR

Gjelder fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger som dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn det som fremgår ved markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
4. **TV, RADIO og MUSIKKANLEGG:**  
TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/ flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.
5. **BADEROMSINNREDNING:**  
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, og fastmonterte aircondition- anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange

**12. LYSKILDER:**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

**13. BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen overdras til kjøper)

**14. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/ hus til disse

**15. POSTKASSE**

**16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller fastmonterte kasser og lignende

**17. FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

**18. OLJE/PARAFINFAT:**

Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

**19. GASSBEHOLDER** gasskomfyr og gasspeis

**20. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt

**21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med salg av eiendom

**Sted/Dato:**

3-7 2015

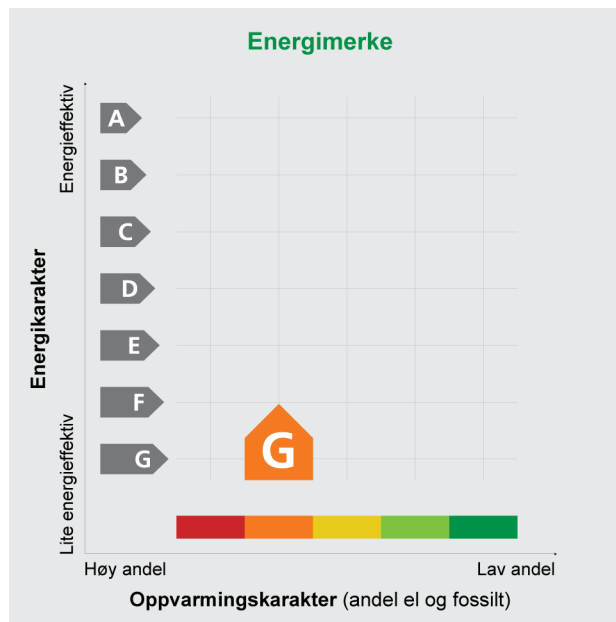
**Signatur:**

Raidar Tønnessen



# ENERGIATTEST

Adresse	Moribakken 7
Postnr	4836
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	501
Bnr.	638
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166989353
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-572086
Dato	03.07.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Sørmeglere avdeling Arendal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



**NITO Takst**

# BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling**



**Moribakken 7**  
**4836 ARENDAL**  
Gnr. 501 Bnr. **638**  
Kommune: 906 Arendal

Befaringsdato: 05.05.2015  
Rapportdato: 07.05.2015

RAPPORTANSVARLIG:  
**Erik Sørensen AS**  
**Erik Sørensen**  
**Lindtveit, 4821 RYKENE**  
Tel: 90 63 51 60  
Fax: 37 09 35 36  
E-mail: [post@eriksorensen.no](mailto:post@eriksorensen.no)



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk  
<http://takstverifisering.nito.no>



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

### **Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger**

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### **Takstrapporten**

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### **Om takstingeniøren**

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Boligsalgsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

### **Klageordning**

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### **Rapportens struktur**

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

### **Befaringen**

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF**

Side 1 av 10  
07.05.2015



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

#### Tilleggsundersøkelser

*Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

*Venditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

#### Andre uttrykk og definisjoner.

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

#### Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Egne premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

## Befaring

Rekvirent: Reidar Tønnessen  
Takstingeniør: Erik Sørensen NITO Takst  
Rapportansvarlig: Erik Sørensen  
Befaringsdato: 05.05.2015  
Tilstede: Eier.

## Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Reidar Tønnessen  
Matrikkel: Gnr. 501 Bnr. 638  
Adresse: Moribakken 3 - 4836 ARENDAL

## Dokumentkontroll

Div. tegninger.  
Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*  
Bolig av eldre dato beliggende på en meget sentral tomt. Boligen er mellom 1995-2000 restaurert, bygd på og løftet tak. Innvendig er også samtlige rom oppgradert, arbeid er utført av eier. Videre utvendig er her noen kommentarer vedrørende vannbord som bør utbedres. Dreningen må holdes under oppsikt pga. manglende grunnmursplate side syd. Innvendig er det kommentarer vedrørende gulv på våtrommen og så bør luke til kryprom monteres for inspeksjon. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	Ca 1850	1995-2000



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: [post@eriksorensen.no](mailto:post@eriksorensen.no)



## Bygg : Enebolig

### Arealer m.m.

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

#### De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målerogler.

#### Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>		Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etasje	62	53	48	5
2. etasje	35	32	32	0
Sum bygning	97	85	80	5

#### Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
2. etasje	Stue, soverom.	

#### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>		Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	97	85	80	5



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunundersøkelser ikke foretatt.*

### Vurdering

Grunn og fundamenter består av fjell og fyllmasse i stein.

## Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

### Vurdering

Grunnmur består av betong, gråstein og noe Leca. Deler av grunnmur står ann rett på fjell. Ingen tilgang til kryprom på del nord i 1. etasje, luke må monteres for inspeksjon pga. dette er en risikokonstruksjon.

TG: 1

## Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensrør.  
Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved f.eks. montering av grunnmursplate. Grunnmursplate kun montert på deler av vegg øst. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørt bod side syd ende vest.

TG: 2

### Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning hvor mesteparten er i fra ca 1998. Kledning er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre med tilhørende lufting og virker ok mht. alder, har vanlig elde og slitasje. Liggende kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Ingen lusinger/museband montert. En del spiker står noe dypt inne i kledningen, bør fuges og deler av kledning har i bunnen av vegger kontakt med mur.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

Vinduene er av type koblet av nyere dato, virker ok og har vanlig elde og slitasje mht. alder.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne i 2. etasje. Mht. at her ikke er loft og lufting i fra takflate skulle det være større dim. på sløyfer mht. lufting under stein.

## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

Taket er tekket med teglstein i fra 1996-97, har vanlig grad av elde og slitasje. Undertak består av bord. Enkelte vannbord dekker lite ut over stein. Ved valg av stein til tekking på ark kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for teglstein er 40 til 60 år.

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

Renner er i plastbelagt stål, virker ok.

TG: 1

Beslag over tak virker ok på utforming.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i stål er 25 til 50 år.





Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.*

### Vurdering

Ingen tilgang til undertekking på terrasse side øst.

## Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

### Vurdering

Pipe er i teglstein. Deler av pipe har liten avstand til brennbart materiale ved etasjeskillere. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Oppvarming er strøm og ved.

## Etasjeskillere

*Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.*

### Vurdering

Etasjeskillere er i tre, litt svikt og gulvknirk i enkelte rom. Bjelkelag i etasjen er i følge eier etterisolert.

TG: 1

## Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

### Vurdering

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur inne i bod side syd.

TG: 2



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Bad,

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.  
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.  
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.  
Ventilasjon på rommet kommenteres.  
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.  
Baderomsinnredninger vurderes.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og i tillegg terskel ved dusjen.

TG: 2

Veggene er med fliser. Membran montert i følge eier som selv har lagt flisene. EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne. Fukt målt i gulv og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig. Hvis membran er tett og forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom fliser og membran uten konsekvenser.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.  
Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.

## Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.  
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.  
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.  
Ventilasjon på rommet kommenteres.  
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Gulvet er med fliser hvor flere har lite lim, ingen tett oppkant mot vegger.

TG: 2

Membran montert i følge eier som selv har lagt flisene. Veggene er med panel. Ingen ventil montert for utlufting. Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

TG: 1

### Levetid

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutsyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Gulvet er med furubord og veggene er med panel. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2000, har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.  
Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

Her er liten avtrapping på endeskjøter til furubord i flere av rommene, er kun estetisk.

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.  
Rekkverkshøyder er også vurdert.*

### Vurdering

Trapp er av type sving, liten høyde i bunnen av løpet.

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

Synlige rør er i plast og kobber.

VVS bereder à 2000 modell, 200 liter, montert i vaskerom.

### Levetid

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

## Elektrisk anlegg

### Vurdering

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg nord.  
Hovedsikring 50 ampere, 7 kurser.



Moribakken 3  
4836 ARENDAL  
Gnr.: 501 Bnr.: 638

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## Terrengforhold

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur.  
Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.  
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Vurdering

Tomt skråner mot nord, vil medføre noe overflatevann mot murens side syd.


## Underskrifter

Rykene, 07.05.2015

Takstingeniør



Erik Sørensen

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>  Postboks 123, 4891 Grimstad  Telefon: 37 01 30 00	
---	---	--

## MEGLEROPPLYSNINGER

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

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	638	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Moribakken 7, 4836 ARENDAL					Dato:	
Beregnet areal:	110,2 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1860						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse – bygg finnes ikke i arkivet			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

### Denne megleroppgaven inneholder følgende kart/tegninger:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikelbrev/Målebrev

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (sit.kartet er ikke juridisk)
- bindende).reguleringsbestemmelser

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Alle eiendommer (unntatt hytter/sommerhus som ligger utenfor definerte saneringsområder) som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett der kalkulert kostnad til tilkopling ligger innenfor en kostnadsramme på kr 100.000,- kan påregne pålegg om tilkopling i.h.t. Plan-og bygningsloven. Kostnadsrammen fremkommer på grunnlag av enhetspriser vedtatt av Bystyret 27.11.03 sak nr. 0139/03.

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

Dersom ledningsnettets 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.

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---




**Kommunale eiendomsgebyrer**

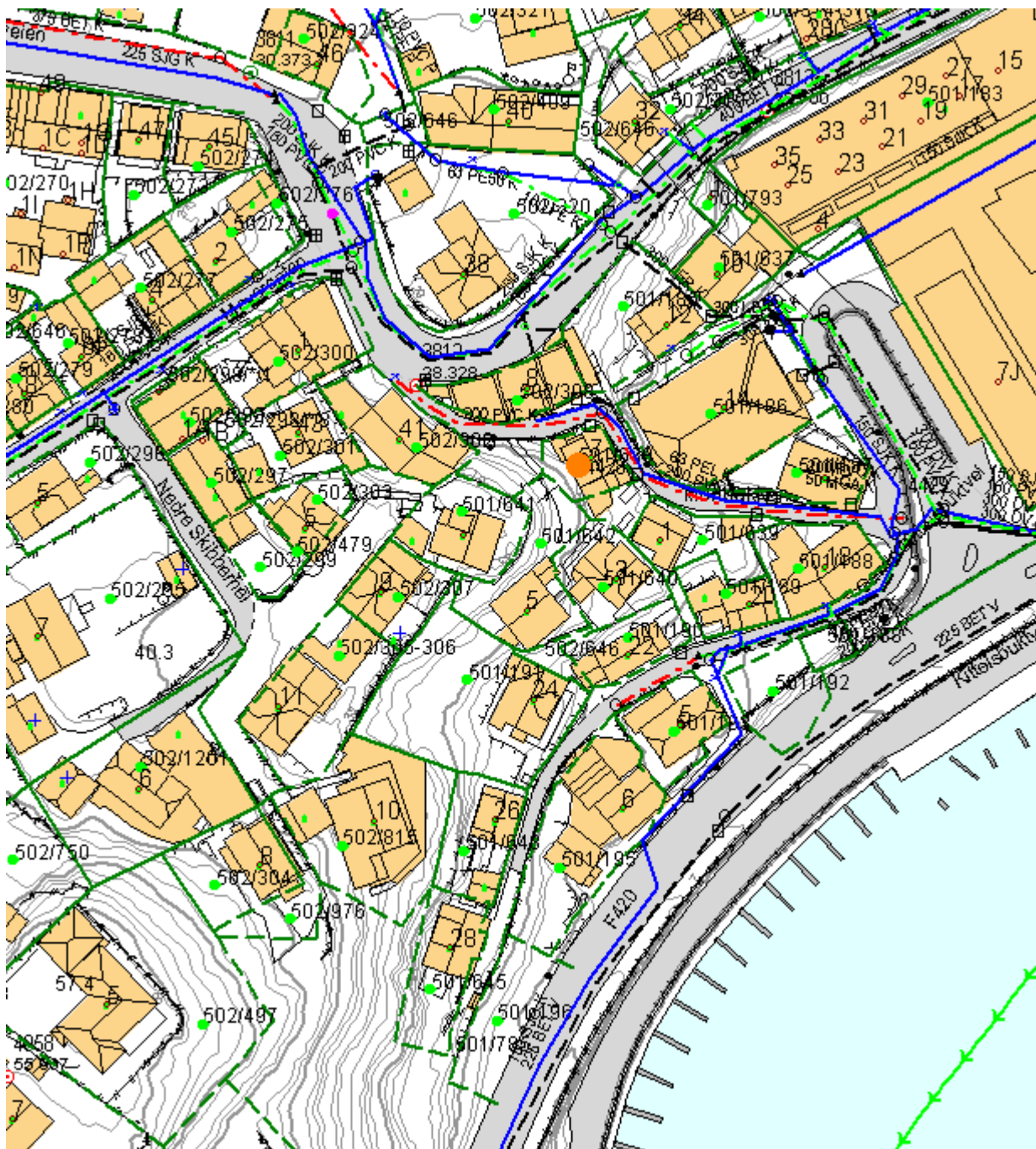
---

Kommunale eiendomsgebyrer for 2015	kr. 12 084,78
Herav eiendomsskatt	kr. 2 577, -








**OBS!** Eiendommer med flere boenheter belastes med ett renovasjonsgebyr pr boenhet. Med boenhet menes en helårsbolig eller fritidsbolig med separat inngang samt eget bad/WC og kjøkkendel.

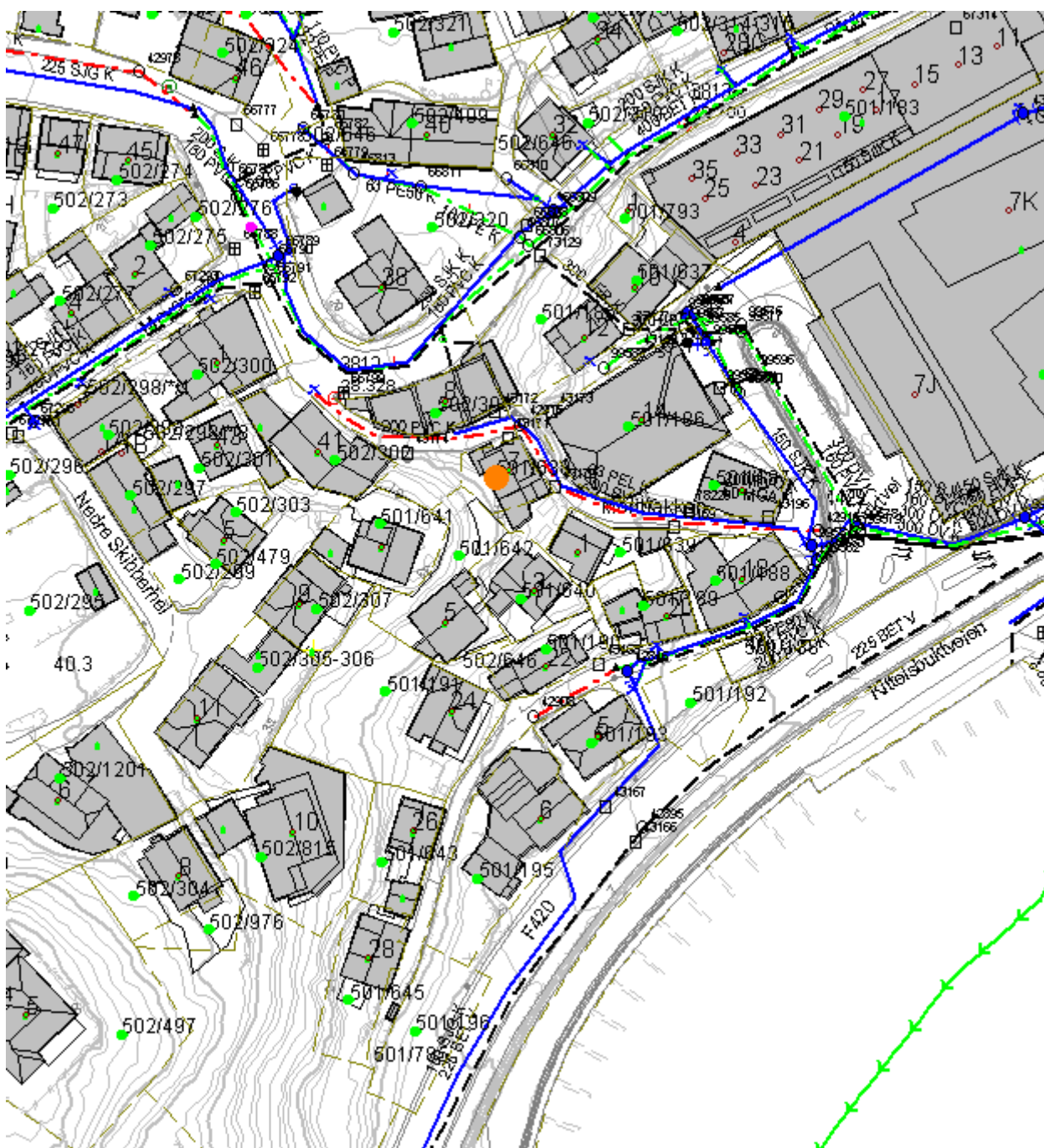
Alle eiendommer med flere boenheter (f.eks. hybelleilighet) skal betale ett abonnementsgebyr for vann og avløp pr. boenhet fra og med 01.01.14.

<p style="text-align: center;"><b>Utsnitt av</b> <b>SITUASJONSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p>  Sikre eiendomsgrenser   Usikre eiendomsgrenser         </p>	
--	---	---




Kartet er ikke målestokkhuldig

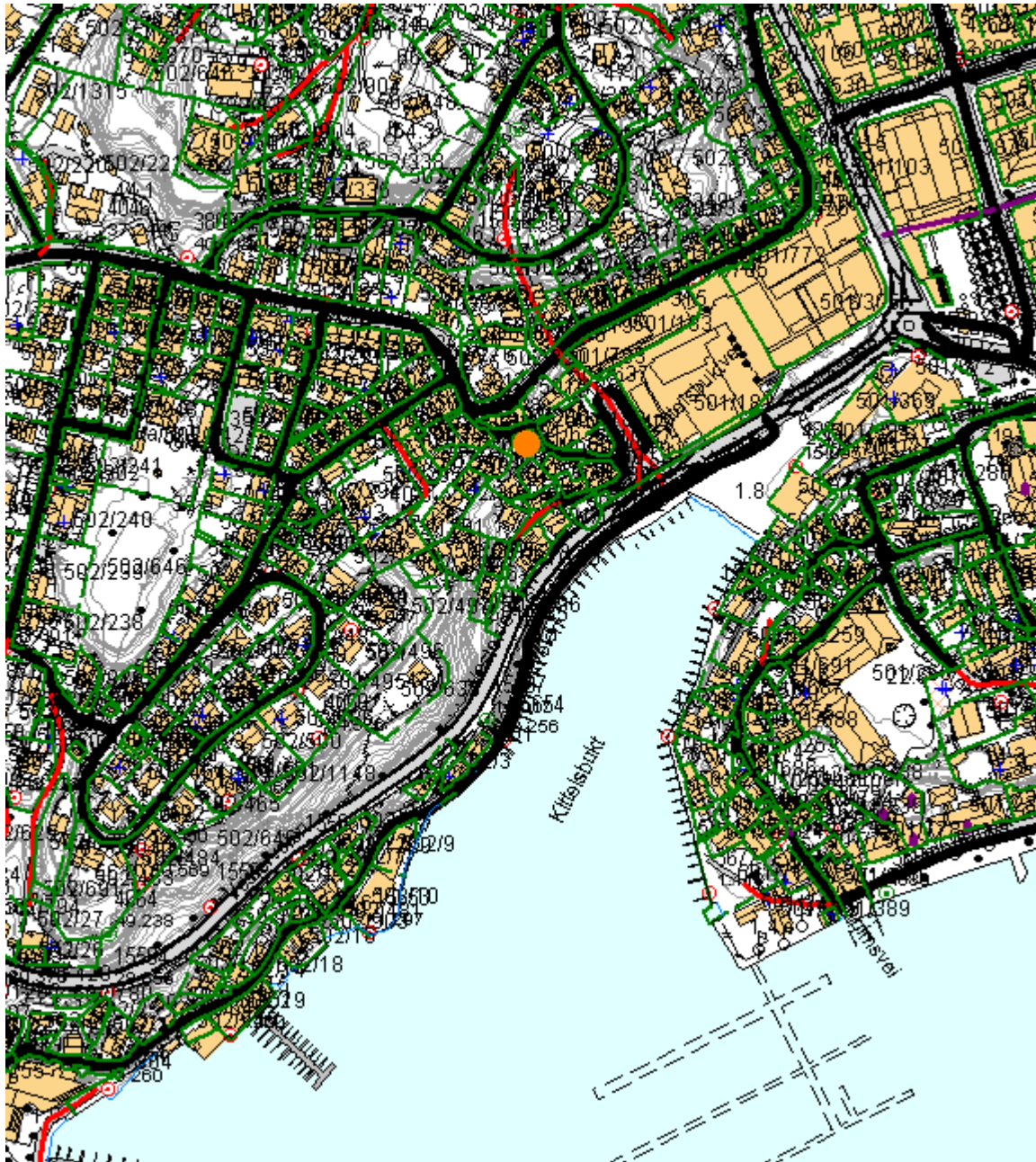
<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	<b>Tegnforklaring:</b>  Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Privat veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 4px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Kommunal veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Skogsbilveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 4px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> E-18</li> </ul>	
--	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	<b>501</b>	Bnr.:	<b>638</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Moribakken 7</b>					Dato:	<b>17.06.15 NB-C</b>

### Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2013– 2023

<b>Formål:</b>
<b>Hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan"</b> <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <b>Hensynssone "bevaringsverdig bygningsmiljø" (brun skravur)</b>  <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

### Reguleringsplan/bebyggelsesplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtak i kraft:
<b>2013r3</b>	<b>Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia</b> <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	<b>19.02.1990</b>

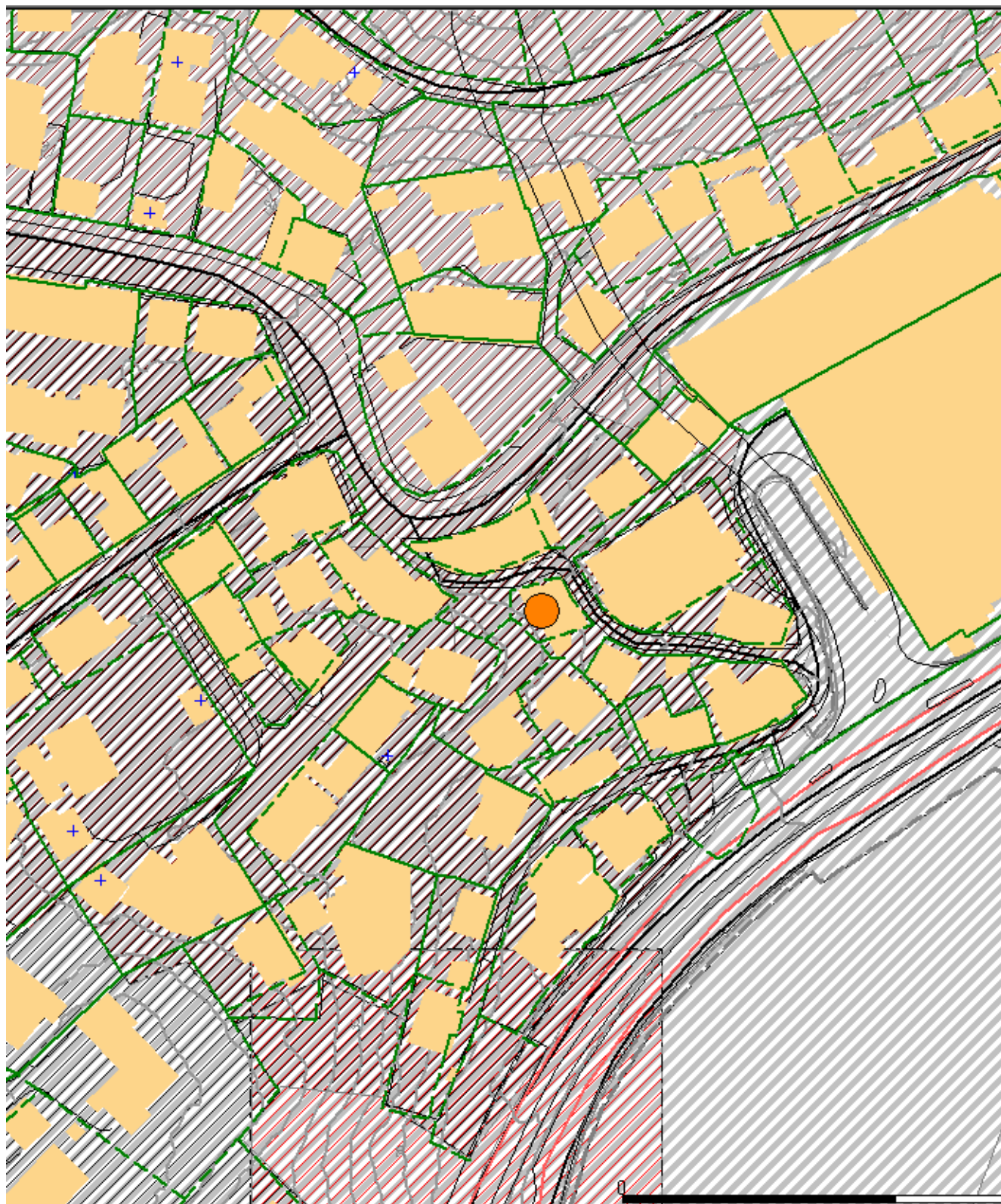
<b>Formål:</b>
<b>Spesialområde; bolig/bevaring</b>  <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

<b>Planer under arbeid:</b>	<input type="checkbox"/>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	--------------------------	-----	-------------------------------------	----

<b>Merknader:</b>
Plan under arbeid i nærheten:  <b>Forslag til detaljregulering- Kanal; Pollen-Kittelsbukt</b> <a href="http://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Kanal---Pollen-Kittelsbukt/">http://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Kanal---Pollen-Kittelsbukt/</a>

*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

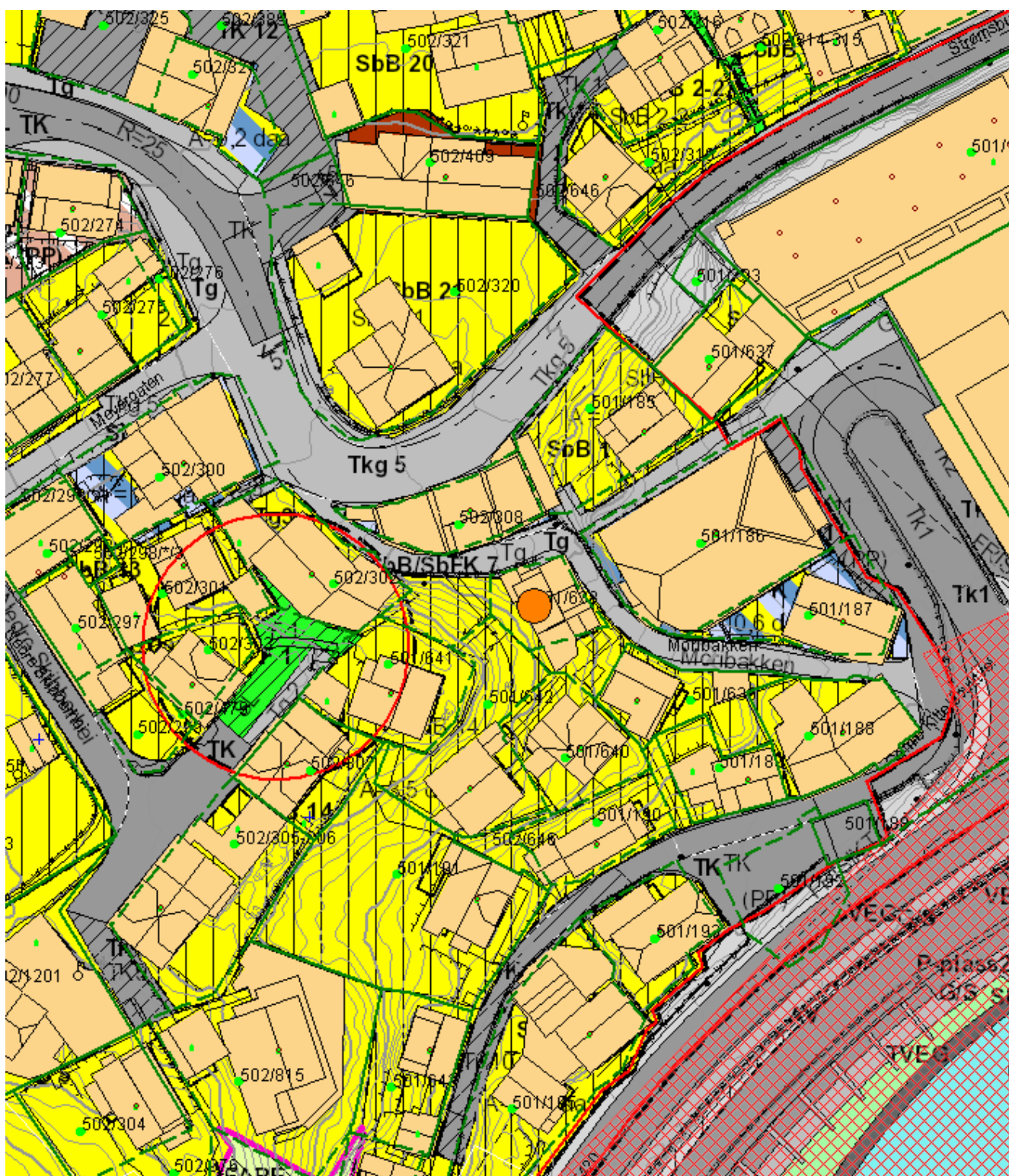
Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2013-2023**



**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)

Rød skravur sør for eiendommen angir område hvor det pågår planarbeid.

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA

DATERT: 27.02.1989  
SIST REVIDERT: 11.10.89 OG  
01.11.89  
EGENGODKJENT: 19.02.90

## § 1

### GENERELT

1.01 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.02.1989.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

#### Byggeområder:

Boliger (B1 – B8)  
Forretninger, kontor (Fk1 – Fk3)  
Bolig/forretning, kontor (B/Fk)  
Offentlige bygg (Trafo)

#### Trafikkområder:

Kjørevei/parkering (Tk)  
Gang-/sykkelvei, fortau (Tg)  
Kjørbar gangvei (Tkg1 – Tkg7)  
Annet trafikkareal (Ta)

#### Friområder:

Park, turvei, lekeplass (F1 – F4)

#### Fareområder:

Stup, bratt terreng (Fare)

#### Spesialområder:

Bevaring boliger (SbB 1 – SbB 23)  
Bevaring boliger/forretninger kontor  
(SbB/SbFK) 1 – 7  
Bevaring boliger/forretninger kontor/  
parkering (SbB/SbFK/TK)  
Bevaring industri (Sbi)  
Bevaring almennyttig formål (SbA)  
Frisiktssone (f)

#### Fellesområder: (Privat med skravering)

Felles adkomstvei, parkering (TK 1 – TK 16)  
Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 – Tg 5)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

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

### § 3

#### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – B8)

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
- 3.02 I område B1 må tillatt bebygd areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 22 grader – 42 grader.

### § 4

#### BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR (FK1 –FK3)

- 4.01 Områdene FK1 og FK3 skal nyttes til forretning, kontor. FK2 er i sin helhet parkeringsareal til FK1.

### § 5

#### BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING, KONTOR (B/FK)

- 5.01 Området B/FK skal nyttes til boligformål og/eller forretningsformål.

### § 6

#### BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (TRAFO)

- 6.01 Områdene skal nyttes til tomt for trafokiosker.

### § 7

#### TRAFIKKOMRÅDER

- 7.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier, gang-/sykkelveier og fortau.
- 7.02 I områdene avsatt til gang- og sykkelvei, fortau og kjørbare gangveier kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.
- 7.03 For Strømsbuveien på streningen Meyergaten - Fredensvei skal det utarbeides egen detaljplan som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28 – 2.

Det skal legges vekt på å redusere ulempene for de berørte langs Strømsbuveien.

## § 8

### FRIOMRÅDER (F1 – F4)

- 8.01 Områdene skal nyttes til park, turveier og lekeplasser som vist på planen.
- 8.02 Friområde F3 skal inneholde ballplass og lekeplass.

## § 9

### FAREOMRÅDE (Fare)

- 9.01 Området er i planen avsatt til fareområde.

## § 10

### SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb)

- 10.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål, forretningsformål, almennyttig formål, industriformål samt parkering. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.

#### Generelle bestemmelser:

- 10.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.
- 10.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.
- 10.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse. Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- 10.05 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.
- 10.06 Husfarge, gjerder, murer skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

#### Spesielle bestemmelser:

- 10.07 Spesialområde bevaring boliger (SbB1 – SbB23) skal nyttes til boligformål.



10.08 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor (SbB/SbFk 1 – SbB/ SbFk 7) skal etter planen nyttes til bolig og/eller forretningsformål.

10.09 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor / felles parkering (SbB/SbFK/Tk) skal etter planen nyttes til boligformål og/eller forretningsformål samt felles parkering.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 30 grader – 42 grader.  
Maksimal mønehøyde: mot Strømsbuveien 10,5 m, og i søndre del av planområdet 11,70 m (mønehøyde gitt i forhold til gatenivå Strømsbuveien).

Behov for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkeringsplasser skal etableres i underetasje og eventuelle overskytende p-plasser leies ut/selges til grunneiere i de tilgrensede boligområdene.

10.10 Spesialområde, bevaring industri (SbI) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.

10.11 Spesialområde bevaring almennyttig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

## § 11

### SPEIALOMRÅDE FRISIKTSONE

11.01 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

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

## § 12

### FELLESOMRÅDER

12.01 Områdene er i planen vist med skråkravur.

12.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk1 – Tk16) er etablert/kan etableres i samsvar med planen. P-plasser fordeles etter behov.

12.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg1 – Tg5) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.

12.04 Felles lekeområde – friområde (F1 og F2) kan etableres i samsvar med planen.

12.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil / benytter fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/ er inngått ved etableringen av fellesområdene.

Vedtatt av bystyret i møte 19.02.90 sak 14/90

Arendal, 26.07.90

Ivar Bollmann Pedersen  
Ordfører

Kjell Sjøvaag  
teknisk sjef



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0906 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 501  
Bruksnummer: 638

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.06.2015 kl. 10:58  
Produsert av: Eva Lillian Gjesdal - 0906

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 04.02.1899  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 501 / 638	110,2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200962	HERLOFSON KAREN		VESTERVEIEN 33 4836 ARENDAL	1 / 1
Fester		120640	TØNNESSEN REIDAR		MORIBAKKEN 3 4836 ARENDAL	1 / 1

## Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Omnummerering				07.01.1992		smatmynd
				Omnummerert til:	0906 - 501/638	
				Omnummerert fra:	0903 - 1/638	
Nymatrikulering				04.02.1899		
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Mottaker	0903 - 1/638	122

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Moribakken	55134	7	Grunnkrets:	5102 SENTRUM
				Valgkrets:	14 SENTRUM
				Kirkesogn:	05070101 Trefoldighet
				Postnr.område:	4836 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal

## Bygning og bygningsendring

<b>Bygningsnr:</b> 166 989 353	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	85	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:	BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruksareal totalt:	85	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1860
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:		Ferdigattest:
Energikilder:					

### Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	34.0	0.0	34.0
H01	1	51.0	0.0	51.0

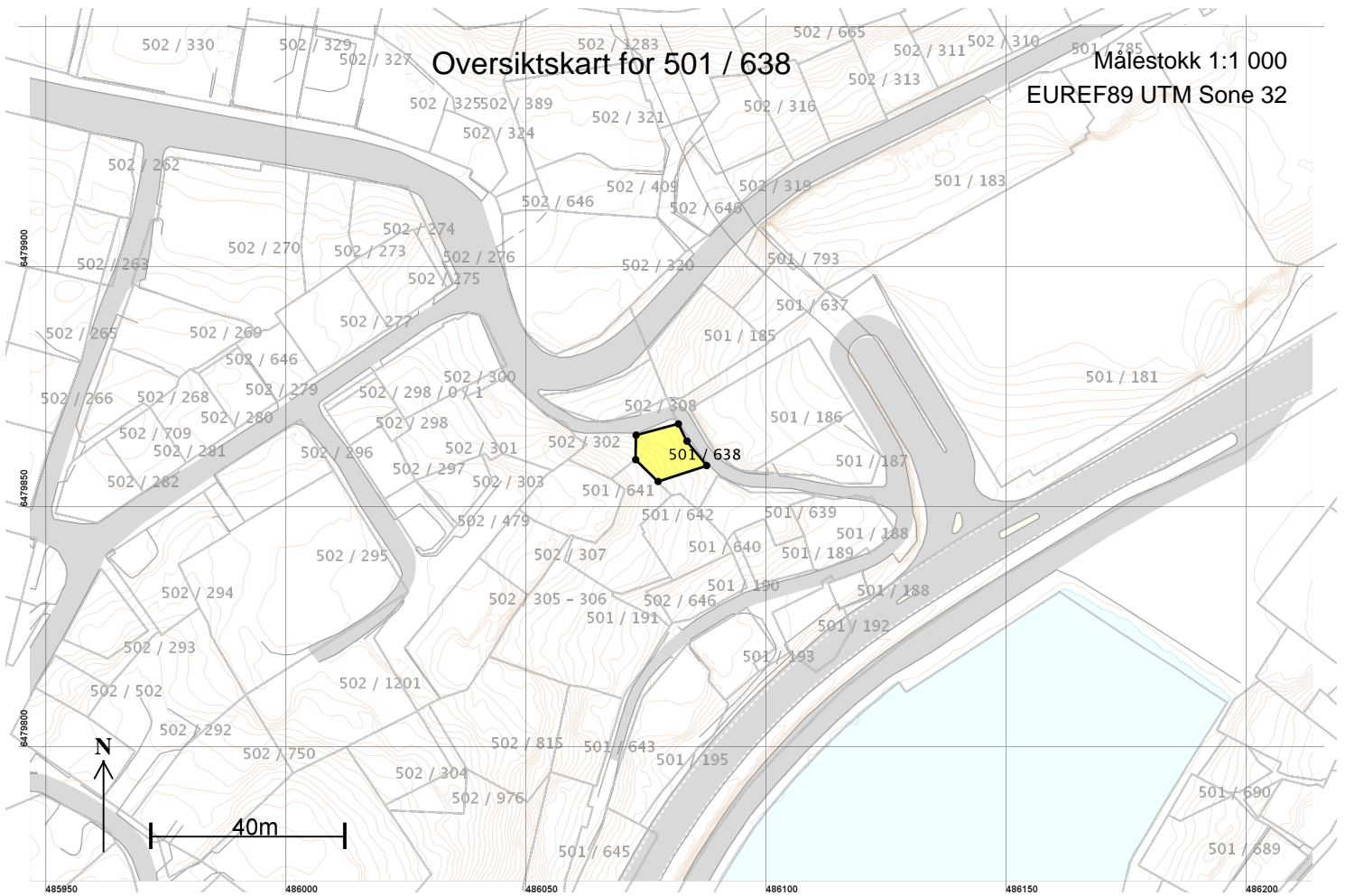
### Bruksenheter

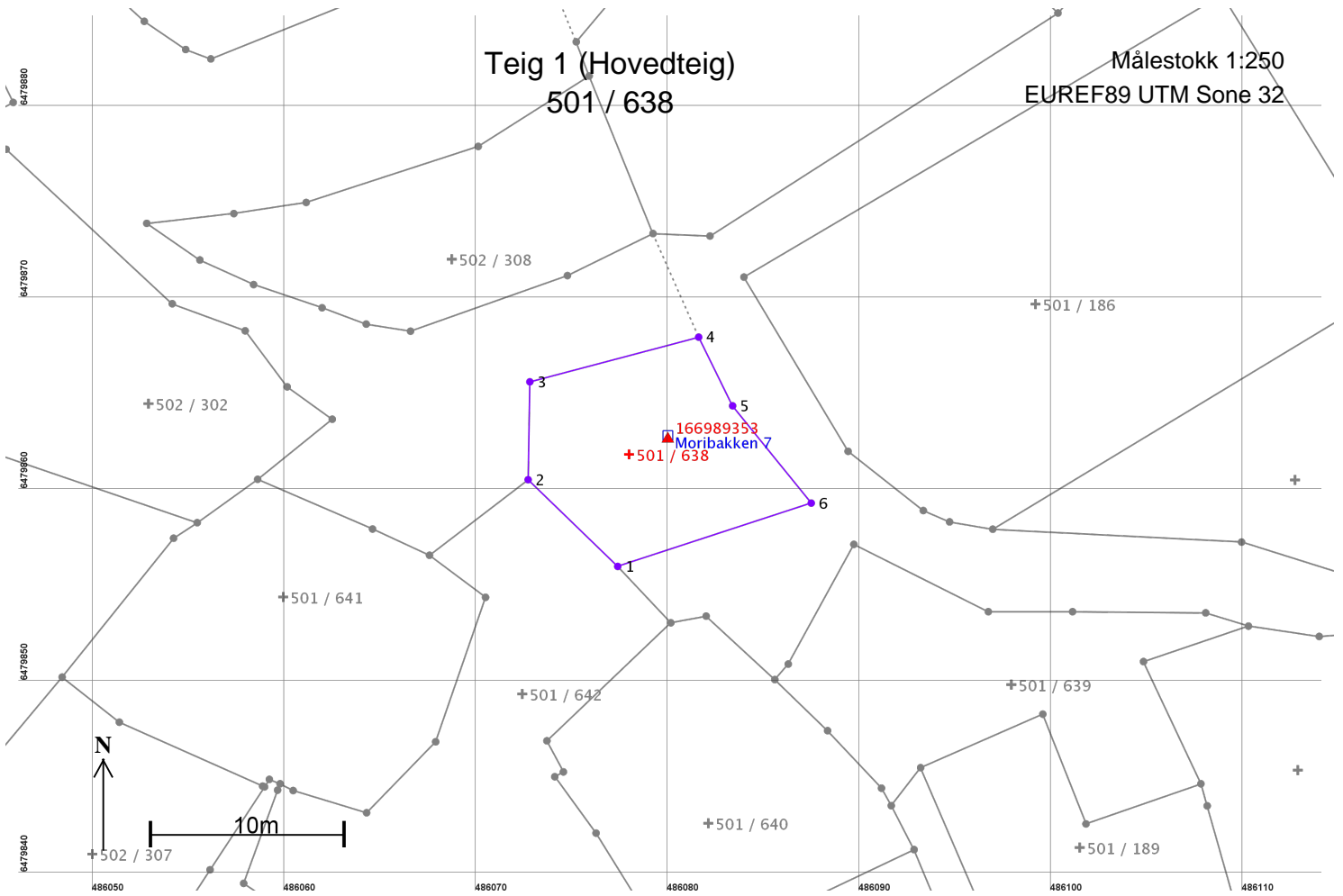
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55134 Moribakken 7	H0101	Bolig	0	0		0	0	501/638

### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906 5102 17	BOLIG, MORIBAKKEN 7, ARENDAL





## Areal og koordinater

Areal: 110,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479862

Øst: 486078

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6479856,17	486077,39	Ikke spesifisert	Ukjent 6,50 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479860,69	486072,72	Ikke spesifisert	Ukjent 5,10 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479865,79	486072,81	Ikke spesifisert	Ukjent 9,10 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479868,12	486081,61	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt 3,99 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479864,54	486083,38	Ikke spesifisert	Ukjent 6,52 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6479859,47	486087,48	Ikke spesifisert	Ukjent 10,62 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	





Ref. /KRILIN **Gnr. 2 Strømsbu i Arendal.**

Utskrift av pantebok nr. 10 for Arendal By, autorisert 10. mars 1870.

Dokument tinglyst 26. juni 1872.

[Folio 97A.]

1.

St. P. No 5. C. R. 1869. Sex og Nitti Skill} Arvefæstebrev. N. B. Herlofson Kjøbmand i Arendal og Eier af Gaarden Østre Strømsboe i Tromø Sogn gjør herved vitterligt: at have med den Ret, han dertil finder sig hjemlet, arvefestlig overdraget til Ellef Hansen en under Fjeldet lige overfor Rebslager Rasmus Nielsens Hus i Kiddelsbugt beliggende Tomt der ved den stedfundne Opmaaling har faaet følgende Begreb og Strækning: Opmaalingen tog sin begyndelse ved Husets Nordøstlige Hjørne, derfra langs husets nordlige Væg i omtrent S. W. til S. 16 Alen er sexten Alen, derfra i omtrent S. O. til O. 16 ½ Alen er sexten ½ Alen, derfra i omtrent N.O. til N. ned til den almindelige Vei 16 Alen er sexten Alen og derfra langs Hustes østlige Væg tilbage til det Sted hvor Opmaalingen tog sin Begyndelse 16 ½ Alen er sexten og en halv Alen; - hvilken Tomt saaledes som her er beskrevet, bemeldte Ellef Hanssen, hans Arvinger og efterkommende Eiere af det derpaa opførte Hus, maa gjøre sig saa nyttig og gavnlig, som de bedst vide og lovmedholdig kunne paa følgende Betingelser 1) Tomten skal stedse holdes forsvarligen indhægnet hvorved dens Grændser med Lethed kan paavises. 2) Det tillades ikke Fæsteren, eller Den eller Dem, til hvem Brugsretten til denne Tomt maatte blive overdraget, at udstykke Tomten til Andre uden dertil erhvervet Samtykke af Strømsbo Gaards Eier. 3) I aarlig Grundafgift af Tomten betales til Strømsbo Gaards Eier 3 Spd. er tre Spesiedaler rede Sølv regnede efter 9 ¼ - er ni og en Fjerdedel Spesies for hver Mark fiint Sølv Cølnsk Vegt, der erlægges med hele eller halve Sølvspecier inden hvert Aars Julaften første Gang den 24de [Folio 97B] December 1869, ukrævet, under Straf af en Fjerdedels Forhøielse, saa fremt Afgiften til den Tid ikke promte er erlagt. 4) For indtil 3 – er tre Aars resterende Grundafgifter er Strømsbo Gaards Eier panteberettiget med første Prioritet i Tomten og de derpaa opførte Husebygninger, hvori han efter lovlig Omgang kan gjøre sig skadesløs betalt



for sit Tilgodehavende med Omkostninger. 5) Ved Erhvervelse af denne Tomt betales ingen Indfestning hvorimod i Fremtiden enhver ny Bruger, der tager Tomten i Besiddelse, har for at kunne gjøre sig dette Fæstebrev nyttigt, at erlægge en Recognition til Strømsbo Gaards Eier med 5 – er fem Speciedaler rede Sølv. Til Bekræftelse udstedes dette som et lovligt Arvefæstebrev under min Haand og Segl hvorfor jeg har modtaget Fæsterens Revers. - Strømsbo pr. Arendal den 1<sup>te</sup> December 1869. N. B. Herlofson (L. S.) Til Vitterlighed: L. Sivertsen

A. Blikfelt. –

# THOMMESSEN, KARLSRUD, HEYERDAHL & BRUNSVIG

ADVOKATFIRMA (ANS.)

JENS P. HEYERDAHL  
PER BRUNSVIG, DR. JUR.  
ANDERS ØSTBYE  
GUNNAR THOMMESSEN  
ØYSTEIN ESKELAND  
JON R. GUNDERSEN  
ERIK SAMUELSEN  
CARSTEN RIEKELES  
FINN E. ENGZELIUS  
GUNNAR SØRLIE  
ARNE FLIFLET  
M. N. A.

TELEFON: 42 18 10  
TELEX: 76901 TKHB N  
TELEFAX: 42 35 57  
TELEGRAM: TRADITION  
BANKGIRO: 5001.05.38758  
POSTGIRO: 2 27 54 51

0157 OSLO 1,  
TOLLBODGATEN 27

13. oktober 1988

Til festere m.v. av eiendommer  
utskilt fra Strømsbo gård

## EIENDOMMER UTSKILT FRA STRØMSBO GÅRD

I løpet av høsten er det kommet en del henvendelser vedrørende spørsmål om regulering av avgiftene for tomter utskilt fra Strømsbo gård. Jeg vil derfor gi en orientering til de som har eiendommer utskilt fra Strømsbo gård.

Som kjent har det fra forrige århundre og fremover vært utskilt en rekke tomter fra Strømsbo gård. Tildels ble tomtene festet bort. De fleste festekontraktene er stedsevarige (evigvarende) feste-kontrakter med en fast årlig godtgjørelse. Tildels ble tomtene overdratt, og betalingen satt til en fast årlig godtgjørelse, som også er evigvarende. Kontraktene inneholder ingen bestemmelse om rett til å regulere avgiften. Resultatet er at avgiftene etterhvert er blitt svært lave på grunn av fallet i pengeverdien.

Det har tidligere vært lagt til grunn at festeavgift eller lignende avgifter ikke kunne reguleres medmindre partene hadde avtalt det.

I vår avsa Høyesterett to plenumsdommer som har endret denne rettstilstanden. Spørsmålet i de to sakene var om grunneieren

kunne regulere festeavgiften når festekontraktene ikke inneholdt reguleringsklausul. Festekontraktene var fra henholdsvis 1899 og 1955. Høyesterett mente at det p.g.a. fallet i pengeverdien ville være urimelig om bortfesteren skulle være avskåret fra å regulere avgiften. Bortfesterne fikk dom for at avgiftene kunne reguleres i henhold til endringen i konsumprisindeksen og fikk dessuten adgang til å foreta ny regulering hvert tiende år.

Den nye rettstilstanden medfører at også spørsmålet om regulering av avgiftene for tomter utskilt fra Strømsbo hovedgård kan vurderes.

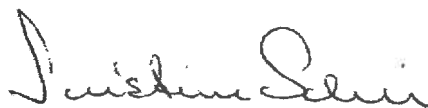
Imidlertid arbeides det for tiden med opprettelse av en stiftelse med det formål bl.a. å bevare den fredede Strømsbo gård for ettertiden og å støtte andre formål av kulturell og historisk interesse for Arendal og omland. Det kan være aktuelt å overføre de utskilte eiendommene til stiftelsen.

Det er praktisk å få avklart om stiftelsen kan realiseres, slik man håper. Isåfall vil det være stiftelsen som må vurdere spørsmålet om regulering av de årlige avgifter m.v.

Dersom De har spørsmål i forbindelse med denne saken, ber jeg om at De retter Deres henvendelse til meg, skriftlig eller muntlig.

Med vennlig hilsen

ØYSTEIN ESKELAND



Kristine Schei

advokat

ØE/KS/ils

Karen Herlofson  
Vesterv. 33  
4836 Arendal

Arendal 131202

### Grunnleie 2002

Vedlegger giro for innbetaling av grunnleie for år 2002. Vedlegger også kopi av brev fra advokat Holck-Steen når det gjelder eventuell justering av festeavgiften.

Dersom det i løpet av året har vært skifte av hvem som fester eiendommen er jeg takknemlig for opplysninger om dette.

Vennlig hilsen



Karen Herlofson

Karen Herlofson  
Strømsbu gård  
Vestervn 33  
4836 Arendal

Arendal, 12. desember 2002  
OHS/bs

### **FESTEAVGIFTER – STRØMSBO GÅRD**

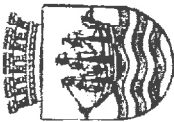
Jeg viser til din henvendelse vedrørende justering av festeavgifter for festetomter under Strømsbo gård. En justering vil måtte basere seg på gjeldende kontrakter og lovgivning vedrørende festeforhold. Jeg legger til grunn at det for festetomtene under Strømsbu gård var en gjennomgang av samtlige festeforhold på begynnelsen av 1990 årene og at leien den gang ble justert. Siden har leien blitt justert i henhold til konsumprisindeksen. Jeg foreslår at du overfor festerne gjør oppmerksom på at du for inneværende år bare vil justere leien i henhold til konsumprisindeksen og at du i 2003 vil vurdere justering av leien i henhold til gjeldende regler. Jeg kommer tilbake til saken på nyåret når jeg har gjennomgått kontraktene.

Kopi av dette brev foreslås sendt festerne.

Med vennlig hilsen

Odd Holck-Steen





# ARENDALE KOMMUNE

BYPLANKONTORET  
Rådhusgaten 14  
Tlf. (041) 22 880

4801 ARENDAL, 10.04.89  
Postboks 235

Arkiv nr.: 504

Saksbeh.: E. Sundheim

Deres ref.:

Vår ref.: ES/TR

Til berørte beboere/  
hjemmelshavere/feistere

- 2 -

## Spesialområder:

Bevaring boliger (SBB 1 - SBB 26) = 62,3 daa  
Bevaring boliger/forretninger kontor  
(SBB/SbFK) 1 - 7 = 3,7 daa  
Bevaring boliger/forretninger kontor/  
parkering (SBB/SbFK/TK) = 1,8 daa  
Bevaring industri (Sbi) = 0,4 daa  
Bevaring almennyttig formål (SbA) = 0,3 daa  
Frisiktssone (f) = 0,1 daa

## Fellesområder: (Privat) med skravering

Felles adkomstvei, parkering (TK 1 - TK 15) = 3,5 daa  
Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 - Tg 5) = 0,3 daa  
Felles lekeområde - friområde (F 1 - F 2) = 0,3 daa

Totalt: 154,0 daa

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA DAT. 27.02.1989 REV. 05.04.1989

Arendal bygningsråd vedtok i møte 05.04.1989 sak 62/89 å legge nevnte reguleringsplan m/-bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Planens avgrensning: Fra bunnen av 1880-trappene går plangrensen syd og vestover langs Strømsbuveiens sydside frem til og med Arena P-hus, videre vest for Arena/Arena P-hus sydover til Vesterveien. Grensen går videre vestover i/langs Vesterveien frem til kryss med Strømsbuveien, herfra nordover langs/i Strømsbuveien frem til kryss med Stifteveien. Videre langs Strømsbuveiens nordside østover til kryss med Høyveien. Herfra går grensen i eiendomsgrensene nord for eiendommene som grenser inntil Høyveien og Tvillingbakken østover til Høyveien, krysser så denne og følger gangvei og 1880-trappene tilbake til utgangspunktet.

Området er regulert til:

Byggeområder:  
Boliger (B1 - B8) = 37,6 daa  
Forretninger/kontor (FK 1 - FK 3) = 7,3 daa  
Offentlige bygg (Trafo) = 0,1 daa  
Almennyttig formål (A) = 1,3 daa

## Trafikkområder:

Kjørevei/parkering (TK) = 14,7 daa  
Gang-/sykkelvei fortau (Tg) = 3,3 daa  
Kjørbar gangvei (TKg 1 - TKg 8) = 2,6 daa  
Annet trafikkareal (Ta) = 0,4 daa

## Friområder:

Park, turvei, lekeplass (F 1 - F 6) = 6,4 daa

## Fareområder:

Stup, bratt terreng (Fare) = 7,6 daa

Planen er lagt ut på Biblioteket, Nygt. 1 og Byplankontoret, Rådhusgt. 14.

Dersom du har spørsmål, vennligst kontakt Byplankontoret v/ Egil Sundheim, tlf. 2 29 80.

Eventuelle merknader til planen sendes skriftlig til Byplankontoret, boks 10, 4801 Arendal, innen 16.05.1989.

Med hilsen

*Egil Sundheim*

e.f. Egil Sundheim  
avd.ing.

Vedlegg: Nedfotografert kopi av plankartet dat. 27.02.1989,  
rev. 05.04.1989



Tollbodgaten 27  
Postboks 413 Sentrum  
0103 Oslo 1  
Telefon (47 2) 42 18 10  
Telefax (47 2) 42 35 57  
Telex 76901 tk n

Ingrid Thorstensen  
Moribakken 12  
4800 Arendal

Deres ref:

Vår ref:  
20rn208.30B

Oslo,  
2. mai 1990

## REGULERING AV DE ÅRLIGE AVGIFTER FOR EIENDOMMER FRADELT STRØMSBO GÅRD

Det er opprettet en stiftelse - Stiftelsen Strømsbo - som har som formål å støtte bevaring av den fredede hovedbygning Vesteveien 33, Arendal, og andre formål av kulturell eller historisk betydning for Arendal og Aust-Agder. Stiftelsen kan støtte andre allmenntilgittige formål, så som eldreomsorg.

Stiftelsen er eier av de to eiendommene gnr. 2, bnr. 62 i Arendal og gnr. 32, bnr. 29 i Øyestad.

Som kjent er en rekke tomter fradelte disse to eiendommene, og den faste årlige avgift skal heretter betales til stiftelsen. Avgiften bes betalt inn til stiftelsens bankkonto 7310.09.58365, DnC Arendal. Kr. 460

I brev 13. oktober og 3. november 1988 ble festere og eiere av eiendommer fradelte Strømsbo gård gjort kjent med at det ville bli aktuelt å regulere de årlige avgifter for eiendommene.

De nyere festekontrakter for eiendommer fradelte Strømsbo gård inneholder klausul om at festeavgiften kan reguleres. Stiftelsen har besluttet å gjennomføre slik regulering.

Det finnes også en rekke festekontrakter og kontrakter om overdraelse av tomter mot fast årlig avgift, som ikke inneholder noen bestemmelse om regulering v avgiften. Stiftelsen har med bakgrunn i høyesterettsdommene besluttet at også disse avgiftene skal reguleres.

Fordi det tidligere har vært hevdet at festeavgift m.v. ikke kan reguleres når festekontrakten ikke sier noe om adgangen til å regulere avgiften, vil jeg for ordens skyld gjenta bakgrunnen for reguleringen:

Høvik  
Sandviksveien 36  
Postboks 140.  
1322 Høvik  
Telefon (47 2) 12 47 11  
Telefax (47 2) 12 36 87

London  
21, 24 Cockspur Street  
London SW 1Y 4BN, UK  
Telefon (44 1) 521 0350  
Telefax (44 1) 521 0825  
Telex 267506 norlaw g

Bruxelles (representasjonskontor)  
31/33, Boulevard de la Cambre  
Bte 12  
Bruxelles, Belgia  
Telefon (32 2) 646 3768  
Telefax (32 2) 640 5405

I samarbeid med Advokatfirmaet  
Greve, Greve, Greve & Lorentzen ans  
Torggatenning 5, 5014 Bergen  
Telefon (47 5) 31 13 50 - Telefax (47 5) 31 74 75  
Telex 40216 greve n

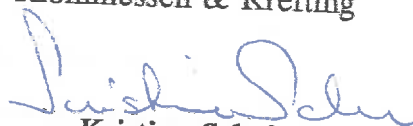
Ved to dommer av 24. mars 1988 har Høyesterett fastslått at det er adgang til å regulere den årlige festeavgift selv om det ikke står noe om dette i festeavtale. Forutsetningen er bl.a. at fallet i pengeverdien har medført at festeavgiften er blitt urimelig lav. I så fall kan festeavgiften reguleres i forhold til endringene i levekostnadene (konsumprisindeksen). Reguleringen følger altså ikke utviklingen i eiendomsprisene.

Den årlige avgift for Deres eiendom ble fastsatt til kr. 12 i 1869. Levekostnadsindeksen er nå 229. Levekostnadsindeksen for 1869 var 6,0. (Selv om Deres eiendom ble fradelt allerede i 1869, skjer reguleringen på bakgrunn av levekostnadsindeksen for 1901. Bakgrunnen for det er at registreringen av levekostnadsindeksen først startet i 1901.) Ved å justere den årlige avgift for Deres eiendom i forhold til endringene i levekostnadene, blir den årlige avgift for Deres eiendom kr. 460.

Den nye avgiften gjelder fra og med 1990.

Dersom De har spørsmål eller det er noe De ønsker ytterligere orientering om, kan De ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen  
Thommessen & Krefting



Kristine Schei

H. stoppekran Moribakken. 2,

501/638

501/638

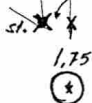
Köpm. Birger  
Andersen  
Mtr. 188

Vaktm. Türnhallen  
Mtr. 187-

6,90

7,40

1/2 m.



1,75



P 0 3 W R  
166989353 501/638 Fer

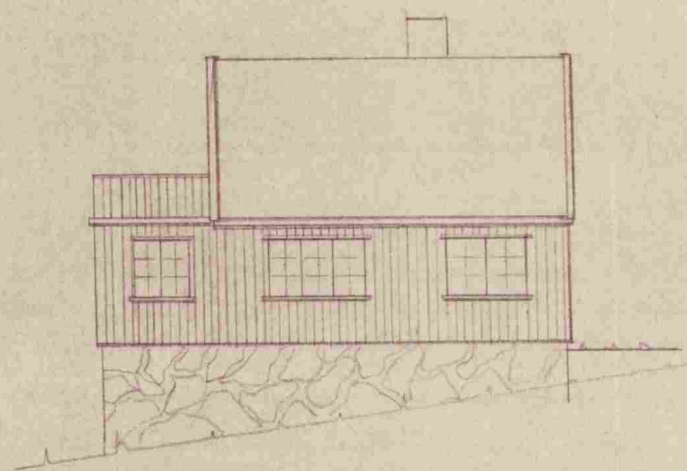
Resten av ledn. med stoppekraner  
se bok nr. 3 side 14.

Barcode  
GOBPA / 26889022 Geomatikk  
501/638 Tegning 090553 166989353

A.B. jnr. 944  
1953

A.S. jnr. 1720  
1953

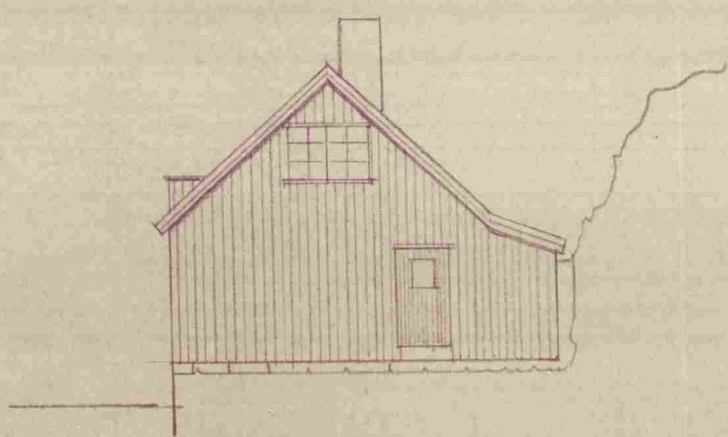
A.B. jnr. 1400  
1953



øst.



syd.



nord.

FREMLAGT  
22 MAJ 1953  
ARENDALE BYGNINGS

blad 7.

fasader  
mtr. nr. 186<sup>b</sup> Arendal  
mål 1:100  
Arendal 15-53

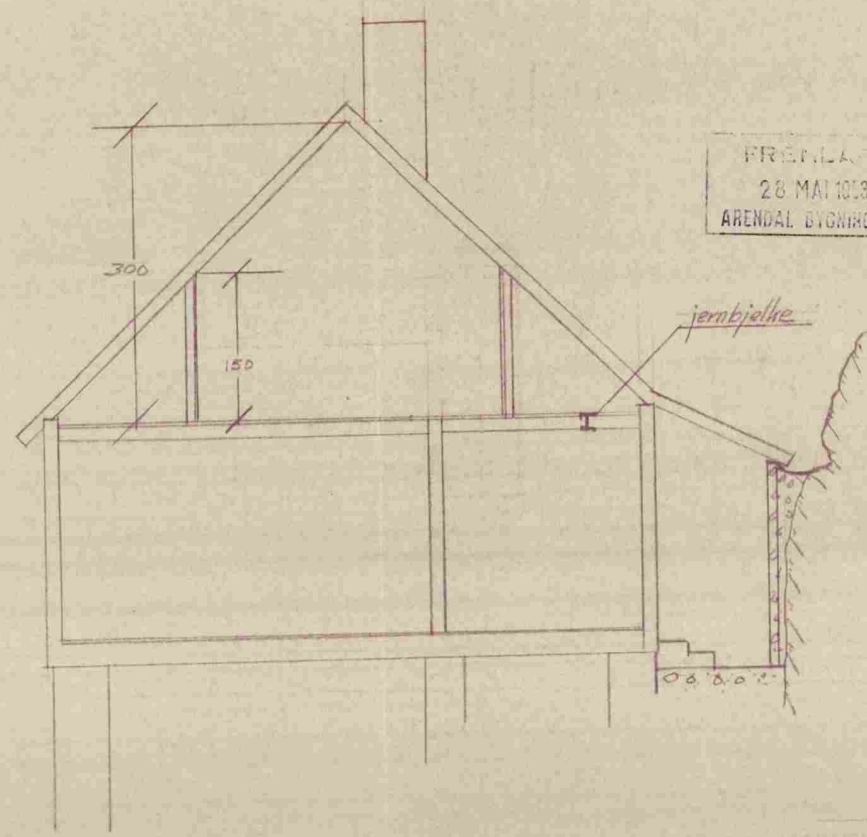
OE

A.B. jnr. 944  
19 53.

A.S. jnr. 1720  
19 53.

FRISLAGET  
28 MAI 1953  
ARENDALE BYGNINGSRÅD

A.B. jnr. 1400  
19 53.



blad 6

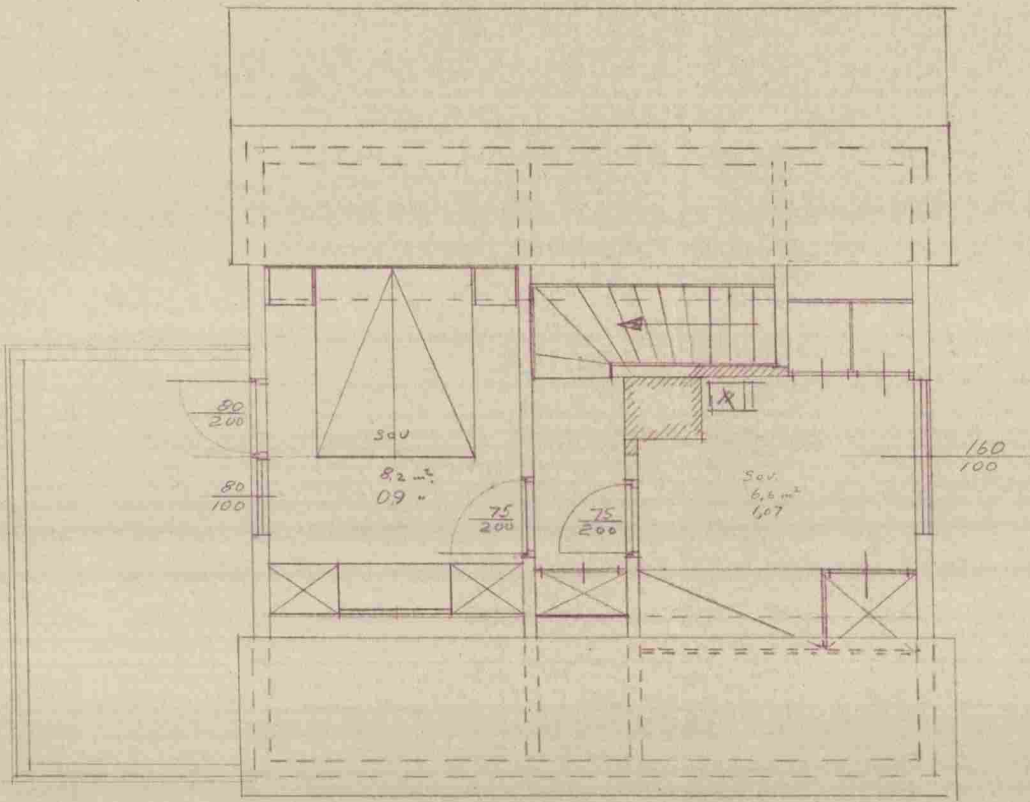
snitt - sit. plan  
mtr. nr 186<sup>a</sup> Arendal  
mål 1:50  
Arendal 15-53  
DE.

A.B. jnr. 944  
19 53.

A.S. jnr. 1720  
1953.

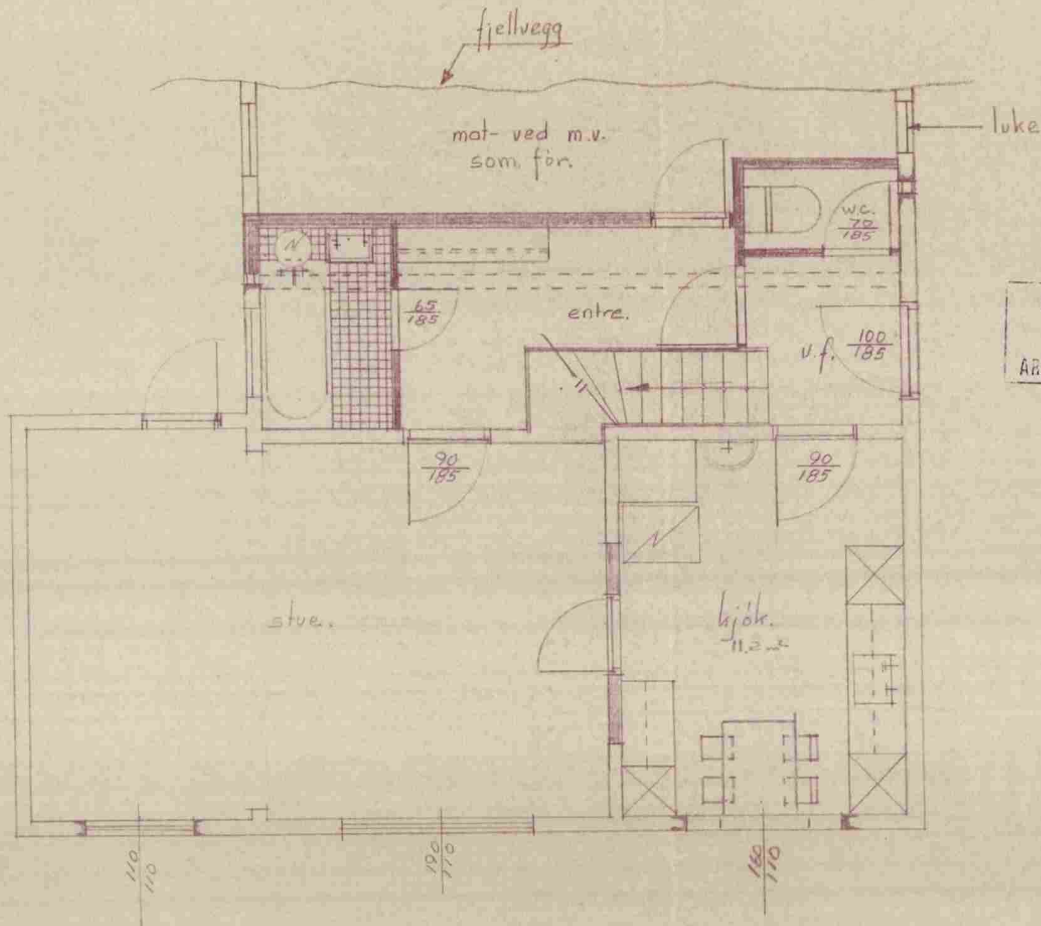
FREMLÅTT  
28. MAI 1953  
ARENDAI BYGNINGS

A.B. jnr. \_\_\_\_\_  
19



blad 5

plan 2 etg  
matr. nr 186<sup>b</sup> Arendal  
mål 1:50  
Arendal 11s-53  
af.



A.B. jnr. 944  
1953.

A.S. jnr. 1720  
1953.

A.B. jnr. 1400  
1953.

FREMLAST  
28. MAI 1953  
ARENDALE BYGNINGSRÅD

blad 4

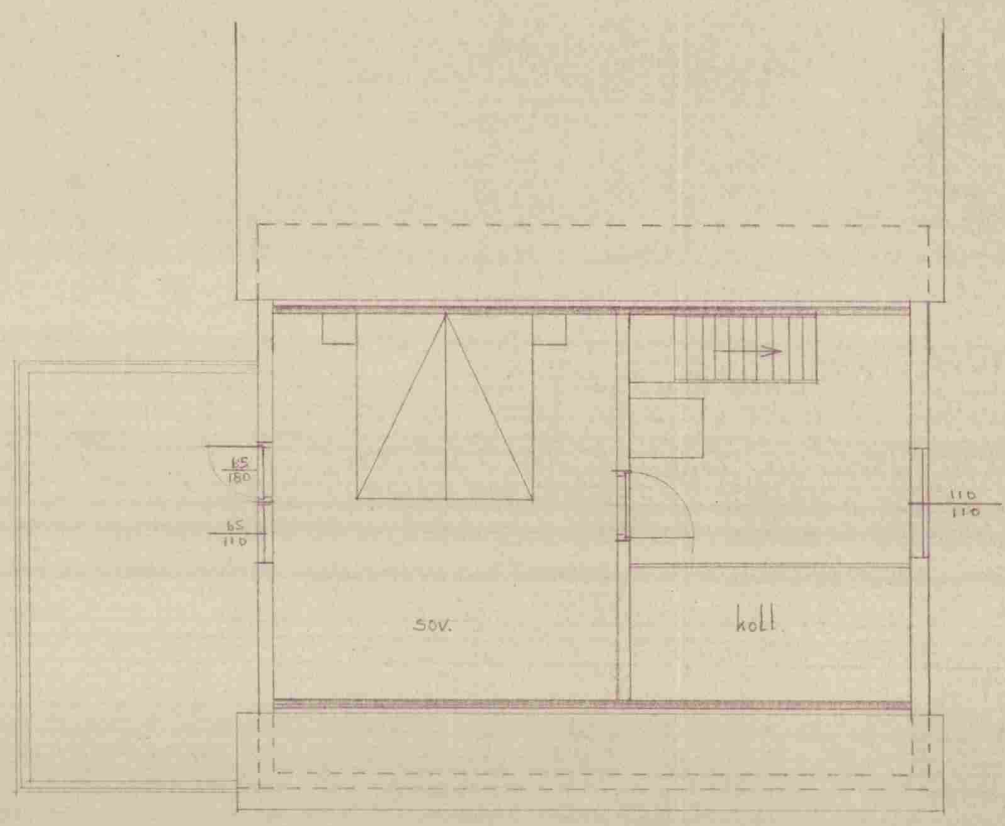
1ste. etg.  
mtr. nr 186<sup>E</sup> Arendal  
mål 1:50  
Arendal 15-53  
OE.

A.B. jnr. 944  
19 53.

A.S. jnr. 1720  
1953.

A.B. jnr. 1400  
1953.

FREMLÅST  
28. MAI 1953  
ARENDALE BYGGEREGJØRING



blad 3.

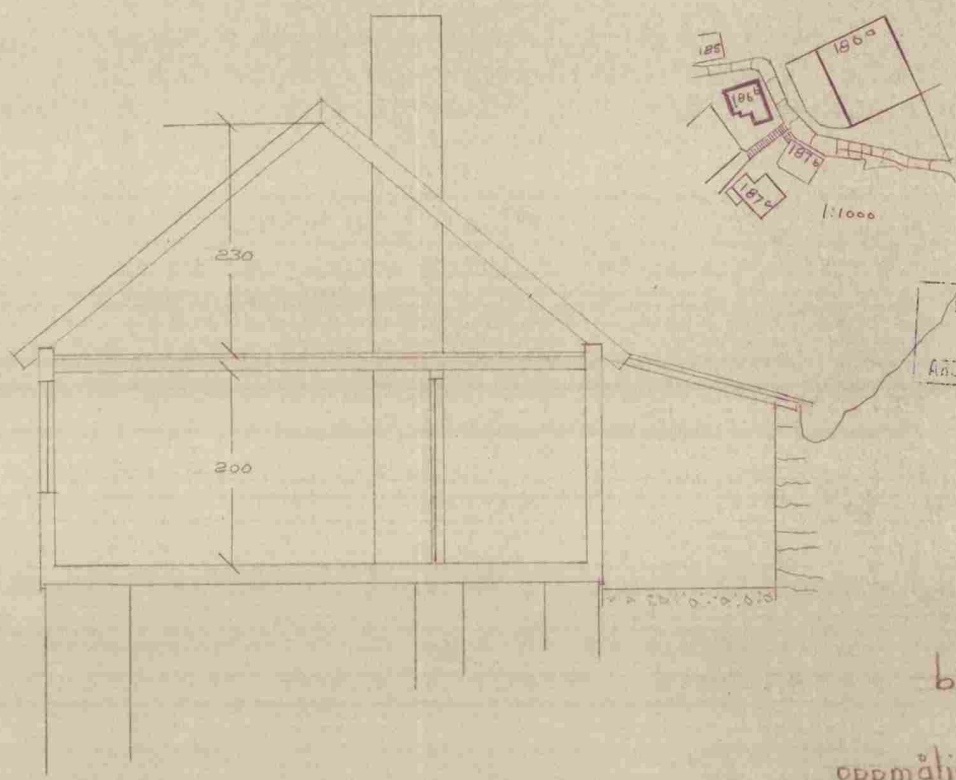
oppmåling mtr. nr. 186<sup>b</sup>  
Arendal krets  
mål 1:50.



A.B. jnr. 944  
19 53

A.S. jnr. 1720  
1953

A.B. jnr. 1400  
19 53



FREMLAGT  
28. MAI 1953  
ARENDAL BYGNINGSRÅD

blad 2.

oppmåling mtr. nr. 186<sup>b</sup>  
Arendal krets  
mål 1:50.

A.B. nr. 944  
19 53

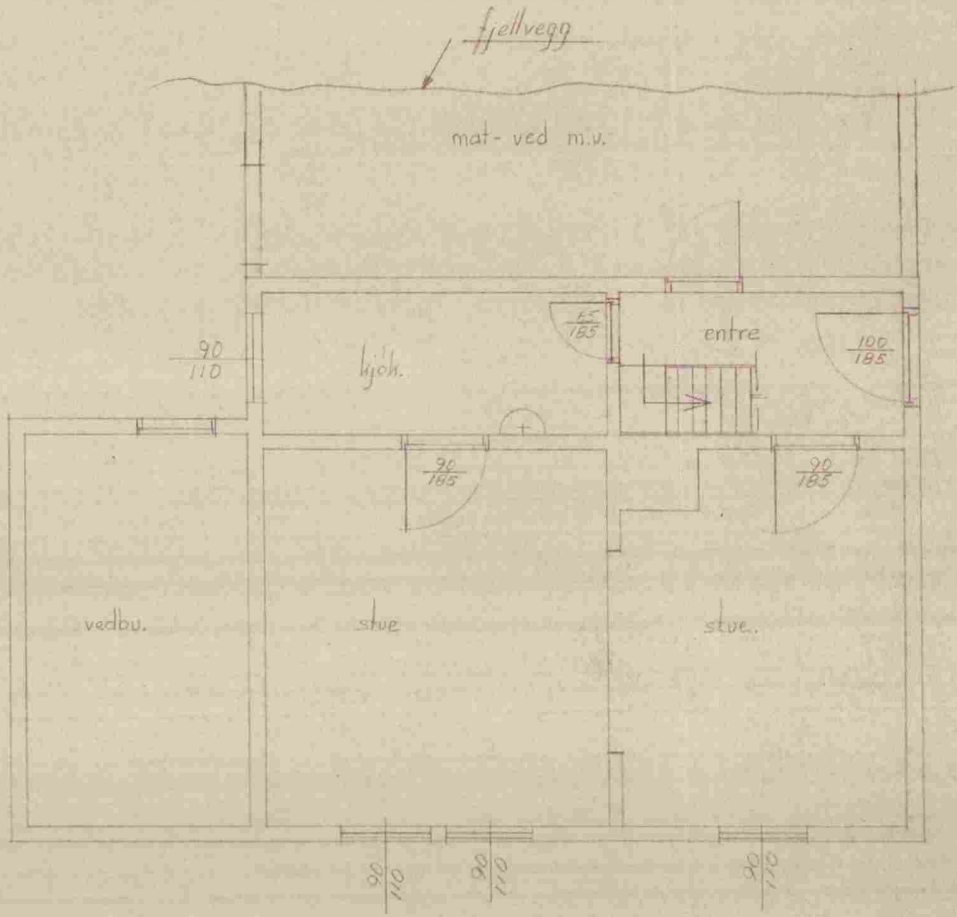
A.S. nr. 1720  
1953

A.B. nr. 1200  
1953

FREMLAGT  
28. MAI 1953  
ARENDALE BYGNINGSRÅD

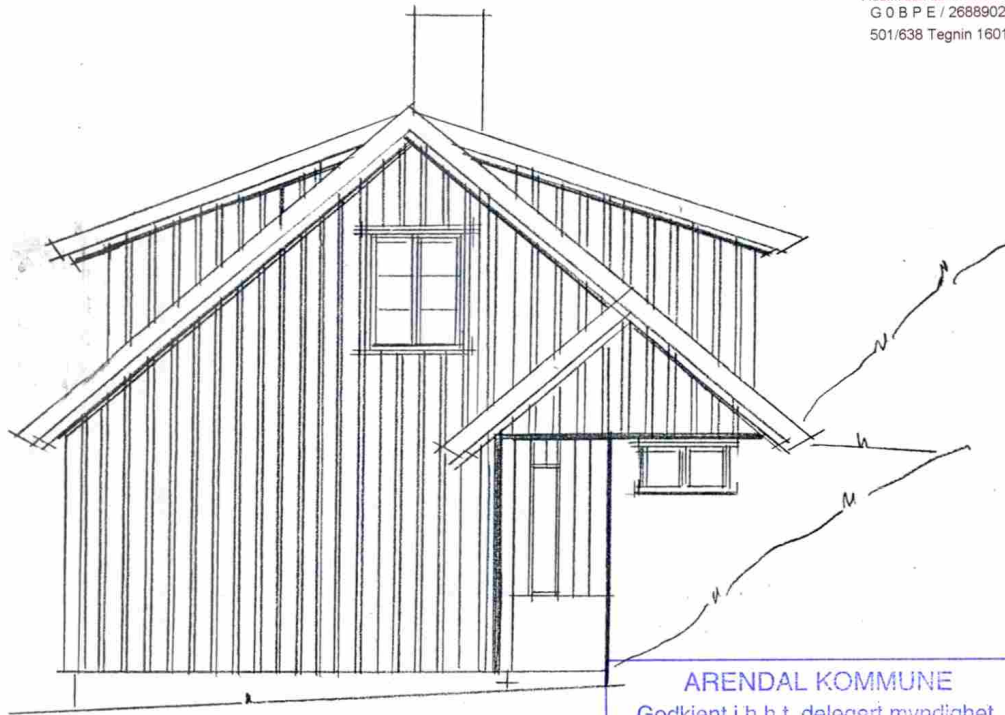
blad 1

oppmåling mtr. nr. 186b  
Arendal krets  
mål 1:50





G O B P E / 26889026 Geomatikk  
501/638 Tegnin 160196 166989353



ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegeret myndighet.  
07/05 1996, sak nr. 1

1 APR. 1996

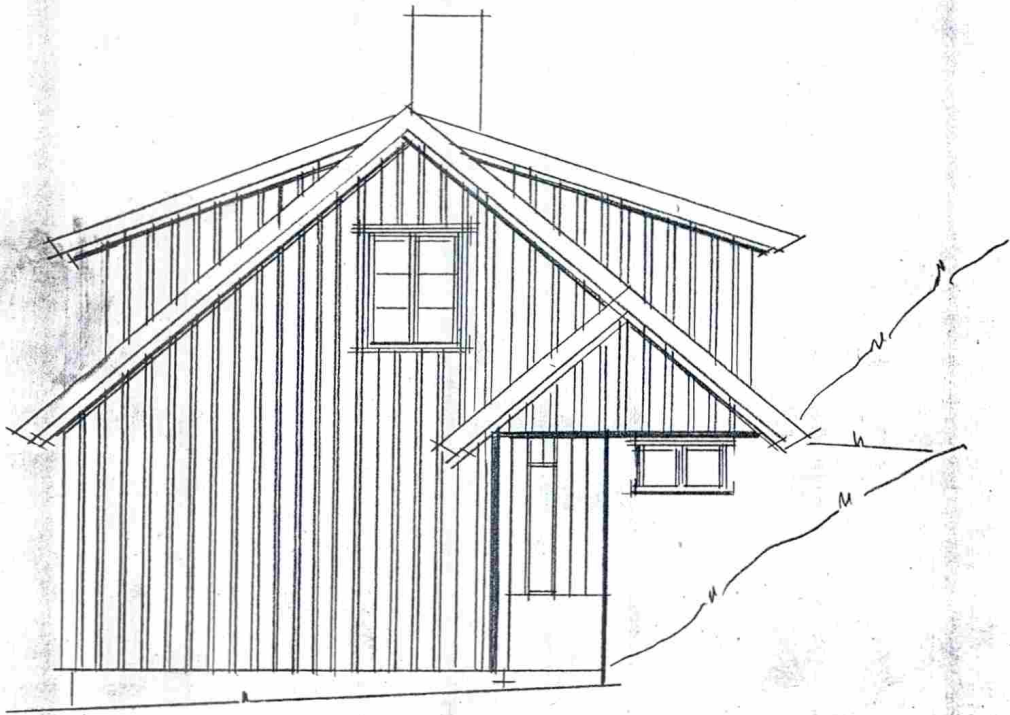
Nr. 96021937

Fasade mot nord.

Horibakken 7, Arendal  
Byggherre: Reidar Tønnesen

16 JAN. 1996

Jnr. 96003605



Fasade mot nord.

Horibakken 7, Arendal  
Byggherre: Reidar Tønnesen

ARENDAL KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
074051996, sak nr. 1



Fasade mot øst

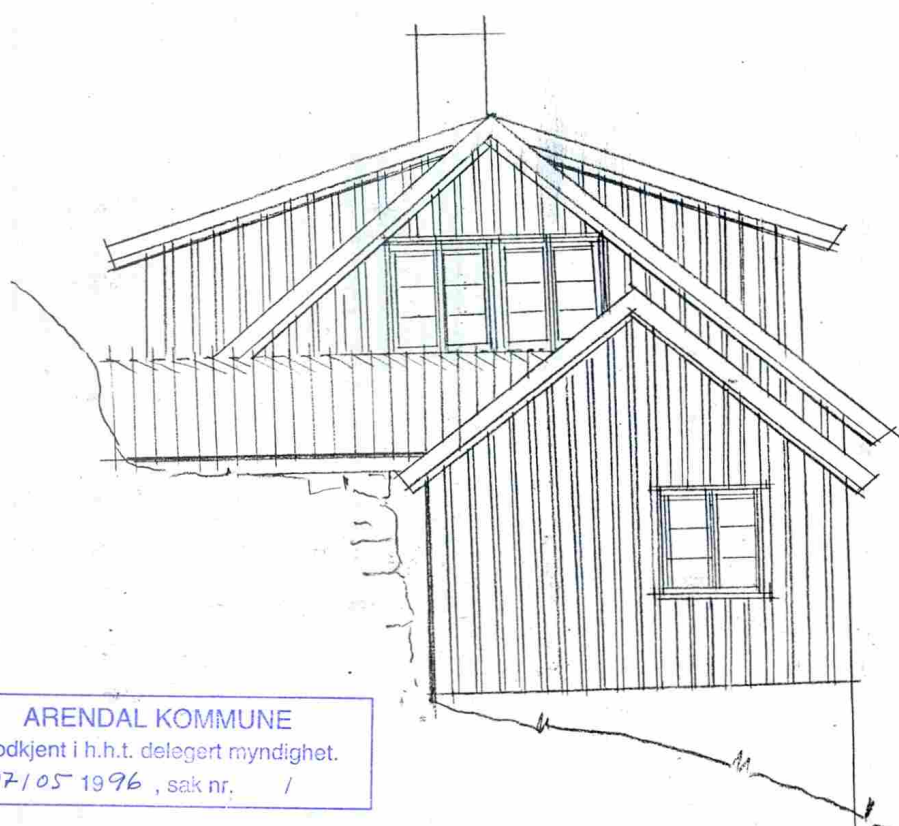
- 1 APR. 1996  
Jnr. 96021937  
Hornbøleken 7, Arendal  
12. ... Pindan T. ...

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



Fasade mot øst

Horibaløken 7. arendal  
Byggekunst: Reidar Tønnevik



ARENDAL KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
07/05 1996, sak nr. 1

Fasade med syd.

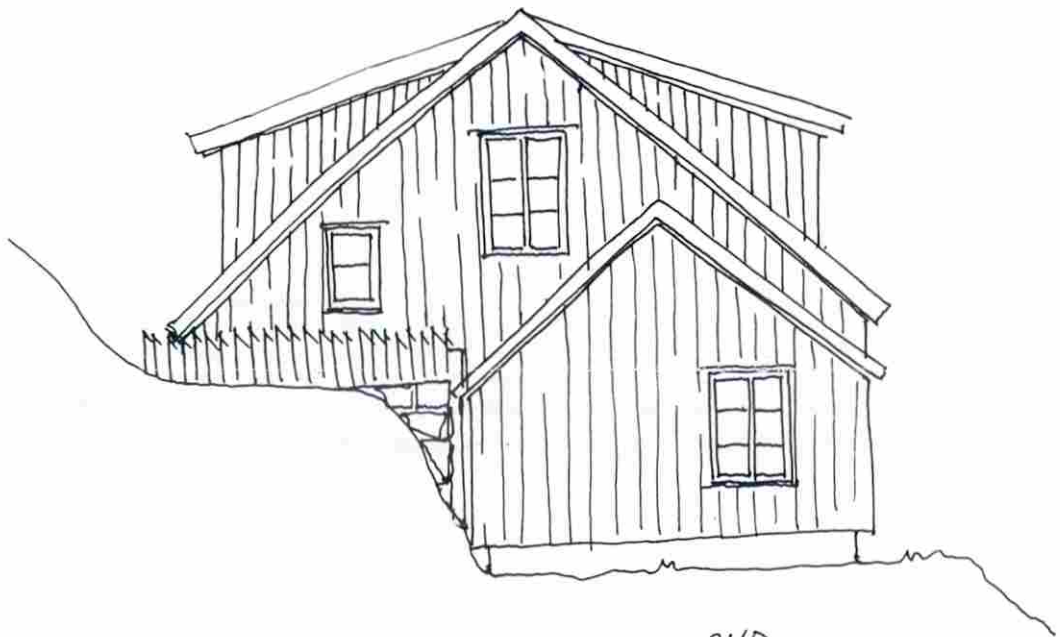
- 1 APR. 1996  
Jnr. 96021937

Horibakken 7 Arendal  
Byggher: Reidar Tommervik

13 MARS 1996

Jnr. 96017057

MORIBAKKEN 7 - ARENDAL



PASADE MOT SYD



16 JAN. 1996

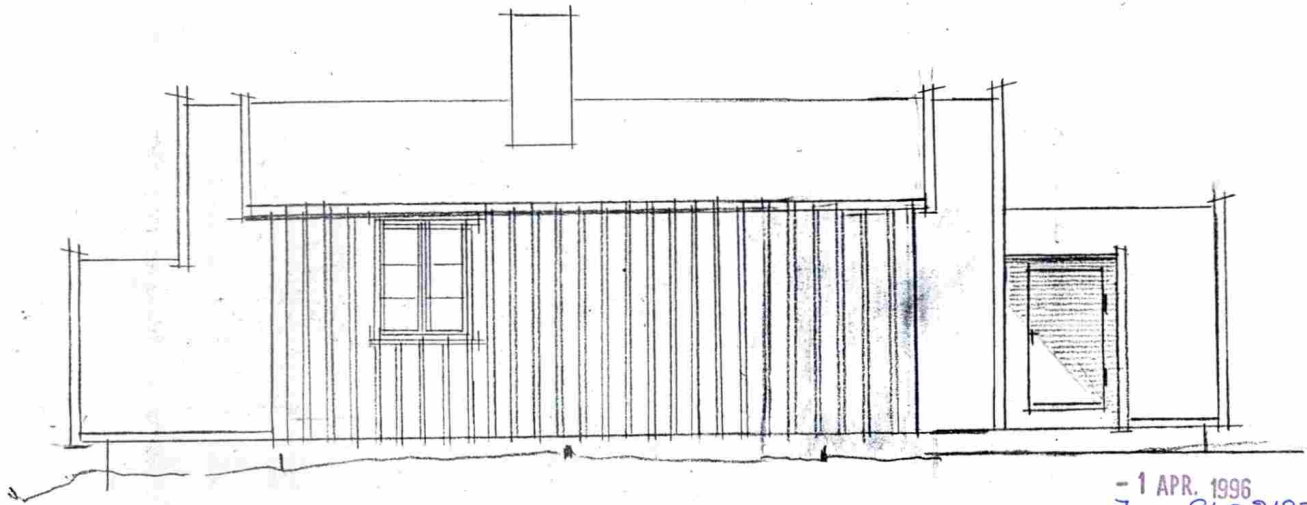
Jnr. 96003605



Fasade mot syd

Horibaliken 7, Arrendal  
Byggherre: Reidun Tommensen

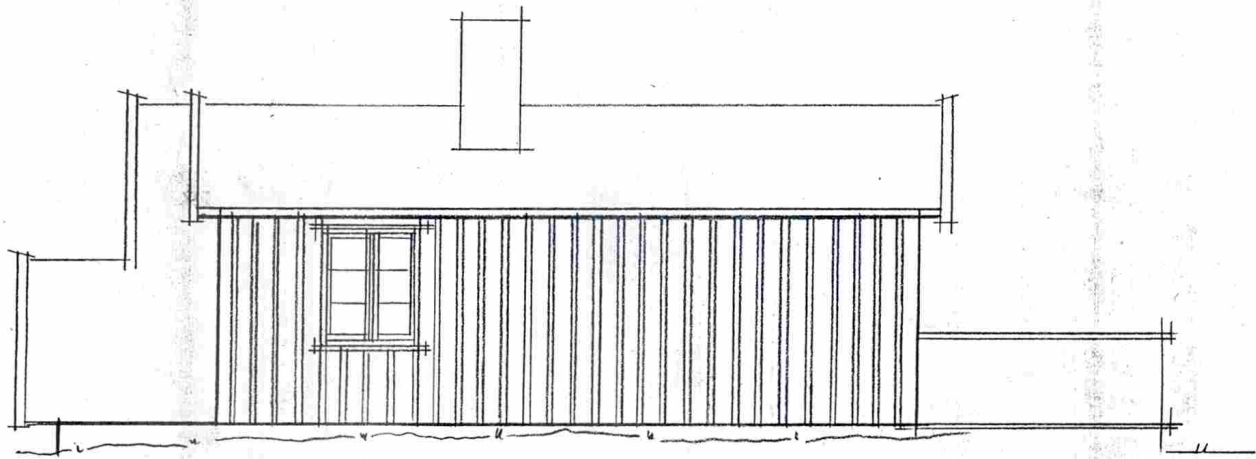
ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
07105 1996, sak nr. 1



Fasade mot vest

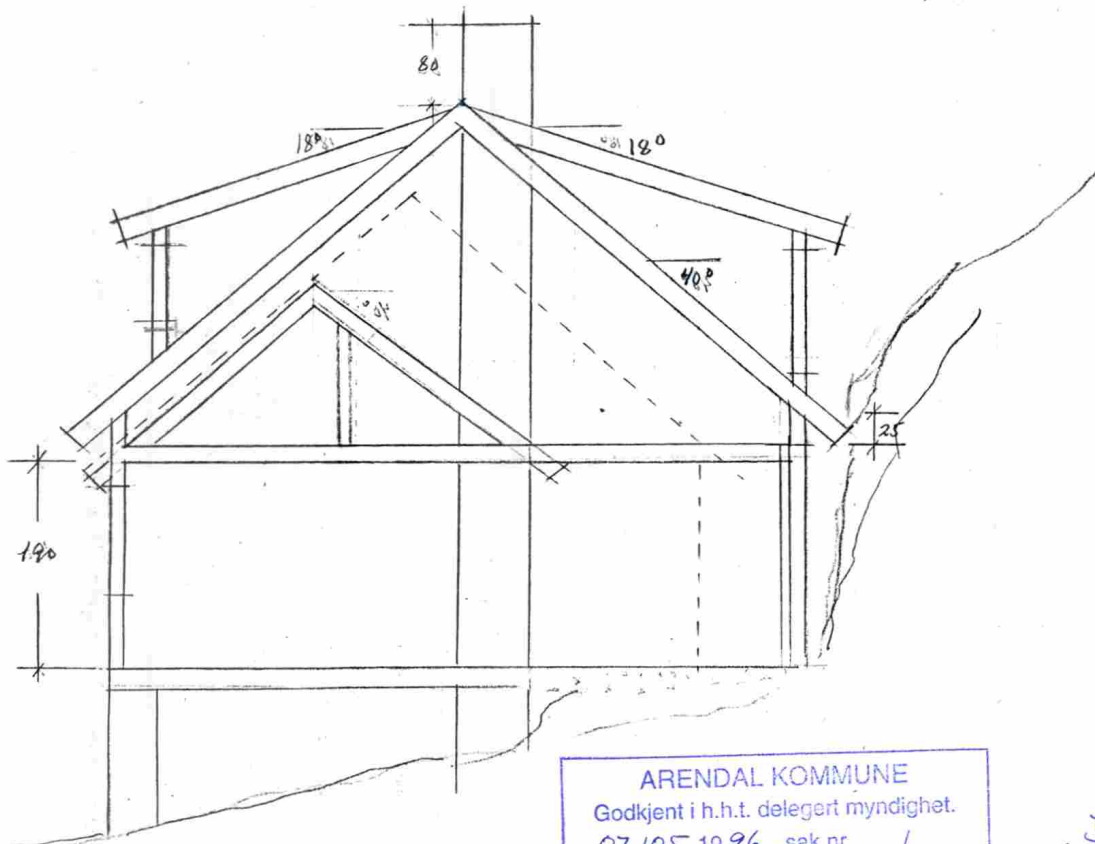
- 1 APR. 1996  
Jnr. 96021937  
Horibakken 7. Arendal  
Byggherre: Reidun Tomulsten

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



Fasade mot vest

Horibakkem 7, Arendal  
Byggkrets: Reidun Isenstam



ARENDALE KOMMUNE  
 Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
 07105 1996, sak nr. 1

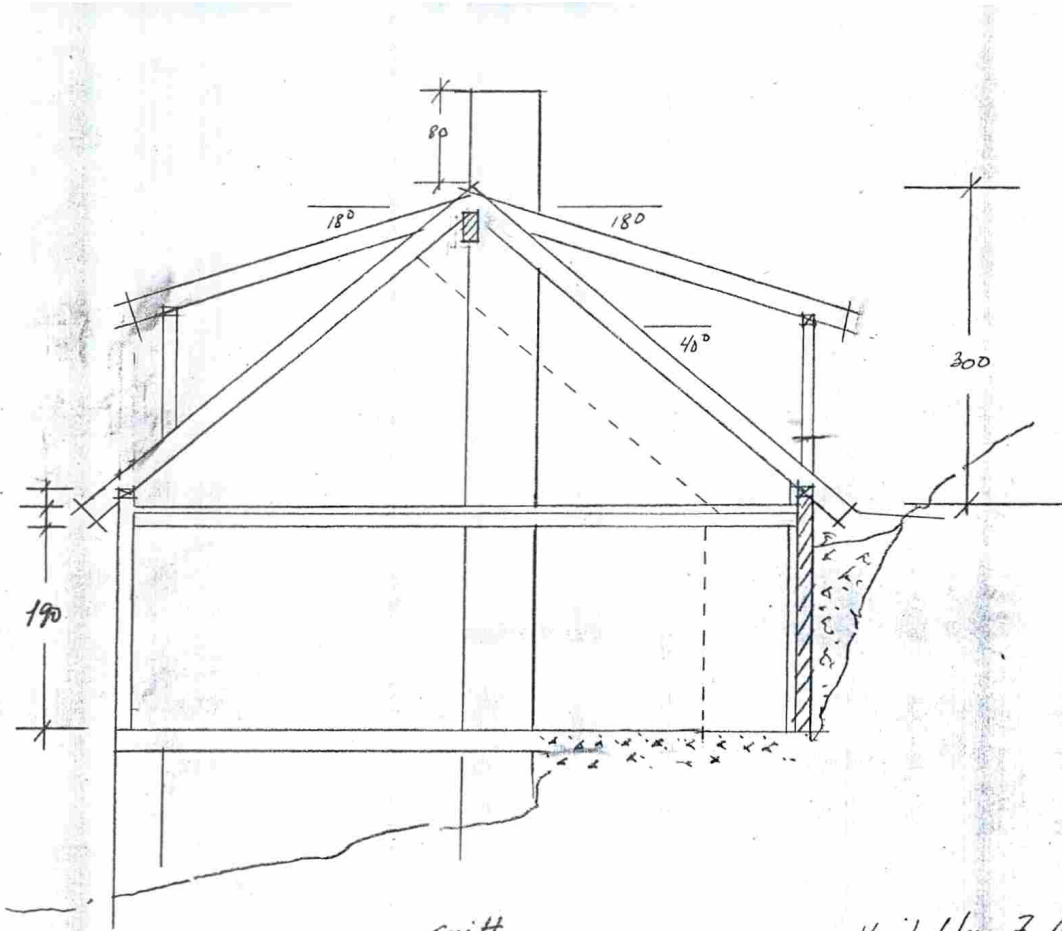
- 1 APR. 1996  
 Jnr. 9602/1937

Horibaleten 7. Arendal  
 Byggherre: Reidar Tommessen.

*Handwritten notes:*  
 1. Byggherre: Reidar Tommessen  
 2. Byggherre: Reidar Tommessen

Switt

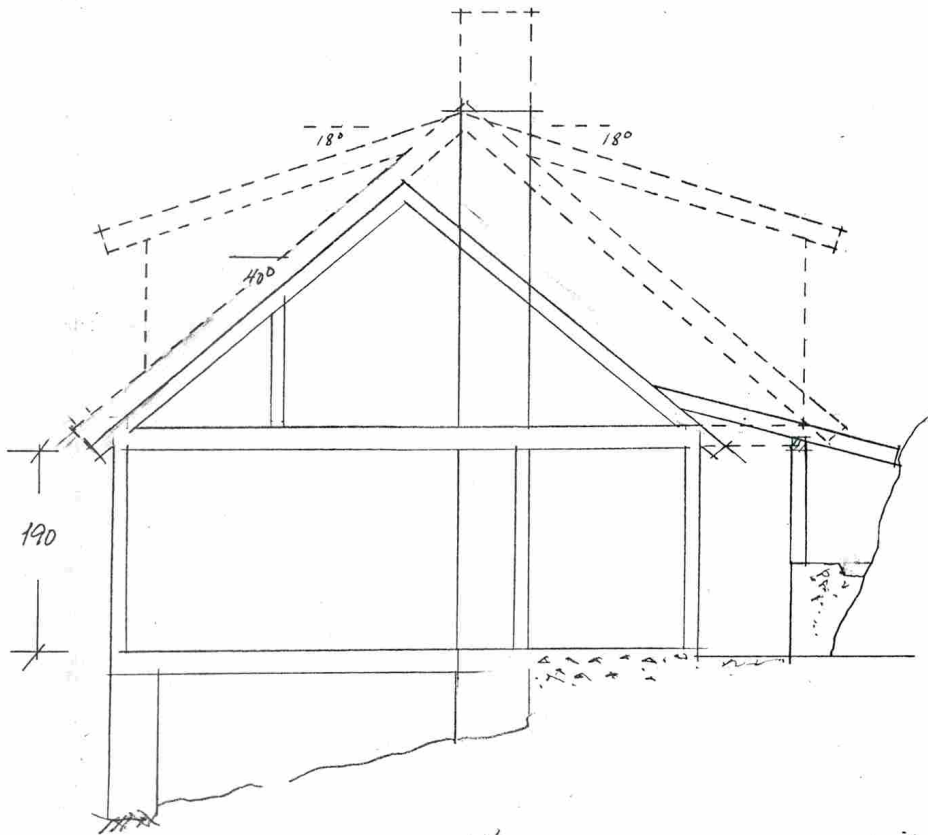
16 JAN. 1996  
Nr. 96003605



snitt.

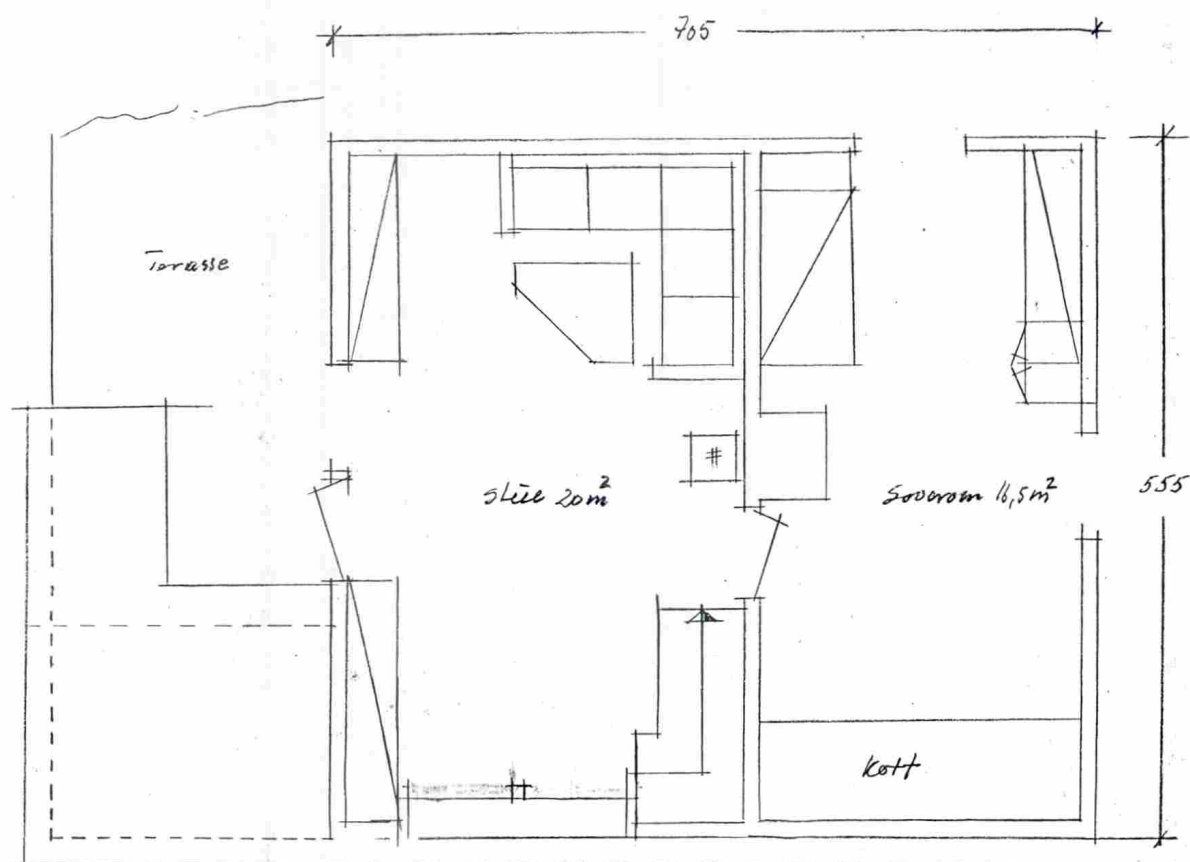
Horibalken 7. Arundal  
Byggekunst: Perdon Torsell

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



snitt

Horiba tkm 7. Areida  
Oppmåling.



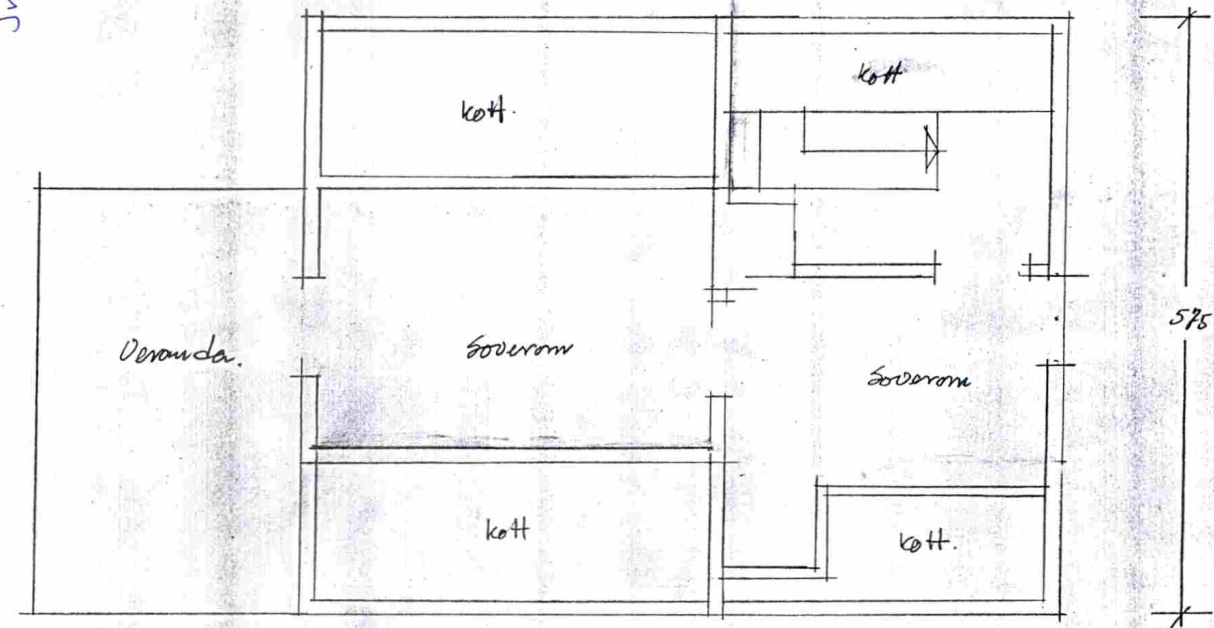
- 1 APR. 1996  
Jnr. 96021937

Plan 2. etg.

Moribakken 7 Arendal  
Bygherre; Reidar Tønnessen.

ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
07/05 1996, sak nr. 1

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605

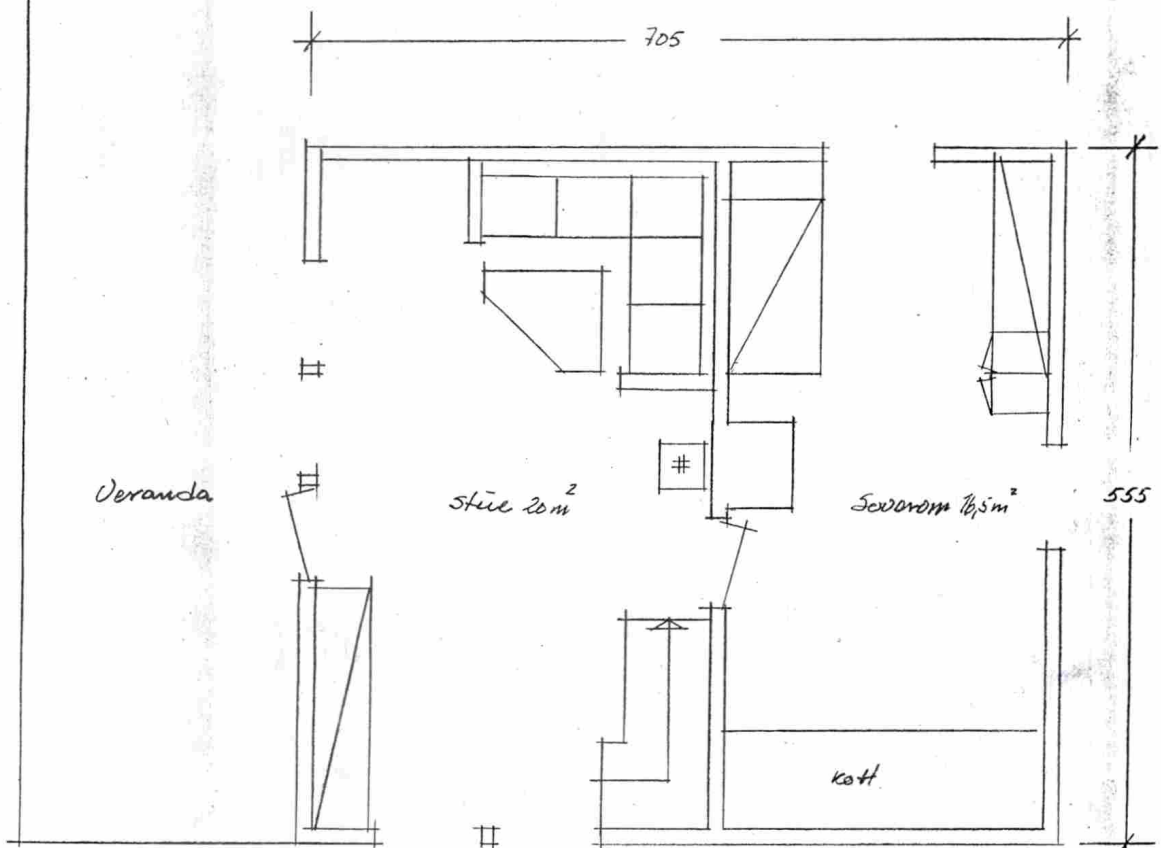


355      700

Moribelken 7 Arendal  
Plan 2. etg  
Oppmåling

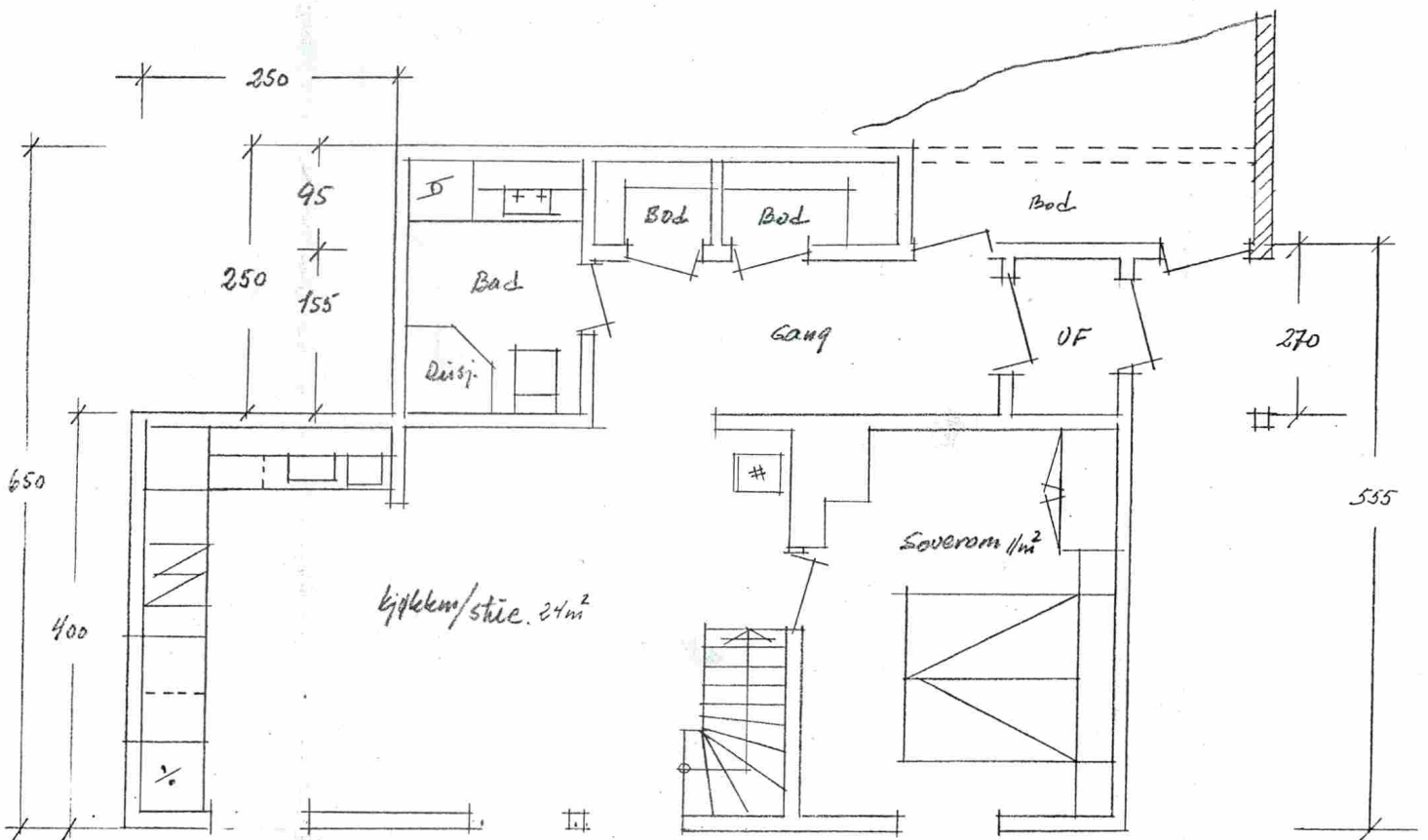


16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



Plan 3. etg.

Horibalcken 7. Arendal.  
Byggherre: Reidar Tommessen

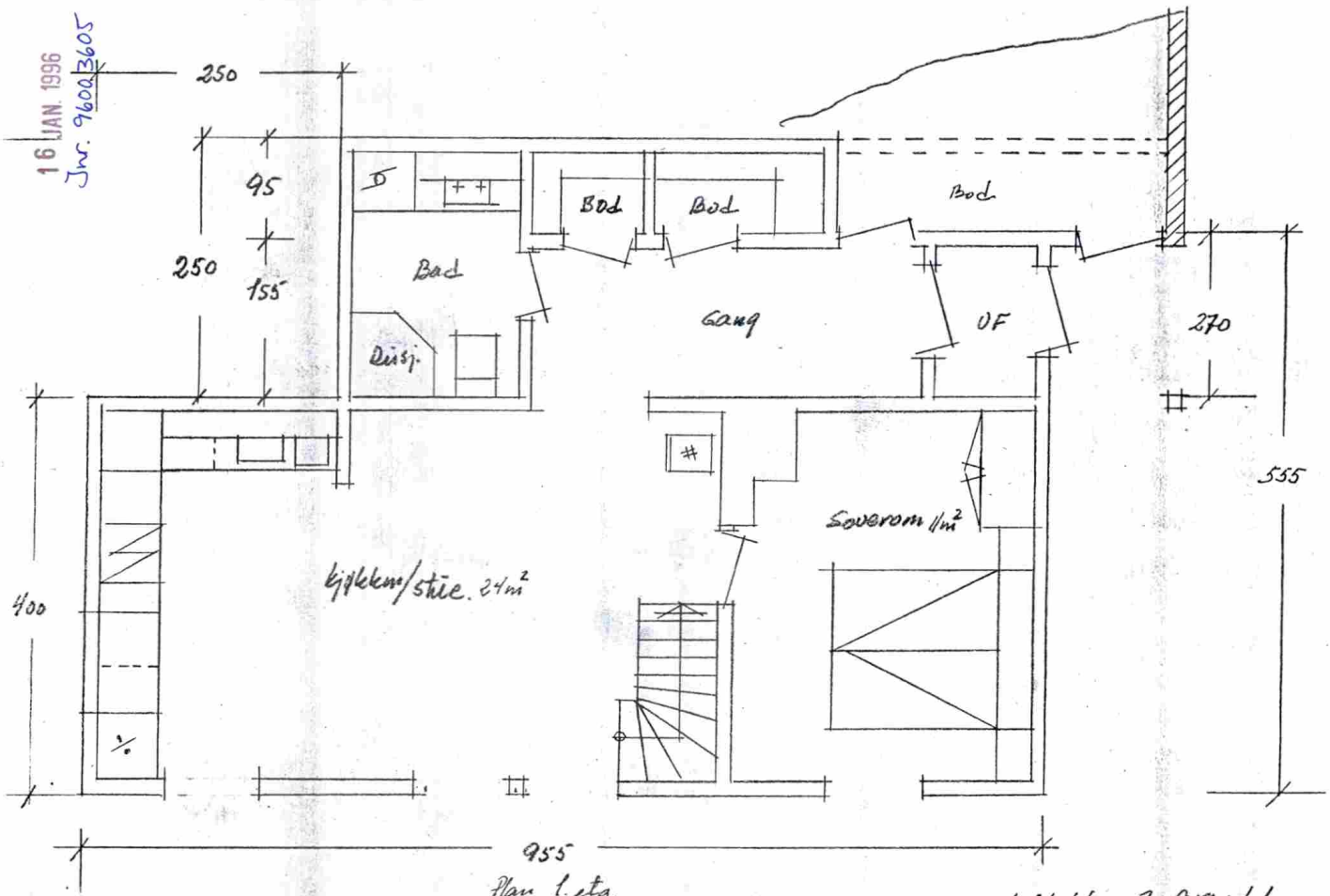


955  
Plan 1. etg.

ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
07105 1996, sak nr. 1

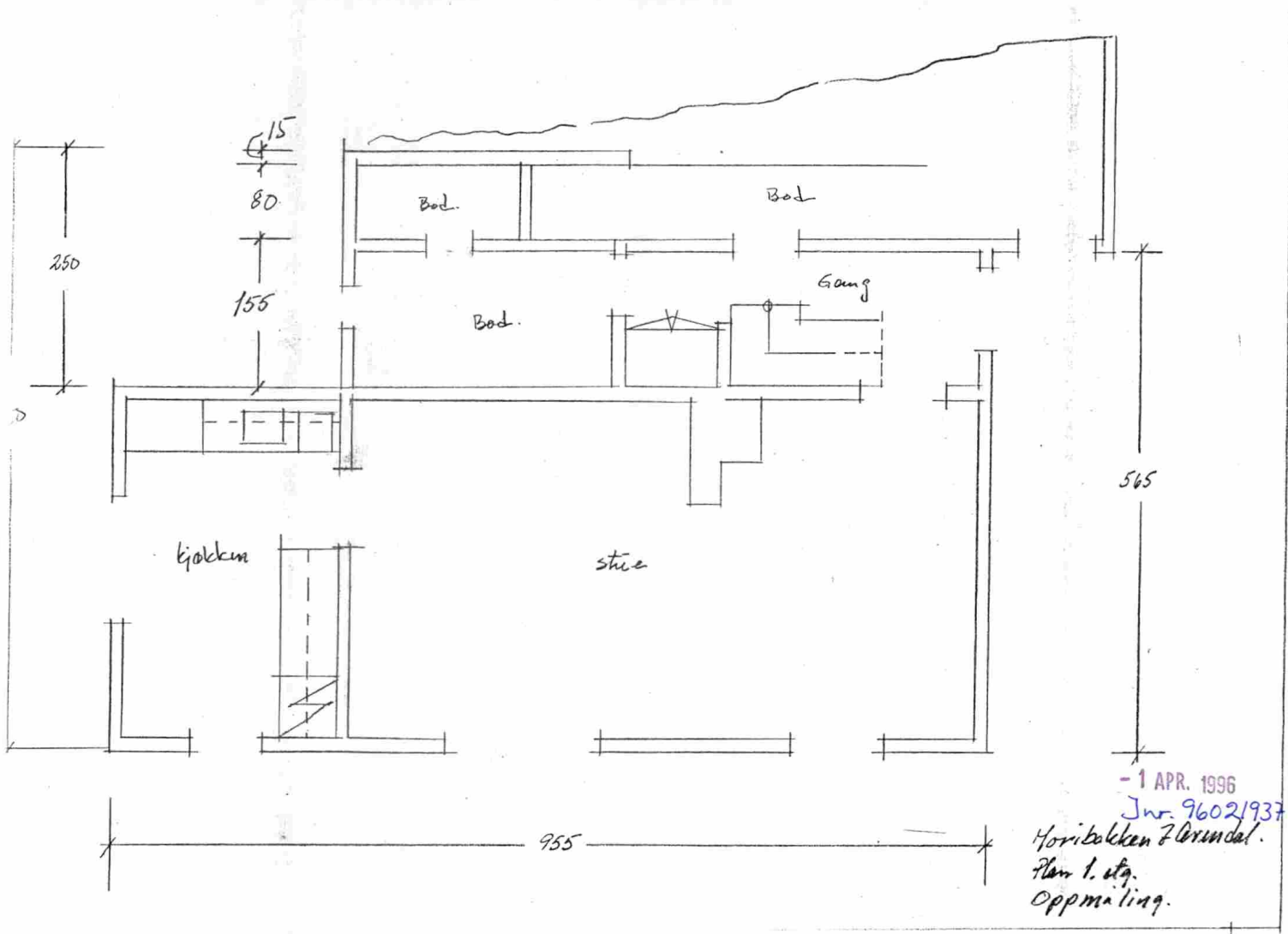
-1 APR. 1996  
Jnr. 96021937  
Horibakken 7, Arendal  
Byggher: Rida Tønnessen

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



955  
Plan 1. etg.

Horibakken 7, Arendal  
Byggherre: Reidun Tømnessen



- 1 APR. 1996

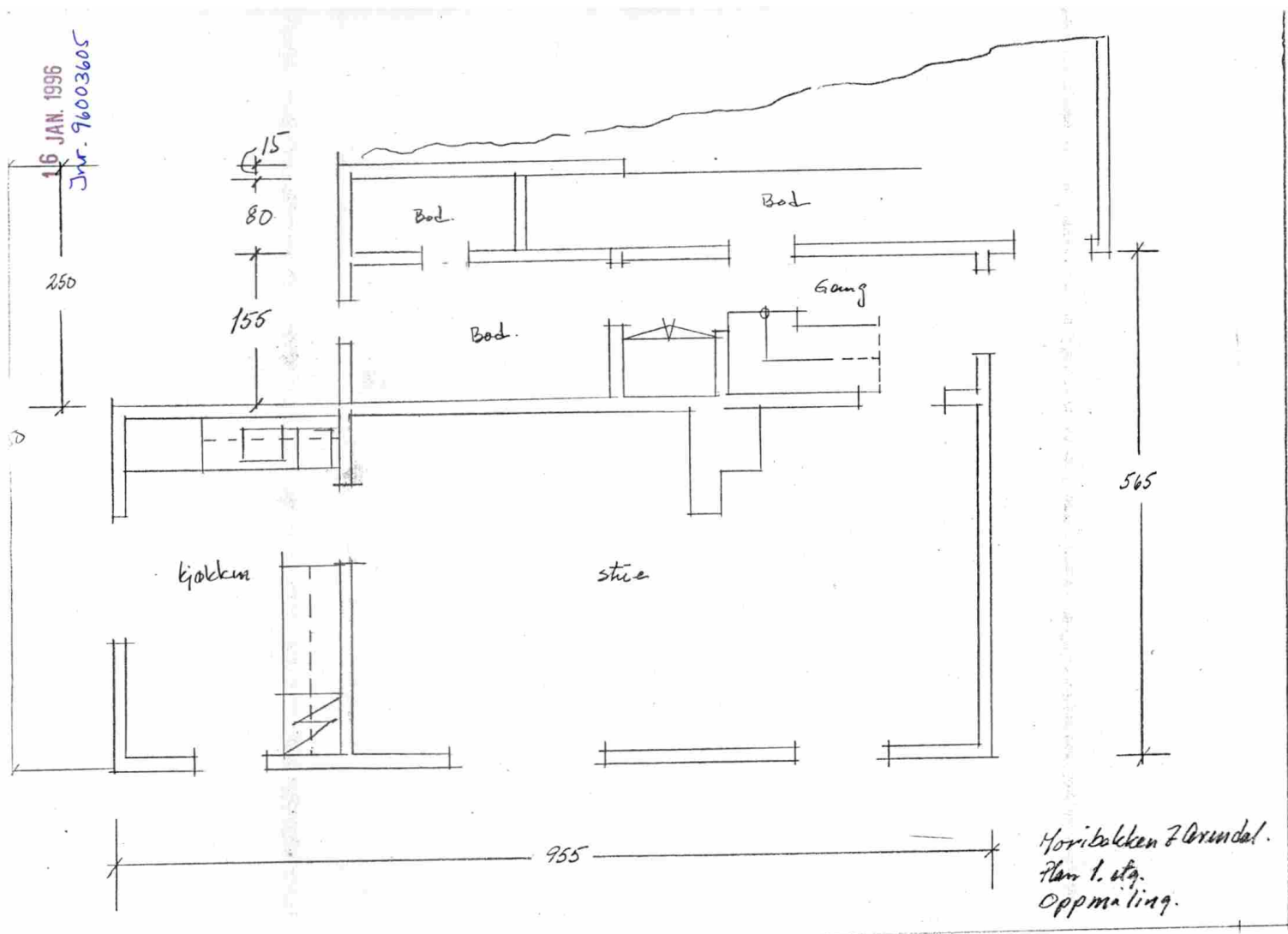
Jnr. 9602/1937

Horibakken Flørandal.

Plan 1. etg.

Oppmåling.

16 JAN. 1996  
Jnr. 96003605



Horibakken 7 Orundal.  
Plan 1. etg.  
Oppmåling.



## TRENGER DU BOLIGLÅN?

# Vi gjør boligkjøpet **enklere** og **rimeligere!**

Hos oss får du en fast rådgiver i banken, og alle våre 40 lokalkontorer yter full service til deg som kunde. Ta kontakt for et uforpliktende tilbud!

[www.sor.no](http://www.sor.no) | [arendal@sor.no](mailto:arendal@sor.no) | tlf. 09200 | [facebook.com/sparebankensor](https://facebook.com/sparebankensor)



**Berit Halvorsen**  
tlf. 37 00 60 83  
[berit.halvorsen@sor.no](mailto:berit.halvorsen@sor.no)



**Turid U. Michelsen**  
tlf. 37 05 70 41  
[turid.michelsen@sor.no](mailto:turid.michelsen@sor.no)



# SPAREBANKEN SØR

**BUDSKJEMA**

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Moribakken 7, postnr. 4836 ARENDAL Oppdragsnr. 31-0232/15

, gnr. 501, bnr. 638 .

**Pålydende kr.:** \_\_\_\_\_,-

+ offentlige omk, evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjer eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeglere salgsoppgave på eiendommen, datert , samt alle vedlegg til denne.

**Finansiering av kjøpet:**

Egenkapital: kr. \_\_\_\_\_,-

Lånefinansiering: kr. \_\_\_\_\_,- Bankens navn / saksbeh. / tlf: \_\_\_\_\_

**Sum:** kr. \_\_\_\_\_,-

**Ønsket overtagelse:** \_\_\_\_\_ **Budet vedstås til:** \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold ved budet:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ønsker du boligkjøperforsikring (sett ring):**                      **JA**                      **NEI**

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_ Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Jeg / vi har lest og gjort meg / oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, , og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Jeg / vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.**

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon**



## **FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:**

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.





# HELP Boligkjøperforsikring

vs dekning gjennom villa- /innboforsikring

*I forhold til boligkjøperforsikringen, har villa-/innboforsikringen sterke begrensninger og kan ikke sammenlignes med boligkjøperforsikring i omfang. Oversikten illustrerer de viktigste forskjellene i dekning, og hvorfor det er viktig å ha boligkjøperforsikring selv om du har villa-/innboforsikring.*

Boligkjøperforsikring dekker	Villa-/innboforsikring dekker
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund</li> <li>&gt; Advokat skriver klagen</li> <li>&gt; Ingen egenandel</li> <li>&gt; Stopper ikke-saker</li> <li>&gt; Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig</li> <li>&gt; Motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger</li> <li>&gt; Kunden har ingen økonomisk risiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist</li> <li>&gt; Man må finne advokat selv</li> <li>&gt; Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene</li> <li>&gt; Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten</li> <li>&gt; Ikke motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut</li> </ul>

Kundeservice: 22 99 99 99  
 post@help.no  
 www.help.no

Postadresse:  
 HELP Forsikring AS  
 Postboks 1870 VIKA  
 0124 Oslo

Besøksadresse:  
 Holbergs gate 21  
 0166 Oslo



# HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS  
Postboks 1870 VIKÅ  
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99  
post@help.no  
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

## Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

## Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

## Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på [www.help.no](http://www.help.no). Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

## Priser

**Borettslagsbolig**  
3 900,-

**Selveier- og aksjeleilighet**  
6 500,-

**Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt**  
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

## HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

## Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon





**SØRMEGLEREN**

Styrken til å nå flere

Vesterveien 1B, 4836 Arendal, 4801 ARENDAL | 37 02 05 00 | [sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Even Guttormsen  
404 08 024  
[even@sormegleren.no](mailto:even@sormegleren.no)