



FRIKIRKE MED LEILIGHET - MÅ
OPPGRADERES.

Prisant: 750 000,- + omk.

P-rom **216 m²**



**JACOB THORSENS GATE 21
4900 TVEDESTRAND**



Jan Terje Halvorsen
928 06 323
janterje@sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TVEDESTRAND | 37 19 77 09 | sormegleren.no



BAPTISTKERKEN

1912

Eiendom med forsamlingslokale og leilighet.

Beliggende i Strandhagen, et eldre boligområde sentralt i Tveddestrand.

Prisantydning	750 000,-
Boligtype	Frittliggende enebolig
Eieform	Selveier
Primærrom	216 m ²
Eiet tomt	358 m ²

Primærrom

Forsamlingslokale 1.etg.: Gang/hall, sal, stue, kjøkken, gang, 2 toalettrom, utilgjengelig rom.

Leilighet 1.etg.: Gang, trappegang.

Leilighet 2.etg.: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad.

Sekundærrom

Bod i forsamlingslokale 1.etg.




Jan Terje Halvorsen
928 06 323
janterje@sormegleren.no

FAKTA OM EIENDOM

OPPDRAGSNUMMER	42-0007/15
ADRESSE MED BETEGNELSE	JACOB THORSENS GATE 21, gnr. 74, bnr. 228 i Tvedestrand kommune.
SELGER	ARENDALE BAPTISTMENIGHET v/ Dag Frode Vågsnes Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
BELIGGENHET	Beliggende i Tvedestrand sentrum, blant byens eldste trehusbebyggelse. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter, og kun 5 minutters gange til Tvedestrand havn.
ADKOMST	Ta første vei til høyre ved ankomst til Tvedestrand sentrum, inn på Vester vei. Følg denne veien ca. 150 meter. Sving så til høyre inn på Ole Henriks vei, og til høyre igjen inn på Jacob Thorsens gate.
BOLIGTYPE	Frittliggende eiendom med forsamlingslokale og leilighet.
EIERFORM	Selveier
BYGGEÅR	1867 ifølge Tvedestrand kommune. Ifølge SEFRAK registreringen er byggeår antatt 1867. Byggeår på så gamle eiendommer kan avvike. Det er videre opplyst at det ble bygget om til kirke i 1900 og påbygget i 1965. SEFRAK registreringen er vedlegg til salgsoppgaven.
BYGGEMÅTE	For byggetekniske opplysninger vises til boligsalgsrapport avholdt av Morten H. Storm datert 26.02.2015.
AREAL MED BESKRIVELSE	Bta: 241 m ² Bra: 218 m ² P-rom: 216 m ² P-rom inkl.: Forsamlingslokale 1.etg.:Gang/hall, sal, stue, kjøkken, gang, 2 toalettrom, utilgjengelig rom. Leilighet 1 etg.: Gang, trappegang. Leilighet 2.etg.: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad., S-rom: 2.0 m ² S-rom inkl.: Bod i forsamlingslokale. Arealer og romfordeling er hentet fra boligsalgsrapport utarbeidet av Morten H. Storm 26.02.2015.
INNHold	Forsamlingslokale inneholder: Storsal, samlingsstue, gang/hall, kjøkken, kontor, toaletter, bod og ganger. Leilighet i 2.etg. inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.
STANDARD	Generelt eldre og enkel standard. Eiendommen krever full oppgradering. Eldre dåpsbasseng under scenen i storsalen. Kjøkken i leilighet nytt i 2011.
PARKERING	Ingen parkering.
OPPVARMING	Elektrisk.
TOMT	Eiertomt 358 kvm. Adkomst direkte fra gateplan. Plenlagt hage ved inngangsparti.
DIVERSE / ANNET	Leilighet er leid ut. Husleie kr. 5.000,- pr. mnd. eksklusiv strøm. Leiekontrakt er vedlegg til salgsoppgaven. Om ikke annet er avtalt følger leieforholdet videre til ny kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker å overta leieforholdet må kjøper gi beskjed om dette til megler skriftlig ved budgivning. Det er 3. mnd. oppsigelse.

JACOB THORSENS GATE 21

	Strømutgifter til forsamlingslokale utgjorde i 2014 ca. kr. 7.000,-																		
	Eiendommen er i dag forsikret i KNIF, polisnr.311709.7. Årlig premie ca.kr. 7.145,-																		
	Hvitevarer medfølger.																		
	Eiendommen blir ikke ryddet eller rengjort før overtakelse. Selger vil fjerne diverse inventar og utstyr som hører til menigheten.																		
REGULERINGSPLAN	Regulert område: Verneplan for sentrum formål bevaring vedtatt 16.09.1992. Eiendommen er SEFRAK registrert.																		
FERDIGATTEST	Ferdigattest foreligger ikke.																		
VEI / VANN / KLOAKK	Tilknyttet offentlig vei, vann, kloakk.																		
HEFTELSE / SERVITUTTER	Dagboknr.698. Tinglyst:15.05.1962. Urådighet, bestemmelser om overdragelse av eiendom. Dagboknr.815 Tingyst: 04.05.1960. Ny skylddelingsforretning.																		
	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.																		
EIERSKIFTEFORSIKRING	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.																		
BOLIGKJØPERFORSIKRING	Sørmegleren anbefaler boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdaget uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.																		
ENERGIATTEST	Selger har fremlagt energiattest. Energimerke: 																		
LIGNINGSVERDI	Ligningsverdi foreligger ikke. Blir fastsatt ved ny eier.																		
KJØPERS KOSTNADER	Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning: <table border="0"> <tr> <td>Prisantydning:</td> <td>kr.</td> <td>750 000,-</td> </tr> <tr> <td>Dokumentavgift:</td> <td>kr.</td> <td>18 750,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysingsgebyr for skjøte:</td> <td>kr.</td> <td>525,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:</td> <td>kr.</td> <td>697,-</td> </tr> <tr> <td>Boligkjøperforsikring (valgfritt):</td> <td>kr.</td> <td>9 200,-</td> </tr> <tr> <td>SUM TOTALE KOSTNADER:</td> <td>kr.</td> <td>779 172,-</td> </tr> </table>	Prisantydning:	kr.	750 000,-	Dokumentavgift:	kr.	18 750,-	Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr.	525,-	Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr.	697,-	Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr.	9 200,-	SUM TOTALE KOSTNADER:	kr.	779 172,-
Prisantydning:	kr.	750 000,-																	
Dokumentavgift:	kr.	18 750,-																	
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr.	525,-																	
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr.	697,-																	
Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr.	9 200,-																	
SUM TOTALE KOSTNADER:	kr.	779 172,-																	
OFFENTLIGE AVGIFTER	Kr. 19 139,-Kommunale avgifter utgjør kr.5.304,- i vannavgift, 9.760,- i kloakkavgift og 312,- i feieavgift. Helårsrenovasjon kr.3.763,- faktureres direkte fra RTA.																		
KONSESJON	Ikke konsesjonspliktig.																		
UTLEIEMULIGHET	Leilighet i 2 etg. med egen inngang i 1.etg. Leiligheten er leid ut.																		
RADONMÅLING	Boligen har utleiedel. Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.																		
BUDGIVNING	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: janterje@sormegleren.no, SMS: 928 06 323 eller per fax til megler: 37 05 70 02. 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.																		

	<p>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.</p> <p>Før øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er på baksiden av budskjemaet.</p>
VISNING	Som annonsert eller etter avtale med megler.
OVERTAGELSE	Etter avtale.
HVITVASKING	Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.
VEDERLAG	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeglere AS: Provisjon: 3,7% av salgssummen, Minimumssats kr. 39.500,- Tilrettelegging og oppgjør: kr. 6.900,- Oppdragshonorar: kr. 10.900,- Tinglysing av sikring: kr. 525,-
LOVVERK	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.
LØSØRE OG TILBEHØR	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.
FINANSIERING	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
PRODUKSJONSDATO	27.02.2015
ANSVARLIG MEGLER	Jan Terje Halvorsen
SØRMEGLEREN AS ORG.NR.	944 121 331
SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG	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.



Inngangsparti



Entré/hall



Kjøkken

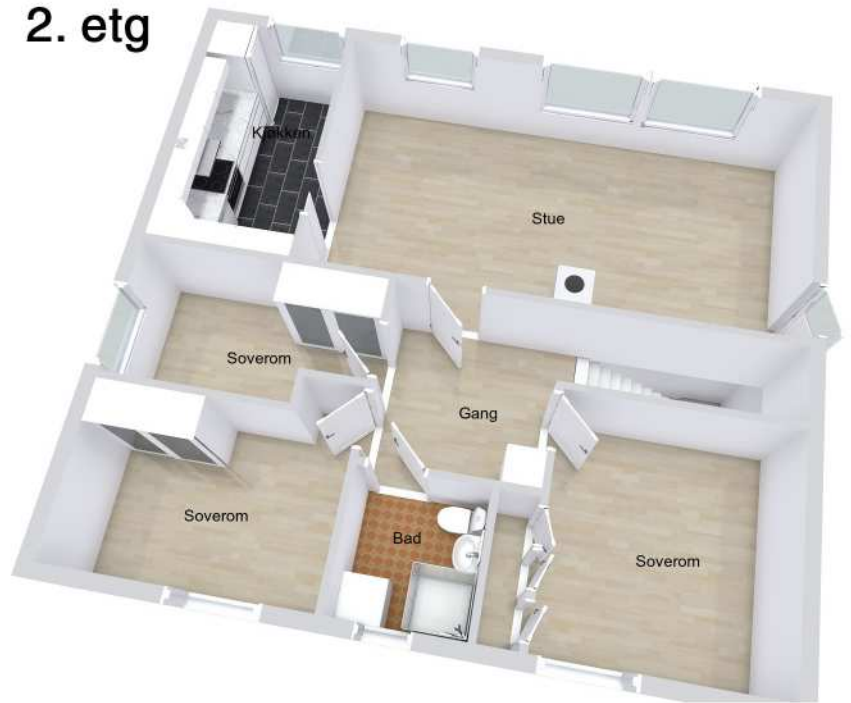


Lillesal/samlingsstue





2. etg



1. etg



TILHØRIGHET

Kommune	Tvedestrand
Grunnkrets	Tvedestrand Sentrum
Kirkesogn	Tvedestrand




STEDER I NÆRHETEN

Grønland	5.5 km
Sagesund	6.6 km
Nesgrenda	7.5 km
Vassenden	10 km





SKOLER, BARNEHAGER

Tvedestrand skole (1-7 kl.)	0.4 km*
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	1 km*
Tvedestrand videregående skole	0.5 km*
Tvedestrand vgs. - Lyngmyrveien	0.9 km*
Villa Utsikten barnehage	0.2 km*
Skriverstua barnehage (2-5 år)	0.4 km*
Grandehagen barnehage	0.7 km

TRANSPORT

 Kristiansand Kjevik	87.2 km
 Vegårshei	24.3 km
 Tvedestrand torv	0.1 km*

SPORT

 Lyngmyr fotballbaner	1 km*
 Lyngmyrhallen	1 km*
 Aktivitetshuset	0.5 km*
 Atletix Treningssenter	23.9 km

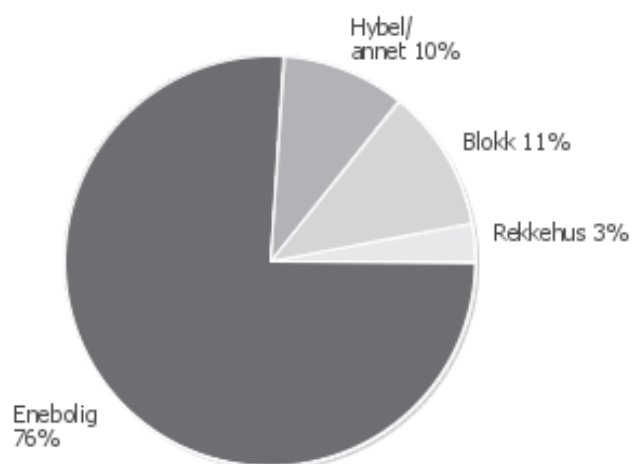
VARER/TJENESTER

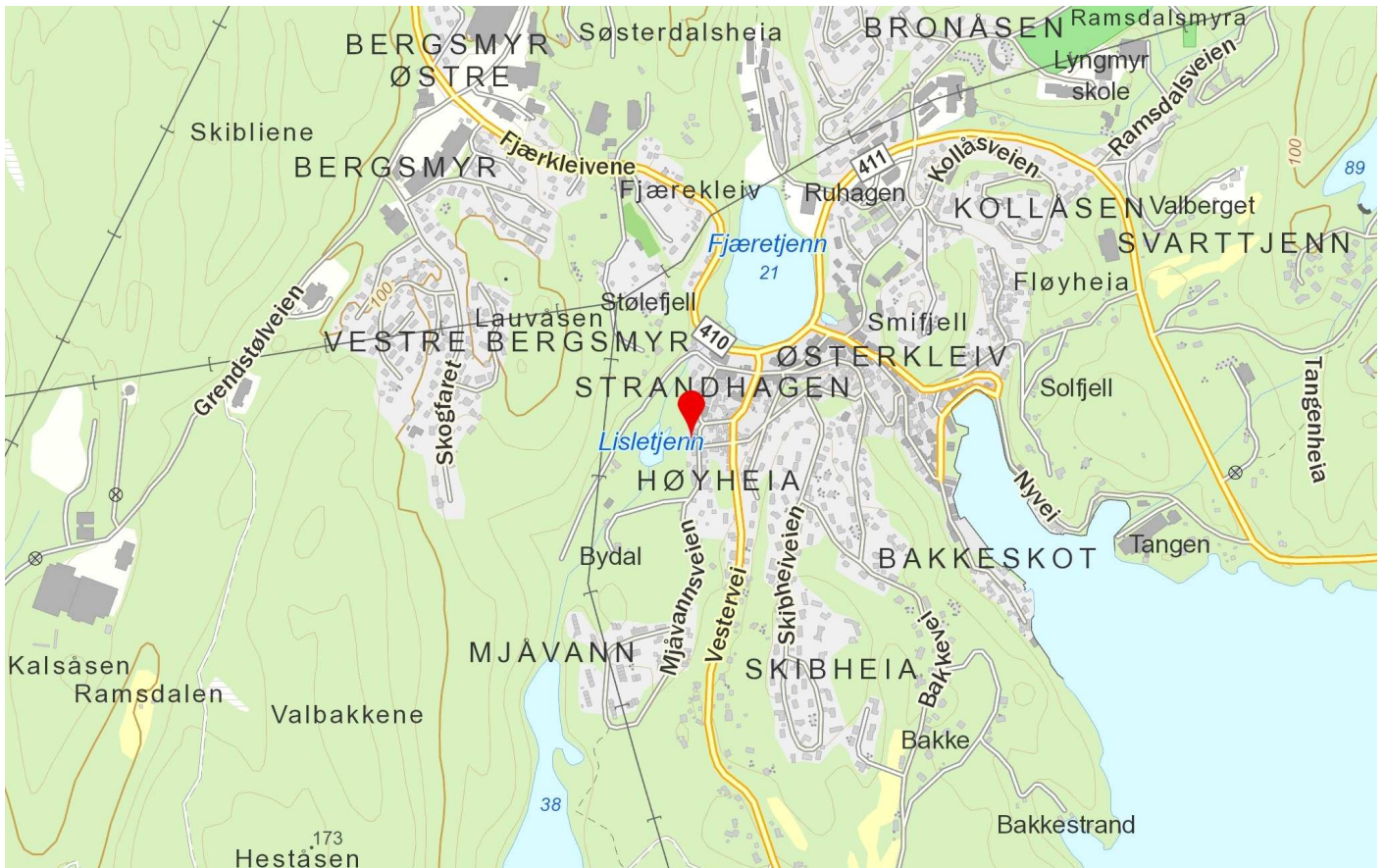
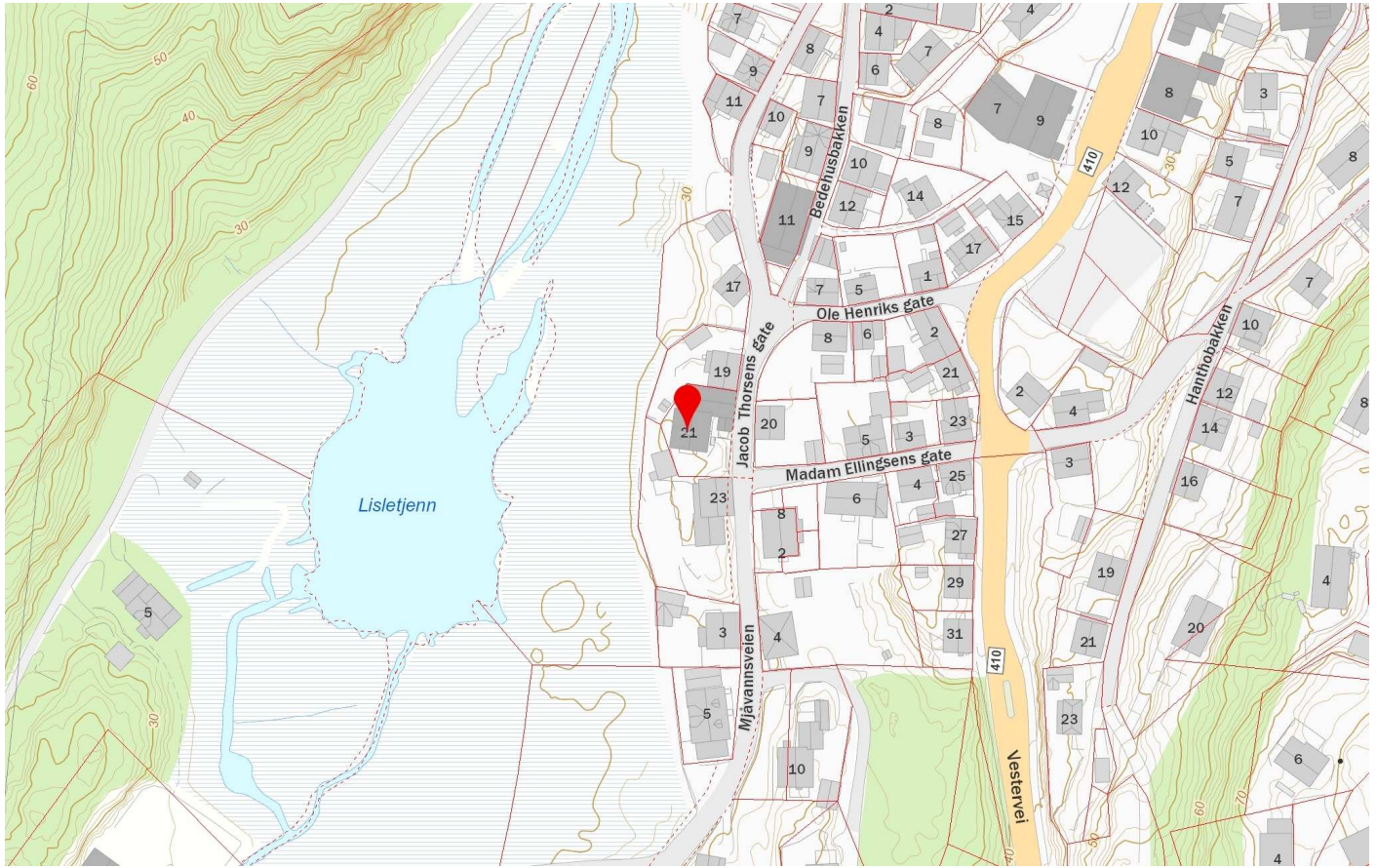
 Grisen Storsenter	0.8 km*
 Saltrød Senter	20.1 km
 Kiwi Tvedestrand	0.3 km*
 Matkroken Kilsund	11 km
 Vitusapotek Tvedestrand	0.3 km*
 Apotek 1 Tvedestrand	0.8 km*
 Tvedestrand Vinmonopol	0.3 km*
 Arendal Vinmonopol	26.2 km
 Kiwi Tvedestrand	0.3 km*
 Rema 1000 Tvedestrand	0.6 km*
 Brygga Mat & Øl	0.1 km*
 Mix Nytorvet Kiosk	0.2 km*
 Uno-X Tvedestrand	0.8 km*
 Shell Amtmannsvingen	1.2 km*

DEMOGRAFI (Tvedestrand Sentrum gr.krets)

- 31% er gift
- 25% er barnefamilier
- 23% har høyskoleutdanning
- 30% har inntekt over 300.000
- 64% eier sin egen bolig
- 10% eier hytte
- 63% har bolig mellom 60-120 kvm
- 76% bor i enebolig
- 40% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Tvedestrand Sentrum gr.krets)





 **BOLIGSALGSRAPPORT****Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr. 74 Bnr. 228
Kommune: 914 Tvedestrand

Befaringsdato: 25.02.2015
Rapportdato: 26.02.2015

RAPPORTANSVARLIG:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg, 4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



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



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



NITO Takst

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 eiendomsmegler.

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 innefor 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 (bygningdeler).

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 bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

Side 1 av 9
26.02.2015



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



- Yttertakk 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 Byggforskeren 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 tilstandssvekkelser 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 kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggspoppdrag dersom rekvisitent ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisitent 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 befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisitent 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 befaring 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.

Egne premisser

Rapporten er utarbeidet av uavhengig Nito takstmann.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Det er ikke foretatt vurdering av forskriftsavvik utover det som eventuelt er spesifisert i rapporten.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av hjemmelshaver.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Levetidsbetraktningene er basert på NBI byggedetaljblad 620.015.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Rapporten avviker fra Norsk Standard 3424 ved at tilstandsgrad 0 ikke benyttes.



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



NITO Takst

Befaring

Rekvirent: Arendal Baptistmenighet V/ Dag Frode Vågsnes
Takstingeniør: Morten Heiberg Storm NITO Takst
Rapportansvarlig: Morten Heiberg Storm
Befaringsdato: 25.02.2015
Tilstede:

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Arendal Baptistmenighet
Tomteareal: 357m²
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 74 Bnr. 228
Adresse: Jakob Thorsensgate 21 - 4900 TVEDESTRAND

Dokumentkontroll

Det er ikke fremlagt hjemmelsdokumenter eller andre dokumenter. Rapporten baserer seg på den visuelle befaringen.
Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.
Eiendommen er antagelig en eldre boligeiendom som er ombygget til forsamlingslokale og tilbygget med menighetslokaler i første etasje og leilighet i andre etasje. Disse arbeidene er antagelig utført på 1960 tallet.
Eiendommen er godt vedlikeholdt men den har bruksslittasje og flere elementer både ut og innvendig på bygningsmassen er gått ut på dato. Det vises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Fosamlingslokale		



Bygg :

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 tolkningstvil 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 og 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 måleregler.

Bygg A: Fosamlingslokale - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Første etasje	146	133	131	2
Første etasje (leiligheten)	14	12	12	0
Andre etasje, leiligheten.	81	73	73	0
Sum bygning	241	218	216	2

Bygg A: Fosamlingslokale - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Første etasje	Gang/ hall, sal, stue, kjøkken, gang, 2 toalettrom, utilgjengelig rom.	Bod.
Første etasje (leiligheten)	Gang, trappegang.	
Andre etasje, leiligheten.	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad.	

Sum alle bygg

Sum alle bygninger	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
	241	218	216	2



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



NITO Takst

Kommentarer til arealberegningen

Det utilgjengelige rommet var avlåst under befaringen.
Arealene baserer seg på NS (Norsk Standard) 3940. Det kan være avvik i arealberegningen.

Kommentarer til planløsningen

Det er gode og funksjonelle planløsninger for forsamlingslokale. Leiligheten i andre etasje har også gode planløsninger.

Grunn og fundamenter

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

Vurdering

TG: 1

Det er støpte fundamenter på fjell og eller stabile masser. Den eldre delen hvor salen er har fundamenter i stein og betong. Det er ikke indikasjoner på svikt i fundamentene.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

Det er grunnmur i betong og blokker. Grunnmuren har enkelte steder sprekker uten at dette anses som alvorlig. Grunnmuren har antagelig støpte dekker i hele første etasje. Det er foretatt inspeksjon av hulrommet under gangen/ hallen, det er det eneste hulrom under dekke som kan inspiseres. Her det isolert og støpt dekke. Hulrommet har høy fuktighet uten at dette har forårsaket observerbar skade. Grunnet usikkerhet og alder settes tilstandsgraden til TG:2.

Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Det er ikke visuelt synlig drenering.

Levetid

Levetidsbetraktningene på dreneringen er i dette tilfelle irrelevante.



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

TG: 2

Veggene i hoveddelen er av bindingsverk med utvendig malt panel. Disse ytterveggene har stor slittasje men det er ikke avdekket råteproblematikk. Veggene i tilbyggingen som antagelig er fra 1960 tallet er blokker kledd utvendig med asbestementplater. Asbestementplatene har stor alderslittasje. Når en eventuelt skifter disse må en være klar over at disse skal spesialbehandles av autorisert rehabiliteringsfirma. På grunn av alder settes tilstandsgraden til TG:2.

Levetid

I henhold til Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320 bygg forvaltningen del 1 er normal levetid 20-60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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

TG: 2

Vinduer er kobla vippevinduer fra 1960 tallet. Dørene er enkle heltredører som har vært lakkert. Både vinduer og dører har alderslittasje. De har også overkredet sin normale levetid.

Levetid

Ihht Byggforsk byggdetaljblad 700.320 byggforvaltning del 1 er normal levetid 20-40 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Takkonstruksjonen er sperretak med bordtak. Takkonstruksjonen er ikke visuelt synbar i den største delen av bygget. Det er ikke observert setning eller avvik. men grunnet manglende inspeksjonsmulighet settes det ikke tilstandsgrad.



Taktekking

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

Vurdering

TG: 3

Taktekkingen på den eldre delen av bygget er flate betongtakstein fra 1960 tallet. Disse taksteinene har betydelig alderslittasje og må skiftes i nær fremtid. Disse får TG:3.

Taktekke på tilbygningsdelen er shingel. Denne har også alderslittasje og får TG:2.

Samlet blir vurderingen TG:3.

Levetid

Ihht Byggforsk byggdetaljblad 700.320 byggforvaltningen del 2 er normal levetid for betongtakstein 40-60 år.

Takshingel har en normal levetid på 20-30 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 3

Takrennene er i hovedsak eldre plastrenner. Det er også vindskibeslag i plast. Øvrig beslag er metall.

Beslagene og rennene har alderslittasje og det er naturlig å bytte disse sammen med taktekke som må byttes.

Levetid

Ihht. Byggforsk byggforvaltningen del 2 er normal for renner og beslag levetid 20-30 år.

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

Det er teglpipe uten fyringsinstallasjon. Pipen er ikke vurdert.

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 2

Etasjeskille mot grunnen er i betong. Øvrig etasjeskille er lettklinker eller betongplank. Det er ikke avdekket avvik ved etasjeskillene. Det er noe usikkerhet med hensyn til etasjeskille (gulvet) mot grunnen da dette ikke er kontrollerbart fra undersiden.



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



Bad, Leiligheten.

*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

Badet har belegg på gulvet og er platekledd på veggene. Det er dusjkabinett, servant, wc, opplegg for vaskemaskin. Badet har ikke tilfredstillende ventilasjon. Badet må anses som oppbrukt og det må renoveres.

TG: 3

Levetid

Badet er kondemnabelt og levetidsbetraktningene er i dette tilfelle irrelevante.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Det er toalettrom i første etasje. Disse har normal alderslittasje og er antagelig i bruk. Det er ikke avdekket avvik ved toalettrommene. Tilstandsgraden settes til TG:2 grunnet alder.

TG: 2

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

På gulvene er det belegg og lakkert furugulv, i leiligheten er det parkett eller belegg. På vegger og i himlinger det panel eller plater. Overflatene har meget varierende slittasje.

TG: 2

Innvendige trapper

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

Vurdering

Trappen har rekkverk kun på den ene siden. Den er litt bratt og har noe alderslittasje. Utover dette er det ikke observert avvik.

TG: 2



Jakob Thorsensgate 21
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 74 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:
Morten H Storm
Morten Heiberg Storm
Krokvåg,
4900 TVEDESTRAND
Tel: 95 29 26 06
E-mail: morten@berasen.no



VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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

Det er trykkrør i kopper og avløp i soilrør. Avløpsrørene som er av soil har gått ut på sin normale levetid. Hvorvidt avløpsrørene er av støpejern helt til det kommunale nettet er ukjent men sannsynlig. En må påregne å rehabilitere (skifte ut) hele VVS anlegget i nær fremtid.

TG: 3

Levetid

Levetidsbetraktninger er i dette tilfelle irrelevant.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det er åpent elektrisk anlegg med skrusikringer. Det er ikke observert overspenningsvem eller jordfeilbryter. Anlegget er ikke vurdert men det kan se ut som dette må totalrehabiliteres. Det anbefales å få anlegget vurdert av elektrofagmann.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Eiendommen ligger på en liten topp. Det er ikke mye terrengvann som kommer mot bygget.

TG: 1

Andre avvik.

Vurdering

Takfklaten over bygget mot salen går rett inn i den nyere delens gavlvegg. Her er det fukt i veggene og en må påregne å skifte kilbeslag samtidig som en legger om taket. Videre bør fukten i veggen rehabiliteres.

Underskrifter

Tvedestrand, 25.02.2015

Takstingeniør



Morten Heiberg Storm

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, oppgjørs-/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. _____

74 _____ 228 _____ _____ _____ 871431442 _____

Adresse _____

Jakob Thorsensgate 21 _____

Sted _____

Postnr. _____

4900 _____

Kommune _____

Tvedestrand _____

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

Ukjent _____

2012 _____

Nei _____

på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

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

KNIF _____

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

Polise-/avtalenr. _____

311709.7 _____

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 _____

Vaagsnes _____

Tlf privat _____

Mobil _____

48287610 _____

Ny adresse _____

Boks 1225 NYLI _____

Fornavn _____

Dag Frode _____

E-post _____

post@arendal.baptist.no _____

Postnr. _____

Sted _____

4861 _____

Arendal _____

SELGER (2)

Etternavn _____

Tlf privat _____

Ny adresse _____

Fornavn _____

E-post _____

Postnr. _____

Sted _____

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

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

PROTECTOR
forsikring

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: _____
- 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: _____

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

- JA NEI Kommentarer: _____
- 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 setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?

- JA NEI Kommentarer: _____

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: Taket på kirkebygg er dårlig. Kledning på tilbygg er byttet

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: Einar Roland, pensjonert tømmer.
- 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: Ny hovedsikring er montert
- 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: Fagelekro Tvedestrand des 2014.
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Kommentarer: Ved oppussing av leilighet 2011 høst. Noe rep på elektriske punkter
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: Nye stikk montert og nye ledninger i stue og kjøkken. Ikke koblet i sikr.skap

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- JA NEI Kommentarer: Kloakken ble tett i 2013.
- 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: Se pkt 8.3
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: Dette ble reparert av medlemmer i kirken. Kloakken har fungert siden.

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 ferdiggattest/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: leiligheten

14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

- JA NEI VET IKKE Kommentarer: Tilbygget der leiligheten er, er nyere en kirkebygget.

- 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

Byggmester Morten Storm skal lage tilstandsvurdering.

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)

Meglerns oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Sørmegler

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Sørmegler. Jan Terje Halvorsen

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 egenerklæringsskjemaet 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 vilkårenes 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 oppgjørsoppdrag 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

27. februar 2015

Selger (1) underskrift

Debrai Vaage

Sted

Arendal

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

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

VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA.

Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 2.2 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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf.pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 3.3. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.
- 4.2 Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
- 4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

5 DET MÅ FORELIGGE BOLIGSALGRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

- 5.1 Eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig, frittliggende boligeiendom med snr.og fritidsboliger) ved:
 - Salg for dødsbo
 - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd
 - Tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen
 - Salg av kombinasjonsbolig
 - Oppgjørsoppdrag

6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
- 6.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 6.5 Dersom boligsalgsrapporten ikke foreligger etter kravene i pkt 5.1, er eierskifteforsikringen ugyldig, og Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.

7 FORSIKRINGSSUM

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 5 000 000,-
Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL § 8-4.

8 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

- 8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmeglere.
- 8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1.ledd.
- 8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.
- 8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 5 000 000,-.
- 8.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

- 9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

10 ANDRE BESTEMMELSER

- 10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

11 BISTAND I KLAGESAKER

- 11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 01/01/15

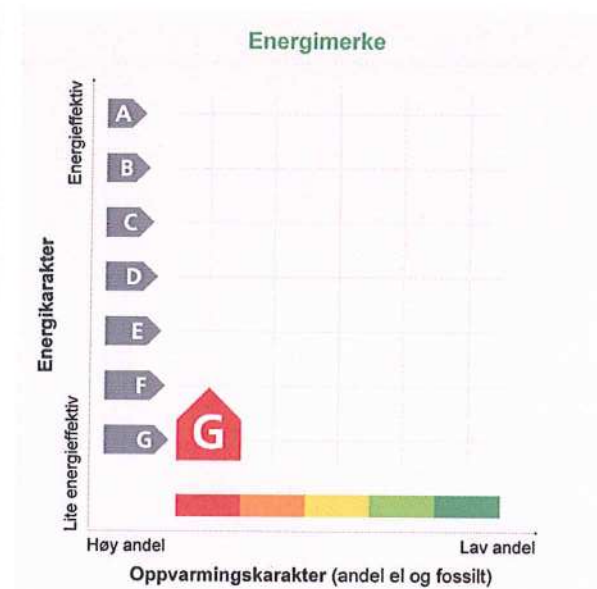
Adresse	Jacob Thorsensgate 21
Postnr	4900
Sted	Tvedestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	74
Bnr.	228
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-529833
Dato	04.03.2015

Eier	Baptistmenigheten i Arendal
Innmeldt av	Morten Storm

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

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

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



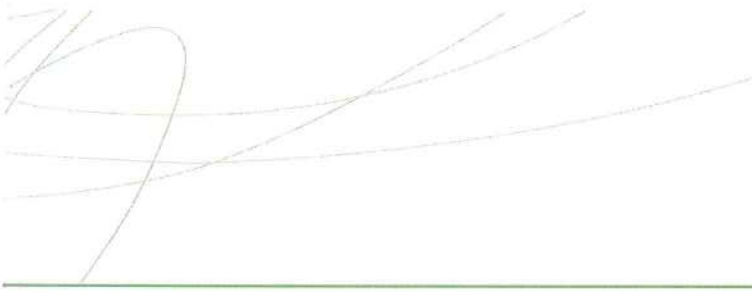
bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom forventet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om bygningen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se naring.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 08049.



Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over de viktigste opplysninger som er gitt som grunnlag for energimerket.

Bygningskategori: Kulturbygg
Bygningstype: Bygning for religiøse aktiviteter
Byggeår: 1950
BRA: 218

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne bygningen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten. For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest

under Offisielle energiattester i skjermbilde "Adresse". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.



SØRMEGLEREN

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. HELDEKNINGSTAPPER**, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuner 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. AVTREKKSVENTIL** 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:

Arundet 5. juni 2015

Signatur:

Per Frode Vaagen



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 | tvedestrand@sor.no | tlf. 09200 | facebook.com/sparebankensor



Roger Henriksen
tlf. 37 05 73 76
roger.henriksen@sor.no



Randi Eldrup
tlf. 37 05 73 71
randi.eldrup@sor.no



Else Marie Hvideberg
tlf. 37 05 73 74
else.marie.hvideberg@sor.no



SPAREBANKEN SØR

**BUDSKJEMA**

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: JACOB THORSENS GATE 21, postnr. 4900 TVEDESTRAND Oppdragsnr. 42-0007/15
, gnr. 74, bnr. 228 .

Pålydende kr.: _____,-

+ offentlige omk. og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid
overskjerter eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet
i Sørmeqlerens 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 angrerett 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"> > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund > Advokat skriver klagen > Ingen egenandel > Stopper ikke-saker > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig > Motpartens omkostninger > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger > Kunden har ingen økonomisk risiko 	<ul style="list-style-type: none"> > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist > Man må finne advokat selv > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene > Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten > Ikke motpartens omkostninger > Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut

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 VIKA
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. 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

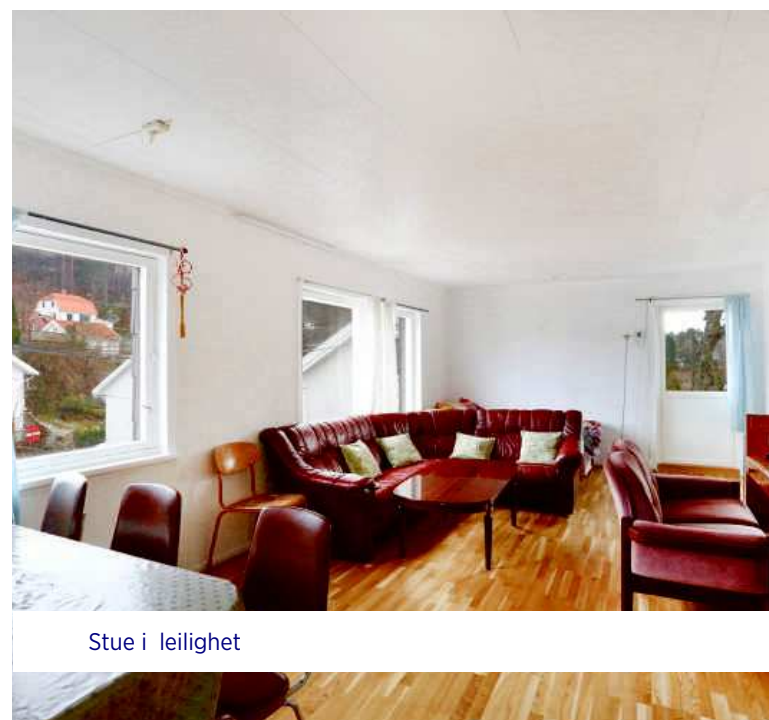
- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon



Bad i leilighet



Kjøkken i leilighet



Stue i leilighet



SØRMEGLEREN

Styrken til å nå flere

Hovedgata 26, 4901 TVEDESTRAND | 37 19 77 09 | sormegleren.no



Jan Terje Halvorsen
928 06 323
janterje@sormegleren.no