RISØR SENTRUM, ENEBOLIG M/ BILOPPSTILLINGSPLASS

Prisant: 1 600 000,- + omk.

P-rom **52 m²**

FRIKIRKEGATA 5
4950 RISØR

Aslaug Skaraas
404 08 069
aslaug@sormegleren.no

SØRMEGLEREN

RISØR | 37 14 30 00 | **sormegleren.no**

Sørlandsidyll med hage og biloppstillingsplass i Risør sentrum.

Veranda med utsikt over Tjenna i Risør.

Beliggende i meget koselig sørlandsmiljø i Risør sentrum. Gaten går gjennom små koselige hvite sørlandshus. En liten spasertur ned til havna ved sjøen på torvet, handlegatene i sentrum, badeplass på Kastellet. Utsikt mot Tjenna og Fredsparken.

Prisantydning	1 600 000,-
Boligtype	Frittliggende enebolig
Eieform	Selveier
Primærrom	52 m2
Eiet tomt	219 m2
Soverom	2
Etasje	2

Primærrom
1 etg.: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom, bad. 2 etg.: Gang og 2 soverom.

Aslaug Skaraas
404 08 069
aslaug@sormegleren.no

FAKTA OM EIENDOM

OPPDRAGSNUMMER	41-0025/15
ADRESSE MED BETEGNELSE	Frikirkegata 5, gnr. 16, bnr. 601 i Risør kommune.
SELGER	Karen Eide Åhlstad og Yngvild Eide Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
ADKOMST	Følg hovedveien Kragsgata inn mot Risør sentrum. Ta til venstre ved kulturhuset inn Frikirkegata. Huset ligger som tredje hus på høyre hånd.
BOLIGTYPE	Frittliggende enebolig
EIERFORM	Selveier
BYGGEÅR	1860 ifølge Risør kommune. Boligen ble oppført i ca. 1860. Tilbygg ble oppført i 2005. Terrassen ble oppført i 2005. Det ble søkt utvidet og godkjent ved Risør kommune i 2012, men dette ble ikke utført.
BYGGEMÅTE	Se boligsalgsrapport.
AREAL MED BESKRIVELSE	Bta: 56 m² Bra: 52 m² P-rom: 52 m² P-rom inkl.: 1 etg.: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom, bad. 2 etg.: Gang, 2 soverom. Disse arealene er hentet fra boligsalgsrapport utarbeidet ved Sørtakst AS ved Thomas Kildahl datert 09.06.2015.
INNHOLD	1 etg.: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom og bad. Krypkjeller med inngangsdør fra utsiden.2 etg.: Gang, 2 soverom. Det er oppbevaringsplass i knevegg.
STANDARD	God standard. Se boligsalgsrapport utarbeidet ved Sørtakst AS ved Thomas Kildahl datert 09.06.2015.
PARKERING	Biloppstillingsplass på egen grunn. Offentlig parkering i området.
OPPVARMING	Ved/elektrisk. Strømforbruk er på ca. kr 8.000,- pr. år for 2014. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
TOMT	Skyldelingsforretning, tomten er ikke oppmålt. Opplysninger fra Risør kommune og kart viser at den er på ca. 219 kvm eiet tomt. Det foreligger en skylddelingsforretning datert 12.01.1922 med dokumentnummer 900003. Det foreligger et tinglyst målebrev på 156 kvm, datert 23.01.1952 med dokumentnummer 99. Tomten ble frikjøpt se hjemmel til grunn datert 28.02.2008 med dokumentnummer 172499. Sammenslåing er tinglyst 14.01.2014 med dokumentnummer 35566. Pent opparbeidet plenlagt hage med beplantniger. Oppmurt skifer og treterrasse. Sol fra morgen til kveld. Morgen- og ettermiddagsol.
DIVERSE / ANNET	Hvitevarer medfølger, slik som oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin. TV medfølger. Acanthus lampe og messingklokke medfølger ikke. Personlige gjenstander medfølger ikke. Eiendommen er forsikret i Gjensidige. Polisenummer 78602282. Forsikringspremie på kr 2.471,- pr. år for 2015. Kabel-TV, abbonemang må overføres. Meglerpakke fra Risør kommune er et vedlegg til salgsoppgaven.
KLARGJØRING FØR OVERTAGELSE	Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning og ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.
REGULERINGSPLAN	Kommuneplan for Risør, planperiode 2014 - 2025, vedtatt 24.09.2014. Eiendommen ligger i et regulert område, reguleringsplan for Risør sentrum, verneplanen. Formål: Bolig, vedtatt 22.10.1991.

FRIKIRKEGATA 5
4950 RISØR

FERDIGATTEST

Ferdigattest kun på fasadeendring av bygg og utvendig tilbygg mindre enn 50 kvm. datert 22.09.2006.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSER / SERVITUTTER

Opprettelse av matrikkelenheten datert 12.01.1922 med dokumentnummer 900003. Hjemmel til grunn datert 28.02.2008 med dokumentnummer 172499. Målebrev datert 23.01.1952 med dokumentnummer 99. Sammenslåing datert 14.01.2014 med dokumentnummer 35566.
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 tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

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: G

LIGNINGSVERDI

Primær: Kr. 212 926,- for år 2013. Sekundær: Kr. 425 851 for år 2013.

KJØPERS KOSTNADER

Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:

Prisantydning:	kr.	1 600 000,-
Dokumentavgift:	kr.	40 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr.	525,-
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr.	697,-
Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr.	9 200,-
SUM TOTALE KOSTNADER:	kr.	1 650 422,-

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 11 993,-Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr 8.318,- pr år for 2015. I dette inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomskatt. RTA har helårsrenovasjon på kr 3.675,- inkl. mva pr. år for 2015.

KONSESJON

Risør kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

UTLEIEMULIGHET

Denne leiligheten har ikke egen utleiedel.

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: aslaug@sormegleren.no, SMS: 404 08 069. 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 nødvending 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.

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 Sørmegleren AS: Provisjon: 2% av salgssummen, Minimumssats provisjon: kr. 39.500,-. Oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt oppdragshonorar kr. 10.900,-.
LOVVERK	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berope 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	04.09.2015.
ANSVARLIG MEGLER	Aslaug Skaraas
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.

Stue med spisestue og TV-krok i 1 etg. Vedovn.

Plantegning.

Soverom i 2 etg.

Soverom i 2 etg.

Stue i 1 etg. Lys og trivelig. Gjennomgående stue med utsikt mot gateplan og ut mot hagen.

Sørlandsidyll. Gaten går gjennom små koselige hvite sørlandshus. En liten spasertur ned til havna ved sjøen på torvet og handlegatene.

Veranda med trapp ned til hagen.

Kjøkkenet i 1 etg.

Stue med TV-krok i 1 etg.

Sørlandsidyll med hage.

Sørlandsidyll med biloppstillingsplass og hage i Risør sentrum.

Sørlandsidyll i Risør sentrum.

5
5
NF 50997

NITO Takst – bygger boligsalget

NORGES TAKSERINGSFORBUND

PROTECTOR forsikring

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.

Hvordan fylle ut egenerklæringen

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Andel/aksje – alle typer boliger med andel/akjse
- [ ] Tomt/hytte
- [ ] 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./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
16/601				

Adresse: FRIKIRKEGATA 5 — Postnr.: 4950

Sted: RISØR — Kommune: RISØR

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?
1898	2004	11 AR	JA

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): GJENSIDIGE,

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

Polise-/avtalenr.: 7860 22 82

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
EIDE	YNGVILD

Tlf. privat	Mobil	E-post
	91521353	yngvild.530@live.no

Ny adresse: KASTELLVEIEN 5 — Postnr.: 4950 — Sted: RISØR

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
EIDE ÅHLSTAD	KAREN

Tlf. privat	Mobil	E-post
	0046704383161	

Ny adresse: — Postnr.: — Sted:

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

INITIALER SELGER: YE

PROTECTOR
forsikring

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?
☐ JA ☐ NEI Kommentarer: Bad renovert i 2004.

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Kommentarer

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:
☐ JA ☒ NEI Hvis faglært, hvem

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg eller tilsyn eller lignende?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE/ VET IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE/ VET IKKE Kommentarer

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: I forb. med arb. hos naboen. Sement i sluk ute.

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Utbedret av kommunen.
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?
☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: Nytt tak i forb. m. totalrenovering av hus i 2005

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Knut Henning Tryggesen.

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: Nytt elektrisk anlegg i 2005.

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
☐ Ufaglært ☒ Faglært Hvis faglært, hvem: Skagerak Elektro FORELIGGER SAMSVARSERKLÆRING? JA ☐ NEI ☐

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen eller opprinnelig byggeår?
☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: 2. etg. endret fra loft til 2. etg. i 2005

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:
☐ JA ☒ NEI Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?
☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: Vi har ikke foretatt radonmåling.

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

INITIALER SELGER: YE

PROTECTOR
forsikring

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: Ikke involvert i noen tvist

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

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE 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).

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 41-0025/15

Firma: Sørmegleren AS

Avdeling: Risør / Tvedestrand.

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Aslaug Skaraas

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

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

Last ned forsikringsvilkår

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 punkt 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 på ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 mndr. 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.5

☐ **Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.

☒ **Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring,** og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2013 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. 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: 31.05.15

Sted: Risør

Selger (1) underskrift: Ingvild Gide

Selger (2) underskrift:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2013

INITIALER KJØPER (OPPGJØRSOPPDRAG):

INITIALER SELGER:

Egenerklæringsskjema 01/01/13

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 eler 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 bindene 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. **HELDEKNININGSTEPPER,** uansett festemåte
3. **VARMEKILDER,** ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
4. **TV, RADIO og MUSIKKANLEGG:**
   TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner (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. **AVTREKKSVIFTER** 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 . Arkantus lampe følger 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 uttykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med salg av eiendom

Sted/Dato: 31.05.15

Signatur: Ingunn Eide

SØRMEGLEREN

Nabolagsprofil
Frikirkegata 5

TILHØRIGHET

Kommune	Risør
Grunnkrets	Risørhuset
Kirkesogn	Risør

STEDER I NÆRHETEN

Enghaven	0.6 km
Rådhuset	0.7 km
Risør akvarium	0.9 km
Flisvika	1.1 km

SKOLER, BARNEHAGER

Risør barneskole (1-7 kl.)	1.7 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	1.6 km
Risør videregående skole	1.1 km
Tvedestrand videregående skole	28.3 km
Tjenna barnehage (1-5 år)	0.7 km
Frydenborg barnehage (0-6 år)	1.3 km
Randvik barnehage (1-5 år)	2 km

TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	110.4 km
Vegårshei	31.7 km
Risør rb.st.	0.1 km*

SPORT

Tjenna aktivitetsanlegg	0.5 km
Hønseheia aktivitetssal	1.3 km
Atletix Treningssenter	1 km
Aktivitetshuset	28.3 km

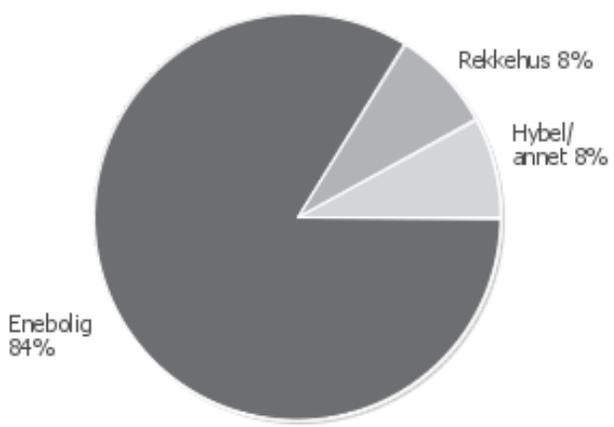
VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	27.1 km
AMFI Kragerø	40 km
Matkroken Risør	0.4 km
Rimi Randvik	1.4 km
Apotek 1 Risør	0.5 km
Apotek 1 Brokelandsheia	24.1 km
Risør Vinmonopol	0.4 km
Brokelandsheia Vinmonopol	24.2 km
Joker Risør	0.4 km
Matkroken Risør	0.4 km
Risør Videosenter	0.3 km
Fox Casino	0.5 km
YX Risør	0.5 km
Statoil Service Risør	1.1 km

DEMOGRAFI (Risørhuset grunnkrets)

41% er gift
33% er barnefamilier
22% har høyskoleutdanning
35% har inntekt over 300.000
60% eier sin egen bolig
58% har bolig på over 120 kvm
8% av boligene er nyere enn 20 år
84% bor i enebolig

BOLIGMASSE (Risørhuset grunnkrets)

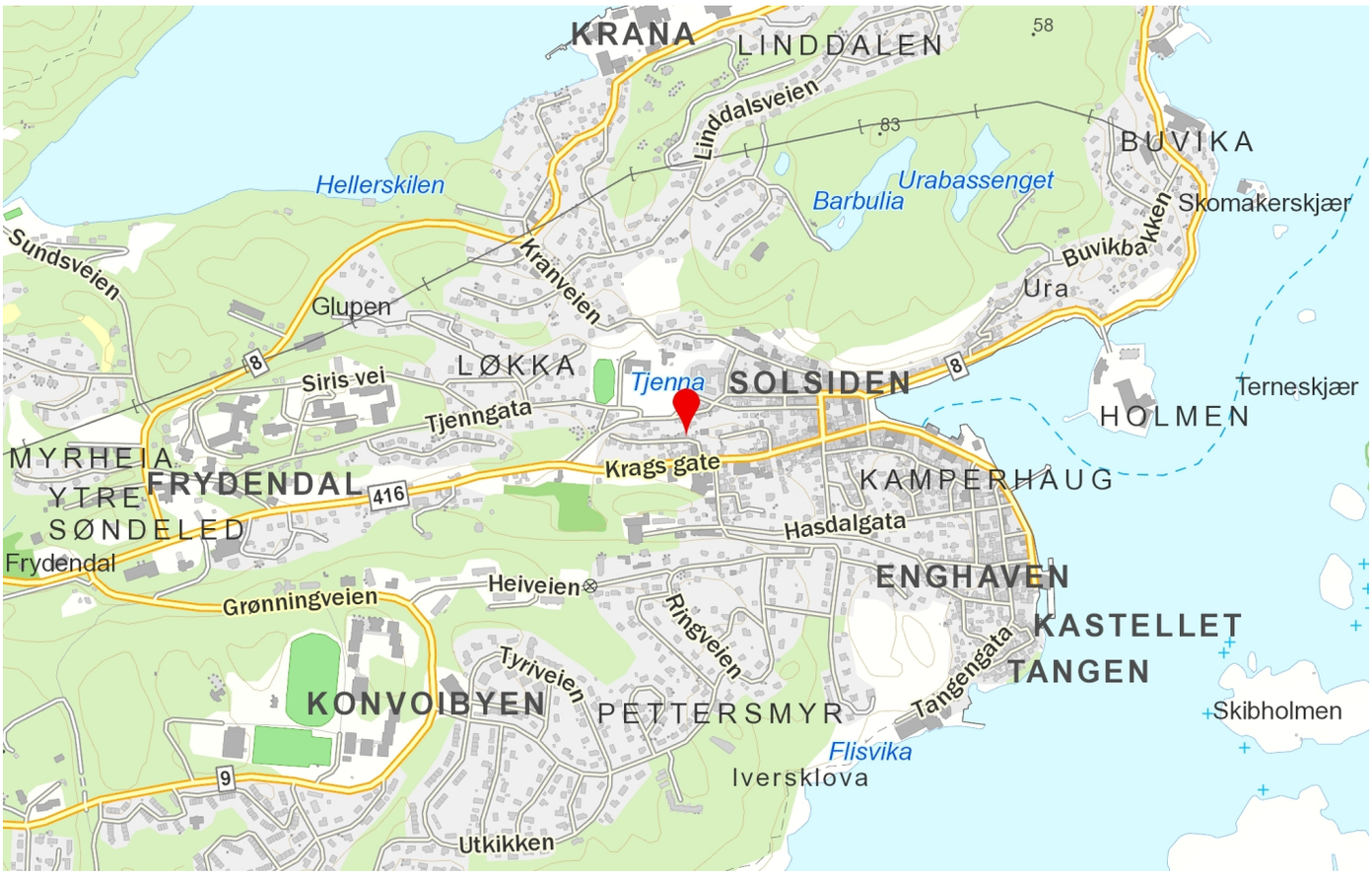


*Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Sørmegleren, avd. Risør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.*

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2015

SØRMEGLEREN

Oversiktskart
Frikirkegata 5



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Sørmegleren, avd. Risør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2015

OLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Frikirkegata 5

4950 RISØR
Gnr. 16 Bnr. 601
RISØR KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Thomas Kildahl
Godkjent for boligsalgsrapportering av
Det Norske Veritas

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Bef.dato
01.06.2015

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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 Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, 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 dette klageorganet. 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, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

- 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 bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- 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 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 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter 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.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 forventet 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

EGNE FORUTSETNINGER

Vedrørende arealene og bruken av disse: Rommenes bruk blir beskrevet, men dette medfører ikke at de nødvendigvis oppfyller byggeforskriftenes eller NS 3940 krav. Som eksempel kan det i rapporten stå oppført soverom og kjellerstue uten at disse oppfyller forskriftenes krav til dagslys, takhøyde, rømningsvei, etc. Takstmannen har ikke undersøkt om ev. tiltak er søkt om og godkjent. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger ferdigattest eller brukstillatelse.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Sentralt beliggende i avskjermet gammel trebebyggelse i sentrum.

Konklusjon tilstand

Enebolig antatt oppført ca. 1890 i trekonstruksjon.
I 2005 ble huset vesentlig oppgradert.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.
Det vises til rapportens enkelte punkter.

Risør, den, 09.06.2015

Thomas Kildahl
(sign)

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Yngvild Eide

Besiktigelse, tilstede

Dato: 01.06.2015 Thomas Kildahl Takstmann Tlf.: 410 46 178

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Eiers egenerklæring
Andre dok./kilder: Eier

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 16 Bnr. 601
Hjemmelshaver:	Yngvild Eide. Karen Eide Åhlstad.
Tomt:	Eiet tomt.
Konsesjonsplikt:	Boplikt.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Kommunal.
Avløp:	Kommunal.
Regulering:	Spesialområde, bevaring. Dette legger strenge føringer for utvendige arbeider/ forandringer på bygning og tomt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1890. Ca. byggeår oppgitt av eier.
Ombygd:	Renovert i 2005

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden ”Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014”. 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 - 2014” 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 Verdi NTFS 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.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Krypkjeller					
1. etasje	35	32	32		Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, trapperom, bad
2. etasje	21	20	20		Gang, 2 soverom I tillegg er det oppbevaring bak knevegger.
Sum bygning	**56**	**52**	**52**		

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, trapperom, bad	
2. etasje	Gang, soverom	

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Ringmur av naturstein, vesentlig på fjell.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Vurderinger: Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det ble ikke observert tegn på vesentlige svekkelser av fundamentering/byggegrunn.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Huset står på fjell. Det er ikke drenert.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i trekonstruksjon.

Vurderinger: Ytterveggene har overflateavvik og skjevheter. Skjevhetene er ikke større enn det som er påregnelig med hensyn til alder og byggemåte. Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Kontroll av ev. isolasjon i konstruksjonen er ikke foretatt. TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse: Yttervegger med trekledning fra 2005.

Vurderinger: Stedvis har kledningen noe tørkesprekker. TG: 1

Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med koblede rammer fra 2005.

Vurderinger: Vinduer med normal aldersslitasje. TG: 1

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Tredør.

Vurderinger: Dør med normal alders- og bruksslitasje. TG: 1

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Sadlet yttertak i trekonstruksjon.
Taket ble hevet i 2005.

Vurderinger: Det er mønet himling. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje. TG: 1

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med eldre tegltakstein.
Underlagspapp, sløyfer og lekter er fra 2005.

Vurderinger: Tilstandsgraden er satt mht. alder på underlagspapp. TG: 1

Eldre tegltakstein med større slitasje. TG: 2.

Levetider: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp med normal aldersslitasje. TG: 1.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Det er terrasse, dels av tre, dels av betong med skifer.

Vurderinger: Tredekke med normal vær- og bruksslitasje. TG: 1

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.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Pipe av tegl. Pipa ble rehabilitert i 2005.

Vurderinger: Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. TG: 1

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Levetider: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Etasjeskillere

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

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Gulvene har skjevheter og noe svikt, normalt i forhold til alder og byggemåte.

Det ble funnet flygehull etter treskadeinnsekter, sannsynligvis borebiller. Omfanget er beskjedent i de kontrollerte områdene. TG: 2.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Det er krypkjeller.

Det ble søkt etter fukt i tilgjengelig treverk, men ikke funnet unormale verdier på befaringsdagen. Kun de lett tilgjengelie delene av kjelleren er inspisert.

Generellt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens. TG: 2.

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. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bad fra 2004.

Gulv og vegger er flislagt. Det er mekanisk avtrekk og opplegg til vaskemaskin.

Det er ikke benyttet slukmansjett.

Det er lokalt fall i dusjhjørnet. Øvrig gulv er flatt/uten fall til sluk.

Det er mindre fall på på gulvet enn det som er angitt som preaksepterte løsninger i tekn.forskrift/NBI-bladene. Ihht. veiledningen til tekn.forskrift/ NBI-bladene, skal det være minimum fall 1:50 i nedslagsfelt og skjulte flater (under badekar etc.). I resten av rommet skal det være minimum fall 1:100. I tillegg skal det være minimum 25 mm fall fra underkant dørterskel til overkant slukrist. TG: 2.

Forventet levetid for bad/våtrom, flislagt, er 20 år.

AUTORISERT FORETAK
SørTakst AS
Myrstad, 4990 Søndeled
Mobil: 410 46 178. E- post: post@sortakst.no
Org.nr: 995 200 031

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning fra 2005. Det er ventilator over komfyren og opplegg til oppvaskmaskin.

Innredning med noe bruksslitasje. TG: 1.

Innvendige overflater

Her medtas kun de 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.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert da behov for oppussing i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast i de observerte delene av røropplegget.	
Vurderinger:	Tilstandsgraden er satt mht. alder på røropplegget.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Bad med wc, servant og dusjhjørne.	
Vurderinger:	Sanitætrutstyr med normal bruksslitasje.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med ved og strøm.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

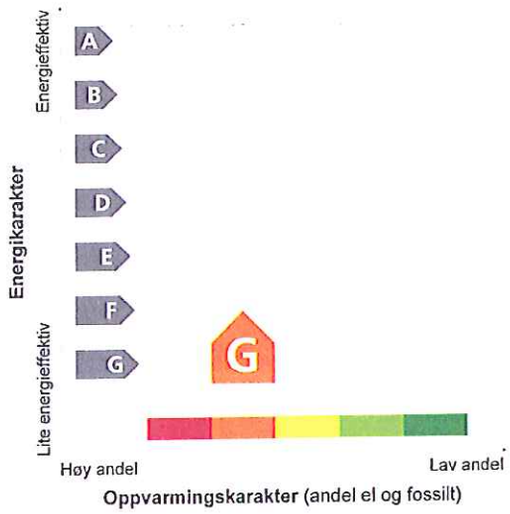
Skap med automatsikringer. Anlegget ble oppgradert i 2005.

El-anlegget er ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse. (autorisert el-installatør).

ENERGIATTEST

Adresse	Frikirkegata 5
Postnr	4950
Poststad	Risør
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	16
Bnr.	601
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2015-565657
Dato	11.06.2015
Eigar	Yngvild Eide
Innmeld av	Yngvild Eide

Energimerke



Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen og kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Etterisolering av yttertak/loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskiljarar**
- **Isolering av loftsluke**
- **Termografering og tettleiksprøving**
- **Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring**
- **Installering av luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjar**
- **Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindauge**
- **Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**
- **Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår:	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden, kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge seg inn via MinID/Altinn. Dette krev at du er registrert som eigar av denne bustaden i matrikkelen eller har fått delegert løyve til å gå inn på energiattesten.

For å sjå detaljar må du velje "Gjenbruk" av aktuell attest under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Adresse". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Eigaren kan når som helst lage ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Noregs vassdrags- og energidirektorat er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve opplysningar, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den perioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgjeving i samband med energimerkeordninga. Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta, som blei vedteken i desember 2009, og sist endra i januar 2012.

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Frikirkegata 5
Postnr. og poststad: 4950 Risør
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.:
Dato: 11.06.2015 13:44:19
Energimerkenummer: A2015-565657
Ansvarleg for energiattesten: Yngvild Eide
Energimerkinga er utført av: Yngvild Eide

Gnr: 16
Bnr: 601
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak/loft

Eit eventuelt kaldt loft kan etterisolerast med isolasjonsmatter eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampsperre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka. Når det gjeld etterisolering av yttertak, er utføringa/metoden avhengig av den tilstanden taket er i.

Tiltak 4: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 7: Isolering av loftsluke

Ein isolerer loftsluka og tettar ho med tettingslister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjar.

Tiltak 8: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m2K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og sløkke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

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

Kari Mortensen
tlf. 37 14 76 10
kari.mortensen@sor.no

Ellen Haugen
tlf. 37 14 76 33
ellen.haugen@sor.no

Bård Granum
tlf. 37 14 76 12
bard.granum@sor.no

SPAREBANKEN SØR

SØRMEGLEREN

BUDSKJEMA

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Frikirkegata 5, postnr. 4950 RISØR Oppdragsnr. 41-0025/15

, gnr. 16, bnr. 601 .

Pålydende kr.: _____,-

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

Jeg / vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeglerens 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

SØRMEGLEREN

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
> Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund	> Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
> Advokat skriver klagen	> Man må finne advokat selv
> Ingen egenandel	> Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
> Stopper ikke-saker	> Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten
> Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig	> Ikke motpartens omkostninger
> Motpartens omkostninger	> Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut
> Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger	
> Kunden har ingen økonomisk risiko	

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 FORSIKRING

Gjeldende fra 01.01.15

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp

HELP FORSIKRING
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 bolighandelen. 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 advokathjelp ved klage på kjøpt bolig.
> Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
> Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

> Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering.
> Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillingstidspunktet 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	Villa-/innboforsikring
> Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund	> Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
> Advokat skriver reklamasjonen	> Man må finne advokat selv
> Ingen egenandel	> Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
> Stopper ikke-saker	> Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
> Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig	> Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
> Dekker motpartens omkostninger	> Svakere forhandlingsposisjon
> Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger	
> Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko	

Gjeldende fra 01.01.15

Notater

Badet i 1 etg.

Sørlandsidyll m/biloppstillingsplass.

Veranda med nydeli utsikt over området Tjenna.

SØRMEGLEREN

Styrken til å nå flere

Aslaug Skaraas
404 08 069
aslaug@sormegleren.no

Torvet 2, 4950 RISØR | 37 14 30 00 | **sormegleren.no**