

# Martha Cochs vei 91C

Stathelle - Cocheplassen



Prisantydning: **kr 900 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Attraktiv 2-roms leilighet i 2. etasje - Fin beliggenhet på Cocheplassen

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Martha Cochs vei 91C, 3962**

## STATHELLE

## Prisantydning

**kr 900 000,-**

Fellesgjeld: **kr 493 554,-**

Omkostninger: **kr 9 500,-**

Totalpris: **kr 1 403 054,-**

Fellesutgifter: **kr 7 058,-**



BRA-i: 42 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

BRA Total: 44 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2010

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2266.3 m<sup>2</sup>

## Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

**450 73 647**

**fredrik.busk@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

# MARTHA COCHS VEI 91C

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 126 i Bamble kommune. Andelsnr. 7 i Martha Coch's Tun Borettslag med orgnr. 830656472

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 44 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Glenn Rognlien den 19.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ingen opplysninger annet enn samsvarserklæring fra byggeår. Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg. Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG 3 settes som følge at brannslukningsapparat er fra 2010.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp og repo bærer preg av bruksslitasje.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon. Det er ikke benyttet våtroms maling ifølge eier på nymalte overflater fra 2023.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen avvik på membran i sluk er registrert.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Benkeplate

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder og manglende serviceavtale.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har

bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2266.3 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet i et borettslag på enden av boligfeltet på Cocheplassen. Cocheplassen er et flott boligområde nær sjøen, og her er det også en flott sandstrand med badebrygge og bryggeanlegg med båtplasser for beboere. Med stranden bare noen minutter unna er det enkelt å nyte fine sommerdager med familien, og på strandområdet er det også etablert en stor terrasse med flere sittegrupper.

Fra Cocheplassen er det gangvei over til Omborsnes, og herfra er det trygg skolevei til Rugtvedt skole.

Læringsverkstedets barnehage Marthas Hage ligger også på Cocheplassen. Bussforbindelse med ruten P8 cirka 150 meter fra boligen.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn Rognlien

### **Type takst**

Tilstandsrapport

---

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

#### **Standard**

Leiligheten holder normal standard, og fremstår som velholdt og pen. Her kan du flytte rett inn i en praktisk bolig oppført i 2010 med blant annet balansert ventilasjon. Boligen er en korsdelt firemannsbolig, og det er inngang via trapp og overbygget inngangsparti til entré med plass til å henge av yttertøyet. I tilknytning til entré er det en praktisk bod/teknisk rom for ekstra oppbevaring.

Videre inn i stuen er det åpen løsning mot kjøkkenet, og utgang til balkong mot fellesarealene. Det er plass til sofagruppe og enkel spisegruppe, og store vindusflater gir mye naturlig lys i rommet. Kjøkkeninnredningen har slette, malte fronter og plass til frittstående hvitevarer. Hvitevarene er nye i 2023 og kan medfølge etter nærmere avtale. Det er pipestokk i stuen med mulighet for montering av ildsted, men dette har aldri vært montert.

Soverommet ligger i tilknytning til stuen, og har plass til garderobeskap og dobbeltseng.

Baderommet har belegg på gulvet med gulvvarme, og det er montert dusjkabinett, servantseksjon og toalett. Opplegg til vaskemaskin.

I tillegg til innvendig bod er det lagringsplass på loft med lofts Luke fra leiligheten, samt utvendig bod på siden av bygget.

#### **Innbo og løsøre**

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 om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen:

Ingen hvitevarer på kjøkken medfølger i utgangspunktet handelen. Hvitevarene kan medfølge etter nærmere avtale. Ta eventuelt forbehold om dette i budgivning.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Felles parkeringsplass på borettslagets områder.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0005142399

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

---

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader faktureres månedlig og inkluderer renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører, samt kabel-tv og bredbånd.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 058

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 493 554

#### **Fellesgjeld pr. dato**

20.08.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 51 558

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## **BORETTLAGET**

### **Borettslagsnavn**

Martha Cochs Tun Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

830656472

### **Andelsnummer**

7

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 28009099605, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2024: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 20.08.2024: 5 705 495

Andel av saldo: 493 555

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.09.2043)

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

**Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

**Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

Andelen overdras fri for heftelser. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2011. Ferdigattesten gjelder hel firemannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.07.2011.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Borettslagets eiendom ligger i område regulert til boligformål. Deler av tomten er regulert til felles lekeareal og parkeringsplass. Tilhører reguleringsplan Cocheplassen (24.9.1981) med plan-id 48. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen.



Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borette knyttet til denne.

#### **Kommentar konsesjon**

Bamble kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 900 000

### **Fellesgjeld**

Kr 493 554

### **Totalpris**

Kr 1 403 054

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

900 000,00 (Prisantydning)

493 554,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
1 393 554,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
9 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 394 554,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
1 403 054,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 27 500,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 19.500,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Guro Eilefsen

### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Risanger Busk  
Eiendomsmegler  
[fredrik.busk@sormegleren.no](mailto:fredrik.busk@sormegleren.no)  
Tlf: 450 73 647

Richard Løyning Arntsen  
Eiendomsmegler  
[richard.arntsen@sormegleren.no](mailto:richard.arntsen@sormegleren.no)  
Tlf: 905 53 665

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Risanger Busk

---

Eiendomsmegler  
fredrik.busk@sormegleren.no  
Tlf: 450 73 647

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**  
06.09.2024

---



Åpen stue og kjøkkenløsning



Plass til sofagruppe og spisemøbler



Boligen har pipestokk og mulighet for ildsted



Malt kjøkkeninnredning



Godt med naturlig lys i rommet



Soverom med garderobeskap og plass til dobbeltseng



Baderommet har gulvvarme og opplegg til vaskemaskin





Skjermet balkong mot fellesarealer utenfor stuen





Overbygget liten uteplass ved inngangspartiet



Borettslaget har flere felles parkeringsplasser

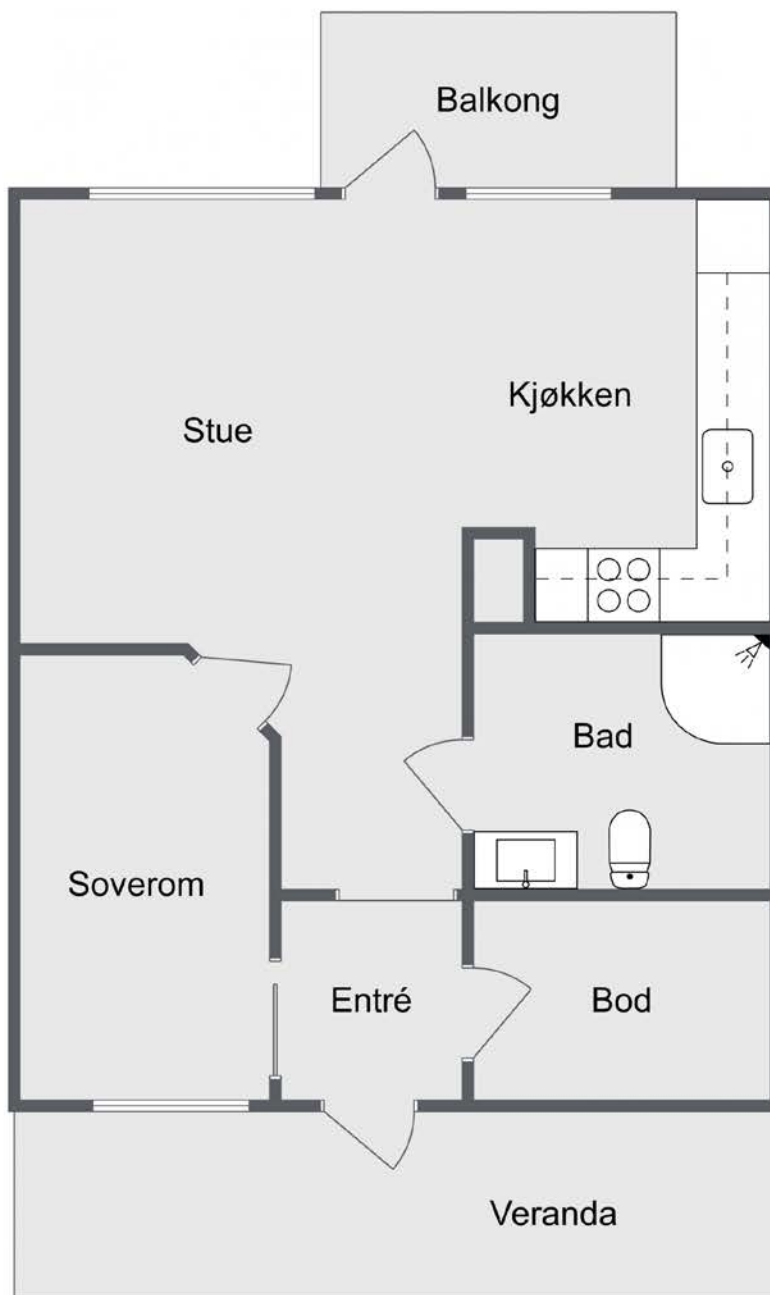


Borettslaget består av 12 like leiligheter



# Martha Cochs Vei 91c

## 1. Etasje



# Nabolagsprofil

Martha Cochs vei 91C - Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Cocheplassen Linje P8	3 min	0.2 km
Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 87, 88, 89, 459	5 min	2.7 km
Stathelle brygge Linje 282	6 min	3.2 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	7 min	4 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	12 min	10.8 km

## Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	8 min	4.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min	4.1 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min	5.4 km

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

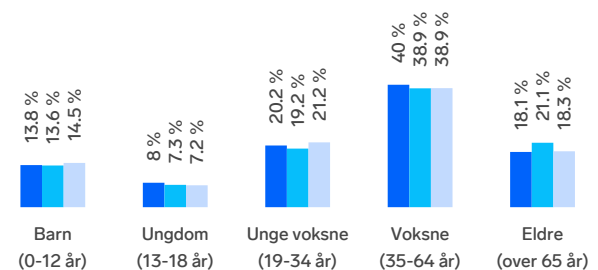
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cocheplassen/Rugtvedt	952	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	5 min	0.4 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min	2.2 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...) 35 barn	6 min	3.1 km

## Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	24 min	1.8 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	5 min	2.9 km




## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

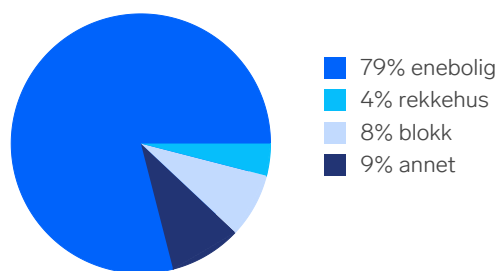
 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100





## Sport

-  Cocheplassen gruslass - ballbinge 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Rugtvet fotballbane 16 min   
Fotball 1.2 km
-  MOVA Stathelle 5 min 
-  Oasen Fritid 11 min 

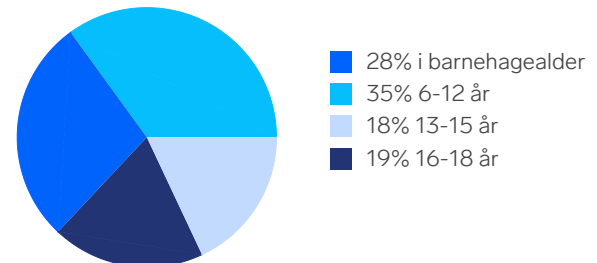
## Boligmasse



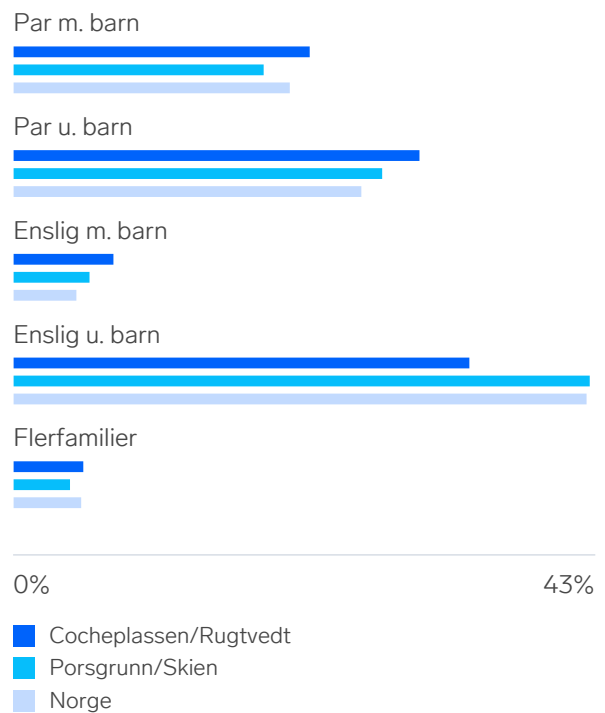
## Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet 5 min 
-  Vitusapotek Stathelle 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

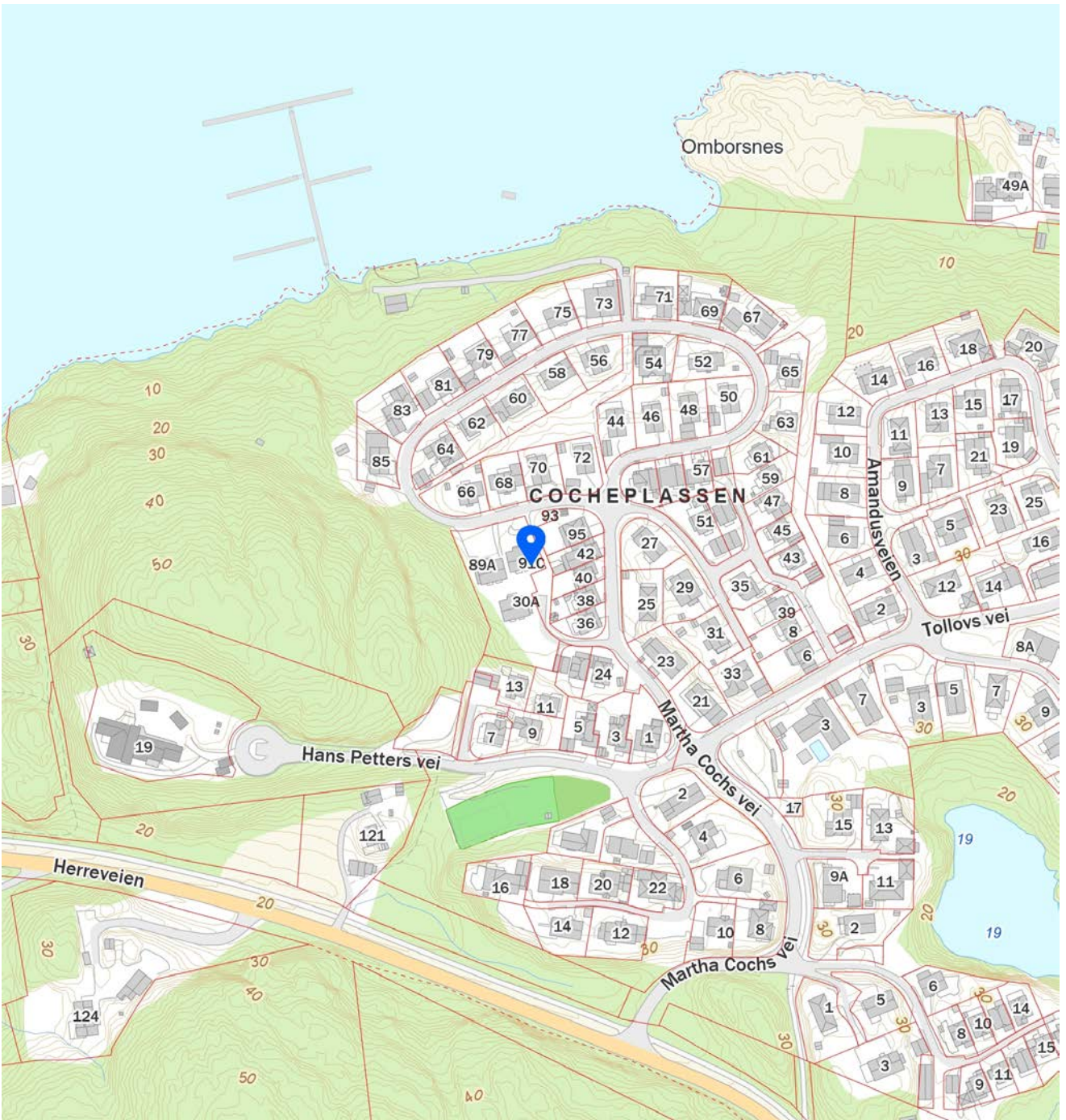
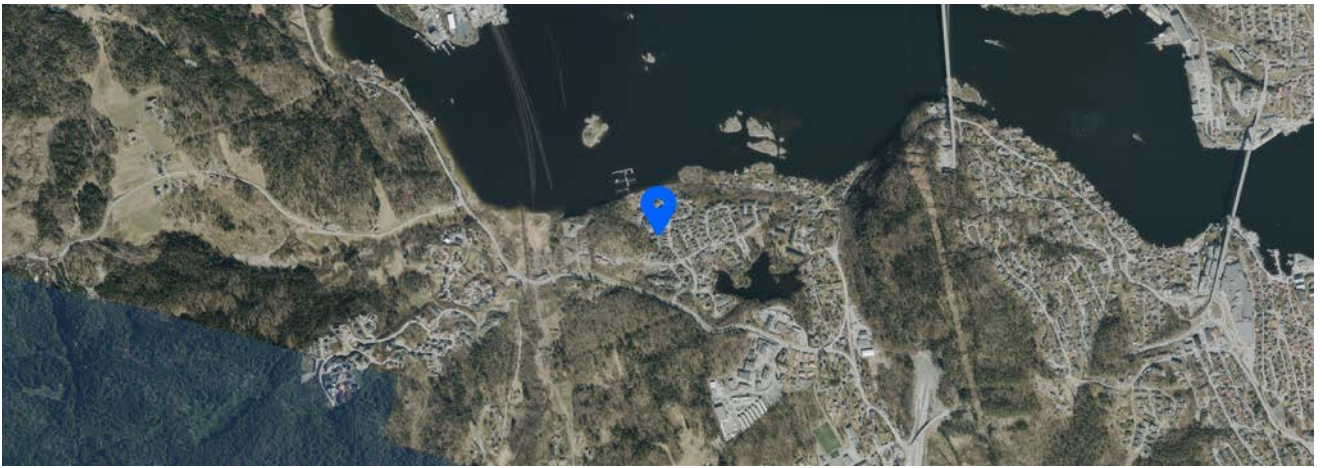


## Familiesammensetning








## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Martha Cochs vei 91C, 3962 STATHELLE
-  BAMBLE kommune
-  # gnr. 23, bnr. 126
-  # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 11479-1225

Referansenummer: XX3862

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD  
TAKSERING

Medlem av  Takstnett



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@nordtaksering.no  
452 51 055



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2010 og er nå del av Martha Cochs Tun Borettslag, som et borettslag bestående av 12 stk leiligheter fordelt på 3 bygg. .

Bygget er oppført iht krav i Tekniske forskrift 07 som var gjeldene på bygge tidspunktet.

Leiligheten ses hovedsakelig med normal brukslitasje og elde - og det er ikke registrert noen større avvik enn det som fremkommer i rapporten.

Fremtidige utvendig vedlikehold vil tilfalle borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter.

Eier har malt opp enkelte veggoverflater, kjøkkeninnredning og veggoverflater i 2022-2023.

Det har også blitt byttet enkelte kontakter, bryter/dimmer og en taklampe.

Bemerkninger (TG 3) :

Branntekniske forhold - alder på brannslukningsapparat.

El anlegg - Det er utført arbeid uten bruk av godkjent elektro bedrift. (opplyst utført av bekjent elektriker)

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens veggkonstruksjon er oppført i kombinasjon av mur/betong og lett bindingsverk av tre. Det er innlagt stål dragere til bærekonstruksjon av etasjeskiller. Brannvegger mellom boenheter. Veggkonstruksjon er isolert iht byggeårets krav. Utvendig kledning med liggende bordkledning i malt utførelse som sist ble malt opp i 2019.

Veggkonstruksjon er oppført i kombinasjon av mur/betong og lett bindingsverk av tre. Det er innlagt stål dragere til bærekonstruksjon av etasjeskiller.

Brannvegger mellom boenheter.

Veggkonstruksjon er isolert iht byggeårets krav. Utvendig kledning med liggende bordkledning i malt utførelse som sist ble malt opp i 2019.

Fra stue er det tilkomst til en veranda i trekonstruksjoner på 5 m2.

Rekkverk er på 100 cm iht krav.

Vinduer av typen fastkarm og tre punkts vinduer (sikkerhetsvinduer) i malt tre som er isolert med isolerglass fra byggeår

Utvendig med løse sprosser.

Profilert og malt ytterdør fra byggeår.

Balkongdør i malt utførelse med isolerglass samt utvendig med løse sprosser.

Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler fra byggeår og har tilkomst via loftsluke i gang.

Loftet er isolert iht byggeårets krav og er luftet via hyllebord.

Brannskille er etablert mellom boenheter på loft.

Taktekke består av undertak med duk, sløyfer, lekter og dobbel krummet takstein av betong.

Boligens beslag er fra byggeår og består av:

Helseslått luftehatt

Snøfanger

Stigetrinn

Pipehatt er opplyst fornyet av borettslaget i 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater er fra byggeår og består av:

Gulv: Belegg - Ingen varmekabel i gulv.

Vegger: Malte MDF plater - eier har malt opp enkelte veggoverflater i 2023

Himling: Malt gipshimling

Etasjeskiller er oppført med støpt betongdekke. Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik over gitte toleransekrav.

Det er oppført en pipestokk i elementer med feier luke i stue.

Det er ikke tilkoblet noen ildsted til denne.

Om det skal tilkobles ildsted må dette søkes om til borettslaget og det lokale brann/feievesen.

Det er ikke registrert noen sprekker eller skader på pipestokk.

Ytterligere vurdering er ikke utført.

Det er montert slette-formpresset dører i boligen. En skyvedør til soverom i lik utførelse.

## VÅTROM

### Bad

Badet er oppført i 2010 og det er oppført iht krav av Tekniske forskrift 07 som var gjeldene på bygge tidspunktet.

Samsvarserklæring fra elektriker foreligger i sikringskap - ingen annen dokumentasjon foreligger på bad.

Overflater på våtrom er fra byggeår og består av:

Vegger: Malt strie med våtroms system.

Himling: Malt betongdekke.

Overflate på gulv er fra byggeår og består av vinyl belegg med oppkant.

Varmekabel i påstøp.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrommets membran er vinyl belegg.

Belegget ses tilfredsstillende klemt bak klemring og har ingen avvik.

Av sanitærutstyr er det montert dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er luftet via balansert ventilasjonsanlegg og har tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

## KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning er fra byggeår og består av slette fronter i laminert utførelse.

Benkeplate av laminat og det er montert stålvaske med avrenningsfelt.

Kitchenborad mellom benke-overskap mot bad.

Avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Det anbefales å montere WaterGuard og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator er tilkoblet ventilasjonsanlegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har trykkvannsrør med Rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bod.

Stoppekran i fordelerskap.

Hoved stoppekran for bygget er plassert i leilighet under.

Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.

Avløp er luftet over tak.

Stakemulighet via gulvsluk på bad.

Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

Boligen har et ventilasjonsanlegg med enhet plassert i bod.

Ventilasjonsanlegget ses tilfredsstillende utført med inn/utluft i boligens rom.

Boligens varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken og er på ca. 116 liter.

## Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår, 2010.

Sikringskap er plassert i bod og består av automatsikringer på 16

AMP.

Kurs til ovn er 25 AMP

Overspenningsvern er montert og

samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

Det er utført bytting av enkelte kontakter/bryter

og en taklampe. Dette er opplyst utført av

bekjent elektriker og samsvarserklæring

foreligger ikke på dette.

Boligens brannslukningsapparat og røykvarsler er antatt fra byggeår, 2010.

Brannslukningsapparat er plassert i bod.

Brannslange er demontert og ligger i bod.

## TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon.

Radonmåling er ikke foretatt.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

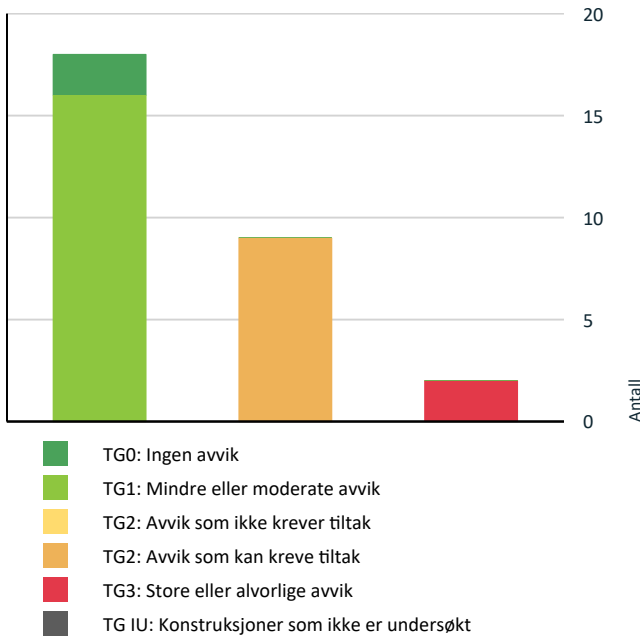
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

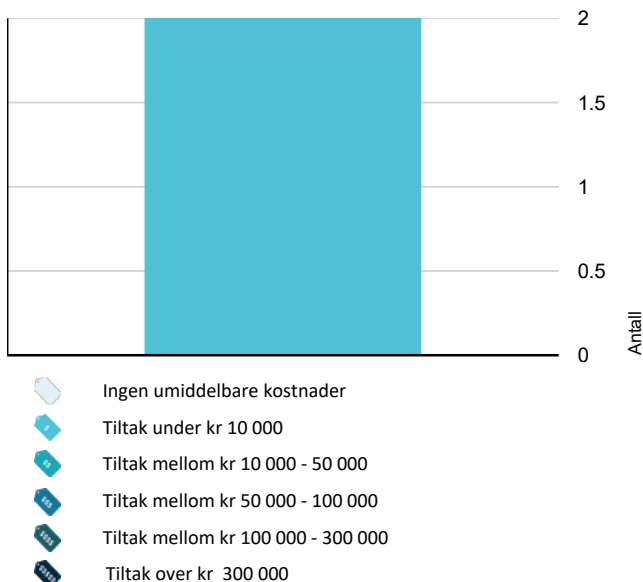
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Utvendig &gt; Takteking</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 2.Etasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 2.Etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 2.Etasje &gt; Bad &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b> <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Benkeplate** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2010

**Anvendelse**  
Leilighet

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekke består av undertak med duk, sløyfer, lekter og dobbelkrummet takstein av betong.  
Ingen forhøyde fuktverdier ble målt med instrument på loft eller avvik som tilsier svikt i taktekke.

Vedlikehold av taktekke tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Vask av taktekke bør påregnes.

### Nedløp og beslag

Boligens beslag er fra byggeår og består av:

Luftehatt  
Snøfanger  
Stigetrinn

Ingen avvik er registrert på disse.

Pipehatt er opplyst å være byttet i 2023 i regi av boretalget.

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon er oppført i kombinasjon av mur/betong og lett bindingsverk av tre. Det er innlagt stål dragere til bærekonstruksjon av etasjeskiller.

Brannvegger mellom boenheter.

Veggkonstruksjon er isolert iht byggeårets krav.

Utvendig kledning med liggende bordkledning i malt utførelse som sist ble malt opp i 2019.

Utvendig vedlikehold er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler fra byggeår og har tilkomst via loftsluke i gang.

Loftet er isolert iht byggeårets krav og er luftet via hyllebord.

Brannskille er etablert mellom boenheter på loft.

Rommet ses godt ventilert. Det ses en et lufteør med ukjent funksjon som er avsluttet over isolasjon mot nabo - det anbefales at dette ledes til lufteventil og føres over tak.



Det ses en et lufteør som er avsluttet over isolasjon mot nabo - det anbefales at dette ledes til lufteventil og føres over tak.

### Vinduer

Boligen har fastkarm og tre punkts vinduer (sikkerhetsvinduer) i malt tre som er isolert med isolerglass fra byggeår

Utvendig med løse sprosser.

Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaring.

Et beslag på vindu må rettes på slik at vindu ikke subber.

Vedlikehold av vinduer tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

# Tilstandsrapport



Et beslag på vindu må rettes på slik at vindu ikke subber.

## TG 1 Dører

Boligen har en profilert og malt ytterdør fra byggeår.

Vedlikehold av dører tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.



Noe kosmetiske bruksmerker på inngangsdør.

## TG 0 Balkongdør

Balkongdør i malt utførelse med isolerglass samt utvendig med løse sprosser.

Døren ble byttet i regi av borettslaget/boligbyggerlaget i 2023. Vedlikehold av dører tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det tilkomst til en veranda i trekonstruksjoner på 5 m<sup>2</sup>. Rekkverk er på 100 cm iht krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har behov for vask og ny overflatebehandling.



Overflater har behov for vask og ny overflatebehandling.

## TG 2 Utvendige trapper

Tilkomst til leiligheter i 2. etasje er via utvendig trapp og svalgang. Trapp og svalgang er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk iht krav samt underliggende brannskille er tilfredsstillende utført.

Utvendig vedlikehold vil være del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp og repo bærer preg av bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny overflatebehandling må påregnes.



Ny overflatebehandling må påregnes.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater er fra byggeår og består av:

Gulv: Belegg - Ingen varmekabel i gulv.

Vegger: Malte MDF plater

Himling: Malt gipshimling

Eier har malt opp vegger på soverom og overflater i 2023.

Det er ikke registrert noen større avvik, som tilsier svikt, kun normal bruksslitasje og enkelte merker etter oppheng og taklampe.

# Tilstandsrapport



Det er ikke registrert noen større avvik, som tilsier svikt, kun normal bruksslitasje og enkelte merker etter oppheng og taklampe.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført med støpt betongdekke. Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik over gitte toleransekrav.

## ! TG 2 Radon

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Det er oppført en pipestokk i elementer med feie luke i stue. Det er ikke tilkoblet noen ildsted til denne.

Om det skal tilkobles ildsted må dette søkes om til borettslaget og det lokale brann/feievesen.

Det er ikke registrert noen sprekker eller skader på pipestokk. Ytterligere vurdering er ikke utført.

## ! TG 1 Innvendige dører

Det er montert slette-formpresset dører i boligen.

En skyvedør til soverom i lik utførelse.

Dørblad mellom gang-stue er demontert og står i bod.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppført i 2010 og det er oppført iht krav av Tekniske forskrift 07 som var gjeldene på bygge tidspunktet.

Samsvarserklæring fra elektriker foreligger i sikringsskap - ingen annen dokumentasjon foreligger på bad.



Bad fra 2010.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på våtrom er fra byggeår og består av:

Vegger: Malt strie med våtroms system. - Vegger er malt opp av eier i 2023.

Himling: Malt betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon.

Det er ikke benyttet våtroms maling ifølge eier på nymalte overflater fra 2023.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Videre må det fortsettes å benytte lukket dusjkabinett.

## 2.ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Overflate på gulv er fra byggeår og består av vinyl belegg med oppkant. Varmekabel i påstøp. Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## 2.ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommets membran er vinyl belegg. Belegget ses tilfredsstillende klemt bak klemring og har ingen avvik.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Ingen avvik på membran i sluk er registrert.

## 2.ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD

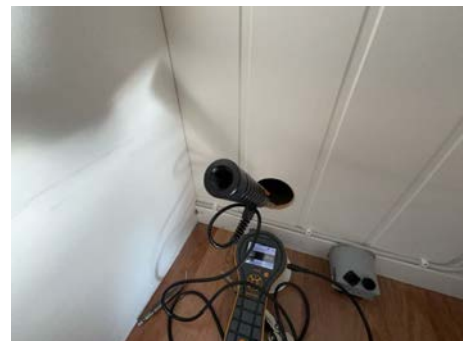
### TO 1 Ventilasjon

Rommet er luftet via ventilasjonsanlegg og har tilluft under dørblad.

## 2.ETASJE > BAD

### TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Benkeplate

Benkeplate av laminat fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



Det er registrert noe avskalling på benkeplate rundt komfyr.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning er fra byggeår og består av slette fronter i laminert utførelse.  
Innredningen er malt opp 2023 av eier.  
Benkeplate av laminat og det er montert stålvask med avrenningsfelt.  
Avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Det anbefales å montere WaterGuard og komfyrvakt.



Oversikt av kjøkken.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet ventilasjonsanlegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsrør med Rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bod.  
Stoppekran til leiligheten er plassert i fordelerskap.  
Det opplyses av selger at hoved stoppekran til bygget er plassert i leiligheten under.  
Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.



Oversikt av fordelerskap - nøkkel mangler til skapdør.

## TG 1 Avløpsrør

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.  
Avløp er luftet over tak.  
Stakemulighet via gulvsluk på bad.  
Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har et ventilasjonsanlegg med enhet plassert i bod.  
Ventilasjonsanlegget av avstengt på befaring.

Ved påsetting ble det registrert tilfredsstillende avtrekk i leiligheten.  
Ventilasjonsanlegget ses tilfredsstillende utført med inn/utluft i boligens rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder og manglende serviceavtale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service og ny innstilling av anlegget.

## TG 1 Varmtvannstank

Boligens varmtvannsbereider er plassert i benkeskap på kjøkken og er på ca. 116 liter.

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår, 2010.

Sikringsskap er plassert i bod og består av automatsikringer på 16 AMP.

Kurs til ovn er 25 AMP

Overspenningsvern er montert og samsvarserklæring foreligger

## Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har hatt en bekjent elektriker til å bytte enkelte stikk kontakter, en taklampe og bryter/dimmer i 2023.  
TG 3 settes som følge av utført el arbeider i leiligheten uten bruk av en en registrert elektro installasjonsvirksomhet iht forskrift.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Se punkt over.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det foreligger ingen opplysninger annet enn samsvarserklæring fra byggeår.**

**Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.  
Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.**

## Generell kommentar

Det foreligger ingen opplysninger annet enn samsvarserklæring fra byggeår.

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.  
Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

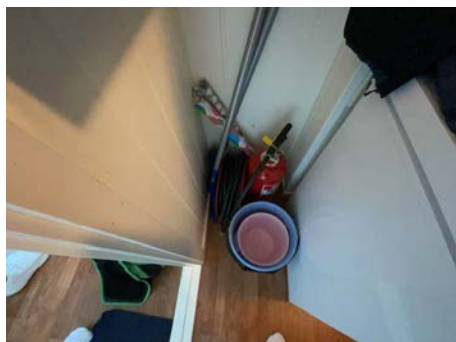
Boligens brannslukningsapparat og røykvarsler er antatt fra byggeår, 2010.

Brannslukningsapparat er plassert i bod.  
Brannslange er demontert og ligger i bod.

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Eler opplyste at røykvarslere er velfungeredne.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja TG 3 settes som følge at brannslukningsapparat er fra 2010.**
- Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

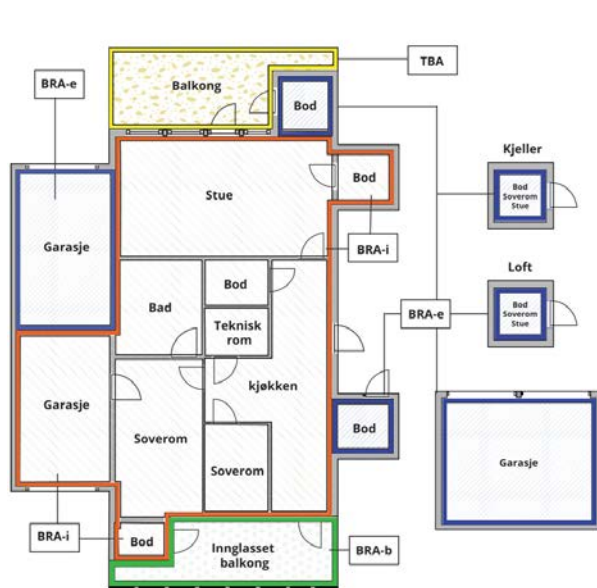
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	42	2		44	4
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>2</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Gang , Soverom , Bod	Bod - utvendig	

### Kommentar

Utvendig bod er målt til 1,7 m2 og er rundet opp i areal oppsettet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er opplyst at bygget er malt i 2019 samt det er montert nye plattinger og levegger i 1.etasje.

Eiere har malt enkelte innvendige overflater i 2022-2023.

Enkelte stikk kontakter, bryter og en tak lampe er byttet i 2022-2023.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM ( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	39	3

---

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod er ikke medtatt i eldre arealoppsett.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Glenn Espen Rognlien Guro Eilefsen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	23	126		0	2266.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Martha Cochs vei 91C

### Hjemmelshaver

Guro Eilefsen

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Martha Cochs Tun Borettslag	830656472		PBBL	Guro Eilefsen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

7

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Borettslaget sin tomt er på 2266.3 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, terrasser og gruslagt gårdsplass/parkering.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1989

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Brannprosjektering			Innhentet		Nei
Megler			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX3862>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Martha Cochs vei 91C, 3962 STATHELLE

20 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Martha Cochs vei 91C

### Postadresse

Martha Cochs vei 91C

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Et og et halvt år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Eilefsen, Guro

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt pipehatt på. Gjort i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei





8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet en stikkontakt og satt opp en ny.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Familiemedlem

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93966670**

# Egenerklærings skjema

Name

Eilefsen, Guro

Date

2024-08-20

Identification

 Eilefsen, Guro



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Eilefsen, Guro

20/08-2024  
20:20:54

BANKID

# Vedtekter



for **Martha Cochs Tun Borettslag** org nr. (SUS)

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet 20.10.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Martha Cochs Tun Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



## **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen

berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



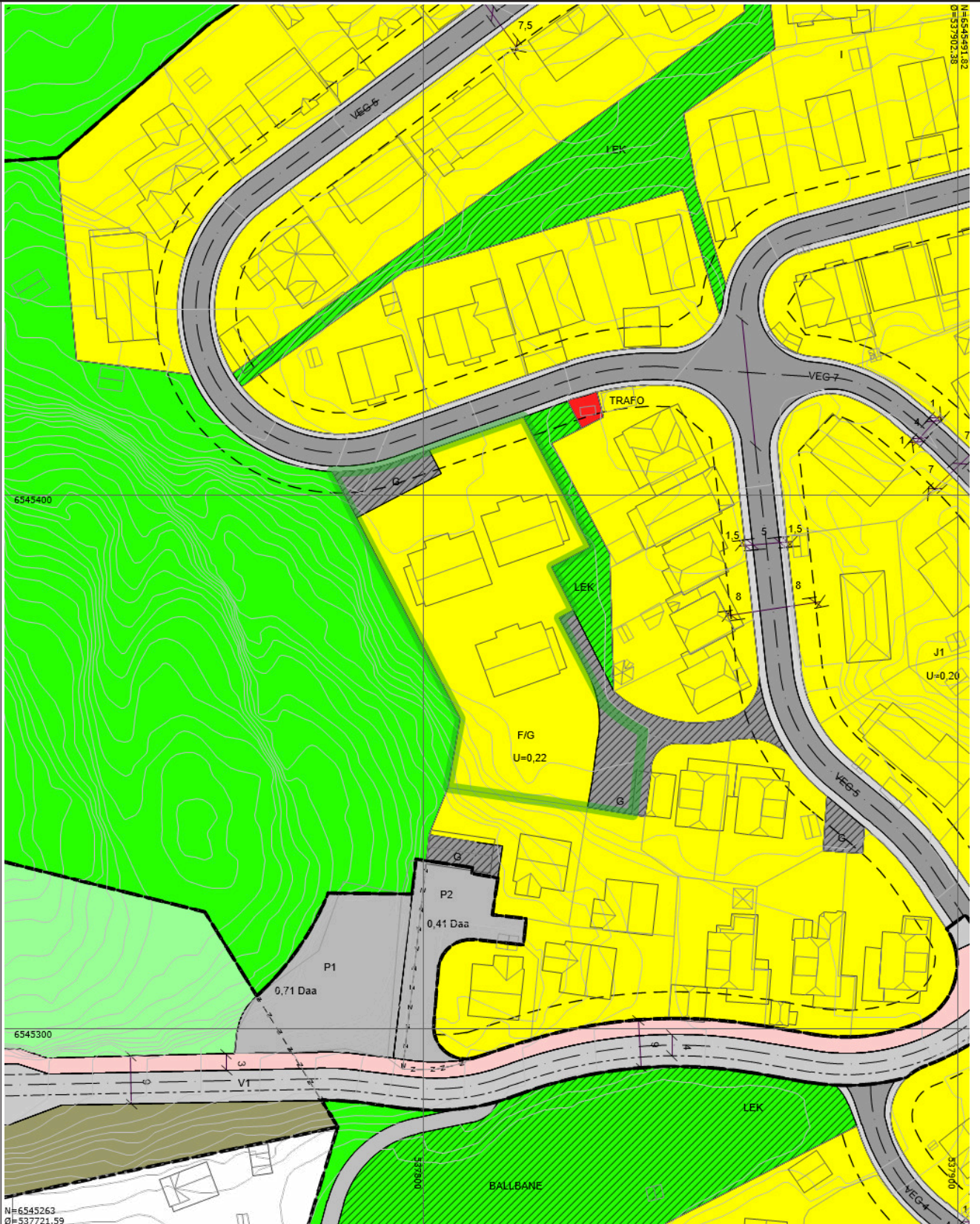
Bamble kommune

# Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Martha Cochs vei 91C 3962 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Cocheplassen			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Skipsled		Offentlig friområde
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpArealformålOmråde		Veg
	Fortau		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Friområde		Eiendomsteig		

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Martha Cochs vei 91C, 3962 STATHELLE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at 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.





sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**FREDRIK RISANGER BUSK** | Eiendomsmegler | **450 73 647**

**fredrik.busk@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00