



Velkommen til

Austadgata 36
3043 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Austadgata 36
3043 Drammen

2-roms i 3. etg. i rolig sidegate på Strømsø - Gangavstand til sentrum, stasjon og turområder - Balkong, heis og bod

Effektiv 2-roms andelsleilighet med balkong og nær tilknytning til Strømsø sykehjem.

Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket i en rolig sidegate på Strømsø, med kort vei til senter og Drammen stasjon. Nærområdet byr på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter, med turstier i marka, den idylliske elvepromenaden og kort vei til Drammensbadet.

Dette er en omsorgsbolig dvs. en bolig for eldre eller funksjonshemmede og kommunen har tildelingsrett når boligen skal selges (overdras). Kommunen må godkjenne kjøper.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	885 812
<u>Andel fellesgjeld pr 20.03.2026</u>	kr	201 454
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	1 088 356
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	8 235
<u>BRA/BRA-I</u>		45/42 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1967
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gustav Waal
Eiendomsmegler

909 52 321
gustav.waal@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	885 812
Andel fellesgjeld pr 20.03.2026	kr	201 454
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 088 356
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 235

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 8 235 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 8 235,- per måned.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 833,-
- Renter/avdrag: kr 6 402,-

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, vil felleskostnadene kunne endres i takt med renteendringer.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Andel felles formue

Kr 22 713 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 01.01.2026.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Boligkreditt AS

Lånenummer: 12139815082

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 20.03.2026: kr 4 431 982,-

Andel av saldo: kr 201 454,-

Antall terminer til innfrielse: 29

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,80 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i dette borettslaget. For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Kjøper må beregne utgifter til innboforsikring.

Registerbetegnelse

Andelen ligger i Mallings Have Borettslag og forretningsfører for borettslaget er NBBO.

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Om borettslaget

Mallings Have Borettslag (org.nr. 979 334 451) er et omsorgsborettslag tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO). Bygningstypen er et bo- og behandlingssenter.

Dette er et prisregulert borettslag, som innebærer at boligen ikke kan selges til ordinær markedspris. Forretningsfører NBBO beregner en maksimal salgssum for hver overdragelse. Kun medlemmer i NBBO som på grunn av alder, funksjonshemming eller sykdom har behov for en omsorgsbolig, kan bli andelseiere. Ingen kan eie mer enn én andel. Drammen kommune har rett til å eie inntil 50 % av andelene og har tildelingsrett, som betyr at boligen ikke kan selges før kommunen har tildelt boligen til en kjøper.

Borettslaget har heis. Det er anviste plasser i kjelleren for blant annet rullatorer, sykler og sportsutstyr. Det finnes også ekstra boder til leie.

I henhold til husordensreglene skal det være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Bruk av støyende maskiner er forbudt på søn- og helligdager før kl. 13.00. Det er ikke tillatt med grilling på verandaen, men bruk av gass- eller kullgrill er tillatt på fellesarealets plen så lenge det ikke medfører skade. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på eiendommen. Større endringer som montering av markiser, plattinger, parabolantenne eller varmepumpe krever styrets godkjenning.

Borettslaget har avtaler om årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, nødlys, brannslukkere og brannslanger, samt periodiske 5- og 10-årskontroller av brannutstyr.

Forretningsfører

NBBO.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgssoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 3 m²

BRA total: 45 m²

Kjeller

BRA-e: 3 m².

3. etasje

BRA-i: 42 m².

TBA: 5 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Etasje

3

Parkering

Parkering skjer på borettslagets felles asfalterte oppstillingsplasser. Beboere parkerer primært langs veggen så langt det er plass. Det er ikke tillatt med langtidsparkering over 3 måneder.

Borettslagets eiendom

Gnr. 110, Bnr. 922 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 3 001 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en eiet tomt på 3001 m². Tomten er et felleseie, opparbeidet med plener, beplantning og asfalterte områder. Borettslagets tomt er fellesareal, og enhver må bidra til å verne anlegget. Det er tillatt med gass- eller kullgrill på plenen såfremt det ikke påfører skade og slukkemiddel er tilgjengelig.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboere med dyr skal undertegne en dyreholdserklæring som blant annet sikrer at dyret ikke er til sjenanse for andre. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Dyrehold som medfører klager kan etter en prosess med advarsler bli ansett som vesentlig mislighold og gi grunnlag for salgspålegg.

Beboernes forpliktelser

Borettslaget benytter et vaskebyrå for renhold av trapper og korridorer, og beboerne plikter å ikke hindre dette arbeidet. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen, samt å rense sluk på eventuelle verandaer/balkonger.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett og årsregnskap.

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 324 077,-. Resultatet ble overført til annen egenkapital.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 86346689

Byggeår

Ca. 1967 i følge kommunen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Soverom, stue/kjøkken og bad.

Kjeller BRA-e: Bod på 3 m².

Balkong på 5 m².

Standard

Dette er en arealeffektiv 2-roms leilighet i 3. etasje, beliggende i en rolig sidegate med nærhet til turområder. Planløsningen er åpen mellom stue og kjøkken, noe som gir en god utnyttelse av plassen. Kjøkken med hvit profilert kjøkkeninnredning. Fra stue er det utgang til en balkong med utsikt mot grøntområder. Pent bad med dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bare personer som er på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfaglige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Bad

Generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer fint nå men på grunn av alder blir det TG 3. TG er satt ut fra alder på badet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolig sidegate i nær tilknytning til Strømsø sykehjem.

Attraktivt og sentralt på Strømsø med nærhet til Drammens flotteste turområder som nær nabo. Her bor man sentralt, samtidig som man ikke bor midt i byen. Fra boligen er det ikke mange minutters til blant annet Strømsø senter, matbutikk, bussholdeplass, skole og idrettsanlegg. Det er kun ca. 15 minutters gange til Drammen stasjon og det heller ikke langt inn til sentrum og Bragernes Torg.

Rekreasjon:

Området har en rekke muligheter for sport- og fritidsaktiviteter hele året. Noen minutters gangavstand til Sats treningssenter, Marienlyst med Drammenshallen, friidrettsbane, skøytebane på vinteren og Drammensbadet. Drammensbadet har en rekke bassenger både ute og inne, sklier, stupetårn, treningssenter og velværeavdeling. Rett ved ligger også Austad gård Park og Bikkjestykket med bl.a. Disc Golf-park, ballspill og leke samt rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det også kort vei til flotte tur- og aktivitetsmuligheter i marka og idylliske gåturer langs elvepromenaden. Flotte ski- og turløyper til Hellashytta eller Blektjernstua og videre ut i hele Drammens løypenett videre inn i marka. Blektjern er også et fint sted å bade på sommertid og man kan spille volleyball i sola. Ellers er det kort vei til fotballbane, idrettshall, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg i.

Handel:

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet ved Rema 1000 i Tollbugata (med post i butikk), Kiwi XL på Strømsø Senter eller Coop Extra Austadveien, alle i kort avstand fra boligen. Strømsø senter har 16 butikker og spisesteder og dekker de fleste daglige behov. Her har du bla. apotek og nyåpnet treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Drammen sentrum en handlegate hvor du finner ulike butikker, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Transport:

Kort avstand til bussholdeplass. Her går det busser inn mot sentrum eller videre i området. Kun en kort kjøretur, eller sykkel tur ned til Drammen togstasjon med lokal-, regions- og flytog-forbindelse videre. Ca. 10 min. gangavstand til stoppested for ekspressbusser på Bangeløkka.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1967. Bygget er utvendig kledd med plater og teglstein, og etasjeskiller består av betongdekke fra byggeår. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er en balkong på 5 m² fra byggeår.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ukjent årstall:

- Malt vegger.
- Montert dusjkabinett, servantskap og høyere toalett på bad.
- Oppgradert sikringssskap med automatsikringer.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og ominnredning av bolig.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Midlertidig brukstillatelse for endring/ominnredning av boligbygg samt tilbygg, datert 27.07.1994. Tillatelsen gjelder 1. byggetrinn (rampe og 2 boligenheter). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

For bygningens opprinnelige oppføring, som ifølge kommunen er registrert tatt i bruk 01.01.1967, er det ikke funnet midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger knyttet til ombyggingen, stemplet og datert av bygningsmyndighetene den 03.12.1997. Tilstandsrapporten opplyser at det ikke er innhentet godkjente byggetegninger, men disse finnes i kommunens arkiv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er ikke registrert ildsted i eiendommen hos brannvesenet, og melding om montert ildsted er ikke mottatt (meldepliktig tiltak jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

Informasjon strømforbruk: Årsforbruk i 2025 var 13.300 kWh i flg. Glitre Nett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode. Siste kontroll av anlegget var i 2025.

I følge egenerklæring datert 20.03.2026, har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke opplyst om kollektiv TV/internett-avtale. Det er kjøpers ansvar å sette seg inn TV- og bredbåndsavtale i borettslaget.

Adgang til utleie

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Ved bruksoverlating må den som skal leie boligen oppfylle borettslagets bokriterier, som blant annet krever at personen har behov for en omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom.

Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier. Det er derfor ikke utført radonmålinger i denne leiligheten. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon

Regulering

Eiendommen er regulert til offentlig bygg - institusjon i henhold til reguleringsplan 06029-14, «Reguleringsplanen for gamle- og pleiehjem på Strømsø.», vedtatt 21.02.1948.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering 060220190013, «Detaljregulering for gang- og sykkelvei i Hermanstorffs gate», vedtatt 13.12.2021.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. I planen er 1679 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, 1321 m² til blå/grønnstruktur, og 1 m² til offentlig eller privat tjenesteyting. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 2.3.2 vil arealformål for blågrønnstruktur i kommuneplanen overstyre eldre reguleringsplaner.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

- H320.1 Flomfare: Før det gis tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak eller avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
- H570.1 Kulturmiljø: Innenfor sonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) skal gjenoppbygges som kopi innenfor det tapte kulturminnets volum, høyde og takform.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Det er igangsatt planarbeid som berører eiendommen:

- Plansak 20250004: Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud. Status: Under arbeid.

- Plansak 20250013: Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039. Status: Under arbeid.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Det er forkjøpsrett ved salg av andelen. Forkjøpsretten gjelder i følgende prioriterte rekkefølge:

1. De øvrige andelseierne i borettslaget
2. Boligsøker utpekt av Drammen kommune
3. Drammen kommune
4. De øvrige medlemmer i boligbyggelaget (NBBO)

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til blant annet ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller til noen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Salg av dødsbo ved Anton Bø iht. fullmakt.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

3301/110/922:

20.03.1998 - Dokumentnr: 4613 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:630. Vurig rett til bruk av eksisterende vei. Kan etablere 1-ett- stykk adkomst.

24.06.1997 - Dokumentnr: 9993 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:48

26.04.1999 - Dokumentnr: 5449 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere. Målebrev. Gjelder denne registerenheten med flere.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligen er vasket og ryddet før visning og blir ikke ytterligere ryddet og vasket før overtagelse, men overtas av kjøper slik den fremstod på visning. Selger har rett til å ta med personlige effekter, boligstyling, etc.

Meglernes vederlag og utlegg

Fastpris, kr 45 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 18 625,-

Oppgjørshonorar*, kr 5 000,-

Tilretteleggingshonorar, kr 15 000,-

Visningshonorar per visning, kr 1 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr XXX

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 000,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 195,-

Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Buskerud Takstsenter AS den 24.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har dermed begrenset eller ingen kunnskap om boligen.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring

Følgende informasjon fremkommer:

Har ikke selv bodd i leiligheten. I den tiden min mor har bodd der har det ikke vært feil og mangler som jeg kjenner til.

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Gustav Waal

Eiendomsmegler

Telefon: 909 52 321

E-post: gustav.waal@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen

Hauges gate 2

3019 DRAMMEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Leiligheten har en hvitmalt ytterdør med kikkhull, og ligger i en ryddig fellesgang.



Stuen har plass til en komfortabel sittegruppe og har direkte utgang til balkongen. Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst.



Leiligheten har en åpen og arealeffektiv planløsning på 42 m². Gjennomgående 3-stavs eikeparkett binder sammen stue og kjøkken.



Kjøkkenet er praktisk innredet med hvite, profilerte fronter, komfyr og kjøkkenventilator.



Soverom.



Soverommet har god plass til både seng og garderobeløsning.



Badet er funksjonelt og oppgradert med blant annet et høyere toalett og servantinredning.



Rommet har flislagt gulv og praktisk opplegg for vaskemaskin.



Her er det installert et moderne dusjkabinett.



Balkongen på 5 m² gir et hyggelig, privat uterom med fin utsikt.



Fra balkongen ser du ut over rolige, grønne fellesarealer. Nærområdet byr på flotte turområder som Austad gård Park.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Austadgata 36, 3043 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 110, bnr. 922

 Andelsnummer 15

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 11481-1019

Referansenummer: KO2228

Autorisert foretak: BUSKERUD TAKSENTER AS

Vår ref: Kjetil Thingelstad



 **Buskerud
Takstenter**
KJETIL THINGELSTAD

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Kjetil Thingelstad

Kjetil Thingelstad
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@buskerudtakstsenter.no
924 92 705

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er normalt vedlikeholdt med normal overflateslitasje, alder tatt i betraktning.

Som normal slitasje menes trykkmerker i belegg, div. merker i vegg etter oppheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygget er utvendig kledd med plater og teglstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i fellesarealer er det teglstein og malte flater.

Belegg og fliser på gulver.

Innvendig i leiligheten er det parkett, malt strie og malte himlinger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

På bad er det fliser på eldre belegg på gulv, mat tapet på vegger og malt slett himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert hvitt profilert kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap har fått ny innmat i senere år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er et felleseie.

Den er opparbeidet med blant annet asfalterte oppstillingsplasser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

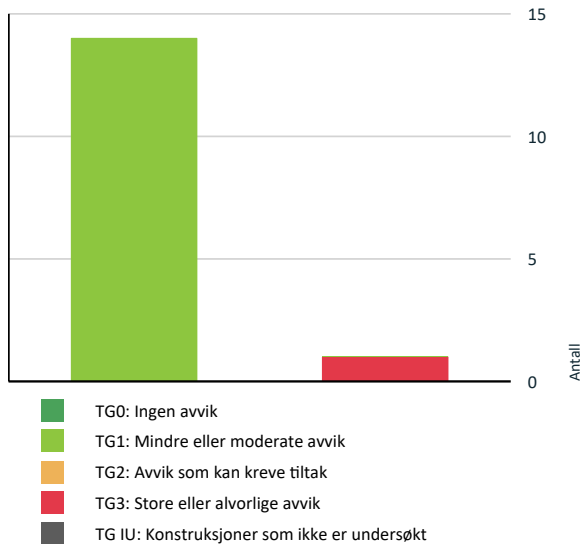
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at gitte opplysninger er riktige og at taksten blir gjennomgått nøye før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell

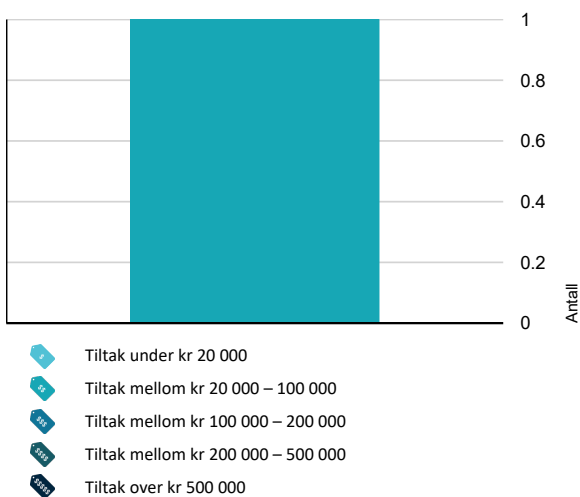
[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår er hentet fra
Eiendomspriser.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Balkong på 5 m2 fra byggeår



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

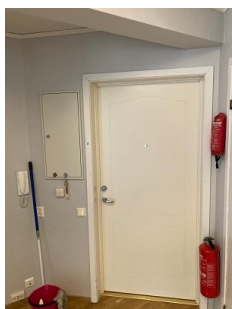
Vinduer er en del av fellesarealet og vedlikeholdes av sameiet og ikke den enkelte leilighetshaver.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvitmalt dør med kikkhull



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På bad er det malt tapet. Ellers i leiligheten er det malt strie.

I himling er det malt betong.

På gulv er det 3-stavs eikeparkett og fliser på bad.

Overflater er slik man kan forvente at de er alder tatt i betraktning.

Det er synlige hull etter oppheng og normal bruksslitasje på gulv.

Det er et felt under vindu på soverom som ikke er malt.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er betongdekke fra byggeår.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er i fellesareal og ikke i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite 2-speils formpressede innerdører i leiligheten.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige forhold er slik man kan forvente alder tatt i betraktning.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på belegget på gulv, malt tapet på vegger og malt slett tak. Det er montert dusjkabinett i senere tid, servantskap og høyere toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer fint nå men på grunn av alder blir det TG 3

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer fint men ved endret bruk kan gjenværende levetid forkortes.

Da må man forvente at badet må oppgraderes.

TG er satt ut fra alder på badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpent røropplegg på murvegg der hvor evt hulltaking skulle vært utført.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er hvitt med profilerte dører. Det medfølger en komfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert kjøkkenventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet kobber og fornikklde vannrør i leiligheten.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er benyttet plast avløpsrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er slik som var vanlig ved byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det blir benyttet elektriske panelovner til oppvarming.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er montert automatsikringer i sikringsskap i senere tid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

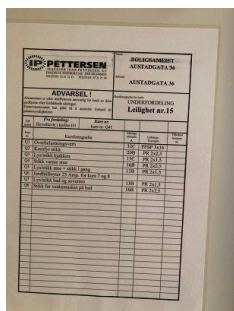
Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo er det lite opplysninger her.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Leiligheten ligger i 3 etg så det er ikke nødvendig med radon måling

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/42 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Soverom,
Stue/kjøkken, Bad, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		1 100 000
Frdrag for andel felles gjeld	-	201 453
Konklusjon markedsverdi		900 000

Markedsvurdering

Leiligheten har en klausulering i forhold til makspris i følge vedtektene. Denne er for tilden på Kr 885.812,-
Markedsverdien som fremkommer er en avrundet pris, men makspris er Kr 885.812,-

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Austadgata 36, 3043 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 922
3301 DRAMMEN

BUSKERUD TAKSTSENTER AS
Ødegårdsveien 13B
3060 SVELVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	98 820
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	99 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 275 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

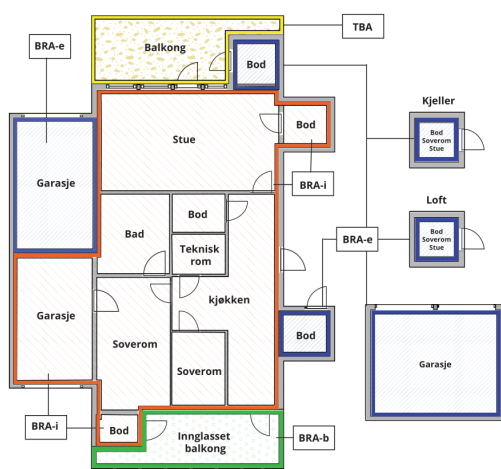
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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 bygningskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42			42	5
Kjeller		3		3	
SUM	42	3			5
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod er i kjeller i fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er kun malt noen vegger av eier de siste årene.

Ja Nei

Austadgata 36, 3043 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 922
3301 DRAMMEN

BUSKERUD TAKSTENTER AS
Ødegårdsveien 13B
3060 SVELVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kjetil Thingelstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	922		0	3001.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austadgata 36

Hjemmelshaver

Mallings Have Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/MALLINGS HAVE BORETTSLAG	979334451	H0301		Bø Anton, Bø Geir, Bø Wicki, Bø Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
15	201 453 20.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i 3 etasje.
Det er sentralt på Stømsø i Drammen.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat stikkledning

Regulering

Området er regulert til bolig

Om tomten

Tomten er opparbeidet med felles parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Dette er en leilighet i et Bo og sevicesenter.
Her er det spesielle regler og vedtekter for kjøp og salg.
Dette kan man få hos Nedre Buskerud Boligbyggerlag.

Vedlegg: Takstrapport

Austadgata 36, 3043 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 922
3301 DRAMMEN

BUSKERUD TAKSTENTER AS
Ødegårdsveien 13B
3060 SVELVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2026	Da dette er dødsbo er det begrenset med opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anton Bø

Boligen

Austadgata 36
3043 DRAMMEN

3301-110/922/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

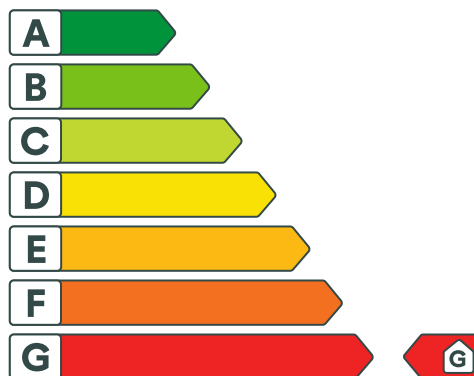
2. Tilleggscommentar

Har ikke selv bodd i leiligheten.

I den tiden min mor har bodd der har det ikke vært feil og mangler som jeg kjenner til.



Adresse Austadgata 36, 3043 DRAMMEN	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275160
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20179724
Gårdsnummer 110	Bruksnummer 922
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
371,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
395,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 597 kWh



Austadgata 36, 3043 DRAMMEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Austadgata 36, 3043 DRAMMEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 20.03.26 Side 1 av 2

Mallings Have Borettslag	Vår ref.:	164/15
Austadgata 36	Type:	Borettslag OMSORG
3043 DRAMMEN	Eiere:	Laila Bø
Organisasjonsnr: 979 334 451	Andelsnr:	15

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 235

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter/avdrag	1 833
Grunnleie	6 402

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	201 453	Gjeld siste årsoppg.:	201 453
Klient ajourf. lån:	4 431 981,96	Klient gj. s. årsoppg.:	4 431 982

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139815082, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 20.03.2026: 4 431 982

Andel av saldo: 201 454

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2040)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90090039

E-post: post@mallingshave.no

Omsorgslag med prisregulering

Restanse felleskostnader pr. 20.03.2026

Utestående saldo:	16 470		
Felleskostnader:	16 470	Restanse:	16 470
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	201 453	Andre inntekter:	337
Annen formue:	22 713	Utgifter:	12 761		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	130 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

Bygning/eiendom

Byggeår: 1966

Gårds/bruksnr: 110/922

Bygningstype: Bo- og behandlingssenter

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3005
------------------	------	-------------	------

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86346689
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1967	Første innflytting:	22.10.1998	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	42		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 20.03.26 Side 2 av 2

Mallings Have Borettslag	Vår ref.:	164/15
Austadgata 36	Type:	Borettslag OMSORG
3043 DRAMMEN	Eiere:	Laila Bø
Organisasjonsnr: 979 334 451		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Boligsøker utpekt av Drammen kommune 3 - Drammen kommune 4 - Medlemmer i NBBO		

Fasiliteter:

Dette borettslaget har klausulering i forhold til maksimalpris, og produktet prisfastsettelse må bestilles via Meglerportalen

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Det er ingen mulighet for nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Vedtekter

for Mallings Have Borettslag org nr 979 334 451

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15. september 2005

Sist endret på generalforsamling 27.3.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mallings Have 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 Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare personer som er medlemmer i Nedre Buskerud Boligbyggelag og som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

(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) I tillegg har Drammen Kommune rett til å eie 40% av andelene

Samlet kan Drammen kommune eie inntil 50 % av andelene.

(5) 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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

164 Mallings Have Borettslag

vedtektene. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

2-4 Overdragelsesprisen

Høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes endelig av Nedre Buskerud Boligbyggelag med utgangspunkt i kostpris med fradrag av andel tilskudd fra Drammen Kommune justert med basis i de månedlige konsumprisindeksene fra Statistisk Sentralbyrå korrigert for påkostninger og slitasje, med fradrag av den på boligen hvilende restandel av fellesgjeld til oppføring og evt. senere påkostninger i borettslaget. Hvis prisfastsettelsen ankes av kjøper og eller selger oppnevnes en ankenemnd bestående av en ansatt i Drammen kommune, en ansatt i Nedre Buskerud Boligbyggelag og et medlem av styret i borettslaget for behandling av anken.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier har følgende forkjøpsrett i denne prioriterte rekkefølge:

- de øvrige andelseierne i borettslaget
- boligsøker, utpekt av Drammen kommune
- Drammen kommune
- de øvrige medlemmer i boligbyggelaget

(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 de øvrige andelseierne i borettslaget eller Drammen kommune ikke gjør forkjøpsretten gjeldende, 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

164 Mallings Have Borettslag

(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 slikt 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

164 Mallings Have Borettslag

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. Styreleder velges 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 forretningsføreren 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
- 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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

164 Mallings Have Borettslag

for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

164 Mallings Have Borettslag

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 framtrædende 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 og Drammen kommune, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering
- 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Mallings Have Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 27.03.2025 kl. 14:00

Sted: Styrerommet, Austadgata 36

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kjell Audun Øgaard velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styremedlem Anne Berit Hagen velges som sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er distribuert innenfor den tid som vedtektene krever

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden er satt opp ihht. vedtektene

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 324 077,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Styrehonorarpotten ble økt til 80 000,- i 2022 etter å ha vært uendret i mange år. Prisstigningen siden januar 2022 til januar 2025 var på 14,7% ihht. SSB. En økning på kr. 11 748,73. Ny total ville nå ha vært ca. kr. 91700,- Styret foreslår likevel ikke å øke honoraret for 2024/2025.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000,- (uendret) for perioden fra

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

Det skal velges følgende:

5.1 Styreleder

Kjell Audun Øgaard ønsker fratre som styreleder etter 15 år midt i sin 2 års periode. Valgkomiteen innstiller på Oscar Hovland (ekstern) som ny styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Oscar Hovland ble valgt som ny styreleder for 1 år

5.2 Styremedlemmer

Opprinnelig står ett styremedlem på valg i år. Roy Borg er villig og stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Anne Berit Hagen takker av etter 11 år som styremedlem midt i sin 2 års periode. Som erstatning for henne har Grete Østmoen, som har vært varamedlem i ett år, sagt seg villig og stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Roy Borg gjenvelges som styremedlem for 2 år. Grete Østmoen velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Steinar Lillesund er forespurt og har sagt seg villig.

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater; Knut Thore Mikkelsen og Bjørn Kåre Solvang.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for ett år ble Knut Thore Mikkelsen og Bjørn Kåre Solvang valgt

5.4 Valgkomitè

Da Mallings Have Borettslag er et lite lag med få boenheter har styret, i mange år, fungert som valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret ble gjenvalgt som valgkomite.

5.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene. I vårt lag har det vært vanlig at styreleder velges til delegat med styremedlem/nestleder som varadelegat.

Forslag til vedtak: Oscar Hovland velges som delegert til NBBOs generalforsamling 2025 med Grete Østmoen som varadelegat

Med vennlig hilsen for styret

05.03.2025

Kjell Audun Øgaard

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2024 for Mallings Have Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Mallings Have Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 979334451. Borettslaget består av 22 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Kjell Audun Øgaard
Styremedlem, Anne Berit Hagen
Styremedlem, Roy Borg
Varamedlem, Grete Østrmoen
Varamedlem, Knut Thore Mikkelsen

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Kjell Audun Øgaard

Varadelegat: Anne Berit Hagen

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter, hvor 61 saker har vært behandlet og protokollert. I tillegg har det vært dialog via telefon, på SMS og Email mv. Varamedlemmene har deltatt i den grad det har vært mulig. Vi har hatt deltagelse på noen av samlingene til NBBO.

Styrets medlemmer har hatt dialog med de ulike avdelinger i NBBO, primært med forvaltningsrådgiver. Vi har også konsultert NBBO Byggetek AS, Boligtjenesten og Drammen Eiendom KF. Under sitt 3 måneder lange opphold på Gran Canaria håndterte styreleder henvendelser fortløpende, hadde dialog med styremedlemmer, jobbet med budsjett og gjennomførte et elektronisk styremøte.

Besparelsene ved bytte av ulike løsninger og leverandører, ikke minst strømleverandør, sammen med en mindre økning av fellesinntektene (enn NBBO foreslo), bidro til et mer tilfredsstillende driftsresultat. Arbeidet med å redusere borettslagets utgifter fortsetter. Det var lite å hente på å bytte bank eller refinansiere lån. Etter forespørsel åpnet vi opp for utleie av maksimalt to parkeringsplasser. Fra 1.2.2025 leies det ut 2 – to – plass til beboere i Hermanstorffsgate.

OTIS måtte bytte et heisstyringskort, noe som medførte en ekstrautgift på kr. 49.750, - inkl. mva. Da 2G nettet fases ut i løpet av 2025, måtte vi bytte til nytt alarmsystem, SL6-4G Alarm Grunnpakken med taleenhet og nødlys kostet laget kr. 24.100, - eksklusiv mva. Heisen må stadig bytte pakninger og gummiforinger på grunn av påkjørsler. Bare i januar 2025 hadde vi slike uforutsette reparasjoner på ca. kr. 30.000, -.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret har gjentatte ganger klaget til Telia (tidligere GET) på dårlige TV/Internett-signaler. Vi har kontaktet Viken Fiber/Altibox og funnet at det er mulig å bytte leverandør. Men 5 års-kontrakten vi har med Telia løper til oktober 2026. Vi har likevel bedt om et tilbud fra Viken Fiber.

Det ble ikke funnet feil med varmtvannsberederne. Det aksepteres ikke at enkeltpersoner justerer hverken panelovner eller varmtvannsberedere. Årsaken til for lav temperatur på vannet kan skyldes at noe må gjøres med blandedbatteriene. Andelseier har selv ansvar for å justere og/eller eventuelt bytte sine blandedbatterier.

Gjennom flere år har vi fått byttet til LED lysarmatur ute, i korridorene og i kjellergangen. Sist høst ble det også byttet armaturer i alle kjellerbodene og i gangene inn til bodene. Ing. Pettersen utførte dette arbeidet for kr. 36.875, - inkl. mva.

Vaktmester Lillesund har, i tillegg til de fortløpende vaktmesteroppgavene, utført reparasjoner og diverse vedlikehold samt vasket vinduer. Han har bl.a. sjekket verandasluk i 3dje etasje og utbedret 3 verandaer slik at ikke oversvømmelse fra disse utløser vannlekkasjer. I høst reduserte vi hans arbeidstid fra 10 til 8 timer pr. uke. Han ønsket ikke lenger å utføre arbeider for beboerne, da han ble ringt til alle døgnets tider. Den 8.12.24 mottok styret Lillesunds oppsigelse. Han sa seg villig til å jobbe ut mars måned. Styret har gjennomgått og revidert vaktmesterinstruksen. Styret tar flere oppgaver og reduserer med det de antall timer det skal engasjeres vaktmester i.

Kjell Audun Øgaard gir seg som styreleder etter 15 år. Anne Berit Hagen gir seg som styremedlem og nestleder etter 11 år. Det nye styret må jobbe videre med å innhente informasjon om eventuelle nye behov og levetidsstatus for bygningskomponenter, slik at styret kan prioritere og planlegge for fremtidige tiltak og periodisk vedlikehold i et 10 års perspektiv. Herunder kommer f.eks. vurderinger av tak, ventilasjonssystem, heis, gulvbelegg, låsesystem, mur-fuger, vinduer og dører, isolasjon, fasadevask, drenering, verandakasser, ladestasjoner, samt kost/nytte for solceller på tak og utredning av skur til elektriske scootere mv.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret mener at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet, som er utført gjennom flere år nå, er mer enn tilstrekkelig til å opprettholde den bokførte verdien på bygningsmassen.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2019: Maling av korridorer og utvendig malerarbeid (sydfasade)
- 2019: Reparasjon av takvifter
- 2019: Nye armaturer i kjelleren
- 2019: Justert/tettet alle inngangsdører
- 2019: Nye lyskastere på utevegger
- 2020: Nye brannslukkeapparater/branntepper
- 2020: Maling av kjellergulv, håndløper
- 2020: Renovering/rørfornyning av bunnledninger
- 2020: Utskifting av kjøkkenhetter og komfyrvakt
- 2020: Pigging av sluk
- 2020: Montering av rottestoppere i avløpsrør.
- 2020: Nye beredere
- 2020: Utskifting av nødlys
- 2020: Reparasjon av pipetopper og løvsiler
- 2020: Montert nye galvaniserte luker i kjelleren
- 2020: Utskifting av panelovner i fellesarealer.
- 20/22 Boning av gulv
- 2021: Rehabilitering av innvendige avløpsrør og taknedløp
- 2021: Nytt tak over inngangspartiet og heishuset
- 21/22:Etablering av ny uteplass
- 21/22:Rens av ventilasjonsanlegg og luftkanaler
- 2021: Vask av sydfasade

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- 2022: Skilting av privat vei
- 2022: Ny parapet over rømningsvei (vindetrapp)
- 2022: Trefelling/planting av 9 blomstrende busker
- 2022: Foringer skiftet i tre vinduer østgavl
- 2022: Nedvask av H0305/Gardinvaske
- 2023: Oppussing av tre bad (fellesstuer)
- 2023: Nye downlights over inngangsdør
- 2023: 2 lyktestolper i veien tilkoblet vårt strømnnett
- 2023: Byttet trinse på heisen
- 2023: Nytt navneskilt montert på østgavl
- 2024: Byttet filter i kjøkkenvifter og batterier i komfyrvakt
- 2024: Byttet alarmsendere for brannalarm og heisalarm til 5G.
- 2024: Byttet hovedkort i heisen
- 2024: Byttet lysarmatur i kjeller
- 2025: Montert brannalarm-sensor i første berederrom

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt som vaktmester/vedlikeholds koordinator. Steinar Lillesund har utført mange vedlikeholdsoppgaver og meldte selv at hans arbeidstid kunne reduseres. I høst reduserte vi derfor hans arbeidstid fra 10 til 8 timer pr. uke.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller vært lange sykefravær knyttet til vår ansatte vaktmester. Vi har nødvendig forsikring, førstehjelpsutstyr og hjertestarter på huset.

Den 8.12.24 mottok styret Lillesunds oppsigelse. Han ble prolongert ut mars 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav som er fastsatt i lovgivningen. Styret har kontinuerlig hatt fokus på forebyggende og systematisk HMS-arbeid, slik at forskriftens krav ivaretas. Arbeidet med å optimalisere HMS-systemet fortsatte. HMS-systemet suppleres av det arbeid vaktmester Lillesund utfører med internkontroll og rask ekspedering av feil og avvik.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannforebyggende arbeid samt oppfølging av kontrolltiltak er prioritert. I regi av Brannvesenet - 110 Vestviken – ble det nok en gang gjennomført et «brannvern møte» med fokus på forebyggende brannvern og med etterfølgende slukkeøvelse for beboerne.

For å unngå brøyteskader ble det satt opp brøytestikker. Ved et par tilfelle ble det observert at ungdom hadde tatt seg opp på taket via vindeltrappen. Vi så oss derfor nødt til å få montert sperre på tak-stigen.

Foruten internkontrollregimet og brannvernarbeidet med den årlige testingen av brannvarslingssystemet (Eltek Honeywell), kontrolleres nødlys og slukkemateriell (Buskerud Brannservice AS). Borettslaget har førstehjelpsutstyr i fellesstue i første etasje og hos vaktmester. Hjertestarter henger i 2dre etasje.

Agaia AS ivaretar «grønn skjøtsel». Maskinell brøyting og strøing er utført av Per Øivin Sola fra Sande. Vaktmester Lillesund har bistått ved store snøfall, glatt føre og andre krevende situasjoner. Det ble kjøpt inn en stor snø-skuffe, som alle fritt kan bruke. Vi har klaget til

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

kommunen på at gangveien ned mot sykehjemmet ikke brøytes skikkelig. Gårdsplassen ble også i 2024 feiet av Grythe Maskin AS med assistanse fra Lillesund.

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak om å montere kameraovervåking som et forebyggende HMS-tiltak. Styret innhentet flere tilbud, og valgte i denne omgang å kun montere ett utvendig kamera som dekker inngangspartiet. Det er enkelt å montere opp flere kameraer dersom dette på et senere tidspunkt skulle være ønskelig. Lagring og håndtering skjer i henhold til datatilsynets retningslinjer.

Det er klaget til naboen i Hermanstorffsgate på «det liggende kvistgjerdet». Vi har anmodet om at dette blir fjernet. Kommunen vil dessverre ikke gjøre tiltak som kan hindre at vi får så mye blader/løv virvlende inn i inngangspartiet vårt.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86346689. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader ogansiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Ut fra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 bolig i borettslaget. Salgssummen ekskl. fellesgjeld var kr 882 862.

Borettslaget er underlagt prisregulering. Høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes endelig av Nedre Buskerud Boligbyggelag med utgangspunkt i kostpris med fradrag av andel tilskudd fra Drammen Kommune, justert med basis i de månedlige konsumprisindeksene fra Statistisk Sentralbyrå korrigert for påkostninger og slitasje, med fradrag av den på boligen hvilende restandel av fellesgjeld til oppføring og evt. senere påkostninger i borettslaget.

Borettslagets forkjøpsrettsbestemmelser framkommer i vedtektenes § 3.

Per 31.12.24 var det én juridisk andelseier, som til sammen eide 10 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

12.03.2025

Kjell Audun Øgaard

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disponible midler Mallings Have Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	204 057	242 886
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	324 077	134 247
Opptak lån / avdrag på lån	-171 955	-173 076
Årets endring i disponible midler	152 122	-38 829
Disponible midler 31.12	356 179	204 057

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Mallings Have Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap Ar 2024	Regnskap Ar 2023	Budsjett Ar 2024	Budsjett Ar 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 562 088	1 417 152	1 562 088	1 609 080
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	483 912	378 048	483 912	483 912
Sum inntekter		2 046 000	1 795 200	2 046 000	2 092 992
Kostnader					
Personalkostnader	2	255 923	264 066	295 747	245 480
Kommunale avgifter		280 457	240 645	278 811	307 708
Strøm og annen energi	3	133 576	252 703	200 000	180 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	320 782	169 332	257 000	404 000
Løpende driftskostnader	5	99 788	139 259	109 225	116 800
Administrativ konsulentbistand	6	103 694	98 936	103 605	108 900
Digitale tjenester		144 832	138 187	128 698	151 784
Forsikringer		57 229	49 007	56 891	72 858
Andre driftskostnader	7	32 427	54 267	26 600	26 600
Sum driftskostnader		1 428 708	1 406 402	1 456 577	1 614 130
Driftsresultat		617 292	388 798	589 423	478 862
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		320	270	0	0
Andre finansinntekter		5 029	4 236	0	0
Rentekostnader		298 564	259 057	315 623	299 645
Sum finansinntekter / finanskostnader		-293 215	-254 551	-315 623	-299 645
Årets resultat		324 077	134 247	273 800	179 217
Disponering:					
Overført annen egenkapital		324 077	134 247	0	0
Sum disponeringer		324 077	134 247	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse - Mallings Have Borettslag - 2024-12

	Note	Ar 2024	Ar 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	2 000 000	2 000 000
Bygninger	8	10 128 978	10 128 978
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 128 978	12 128 978
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 500	0
Andre fordringer		227 889	209 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		298 512	179 578
Innestående på særvilkår - skattetrekk		4 075	4 441
Sum omløpsmidler		545 976	393 866
SUM EIENDELER		12 674 955	12 522 844

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse - Mallings Have Borettslag - 2024-12

	Note	Ar 2024	Ar 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		5 004 133	4 680 056
Sum egenkapital	9	5 006 333	4 682 256
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	4 618 825	4 790 779
Borettssinskudd		2 860 000	2 860 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 800
Leverandørgjeld		144 201	120 552
Skyldig off. myndigheter		9 572	10 627
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 963	18 946
Påløpne renter		1 590	2 382
Annen kortsiktig gjeld		16 470	30 501
Sum gjeld		7 668 622	7 840 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 674 955	12 522 844

Sted: _____, dato: _____

Kjell Audun Øgaard
Styreleder

Roy Borg
Styremedlem

Anne Berit Hagen
Styremedlem

Noter Mallings Have Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Mallings Have Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 562 088	1 417 152
3663 Renter og avdrag	483 912	378 048
Sum	2 046 000	1 795 200

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	125 619	132 488
5150 Opptjente feriepenger	17 963	18 946
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 992	29 961
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 533	2 671
5920 Yrkesskadeborsikring	816	0
Sum	255 923	264 066

Antall årsverk sysselsatt: 0,6.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	133 576	252 703
Sum	133 576	252 703

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 392	16 323
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	201 159	153 009
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 856	0
6640 Periodisk vedlikehold bygg	79 375	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	320 782	169 332

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	68 638	107 981
6395 Sommer og vintervedlikehold	19 400	24 478
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 950	6 800
6780 Andre driftsavtaler	6 800	0
Sum	99 788	139 259

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Mallings Have Borettslag

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	99 906	94 788
6711 Honorar administrative tjenester	625	260
Sum	103 694	98 936

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	0	2 558
6500 Verktøy	0	100
6540 Inventar	0	1 398
6550 Driftsmateriale	1 840	21 868
6551 Datautstyr (hardware)	4 197	2 985
6552 Programvare (software)	0	1 760
6553 Lisenskostnader	265	0
6800 Kontorrekvisita	3 553	1 926
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0
7420 Gave og tilskudd	1 109	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	460	2 620
7450 Kontingent boligbyggelaget	6 600	5 500
7710 Styremøter	946	1 830
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 438	1 270
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7781 Sosiale tiltak	546	0
7790 Annen kostnad	6 573	8 052
Sum	32 427	54 267

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	2 000 000	2 000 000
1100 Bygninger	10 128 978	10 128 978
Sum	12 128 978	12 128 978

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Mallings Have Borettslag

Note 9 - Egenkapital

	Ar 2024	Ar 2023
Innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	5 004 133	4 680 056
SUM EGENKAPITAL	5 006 333	4 682 256

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	12139815082
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 790 779
Avdrag i perioden:	171 955
Lånesaldo 31.12:	4 618 825
Saldo 5 år frem i tid:	3 579 187

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139815082	22	209 947	4 618 834

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Mallings Have Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mallings Have Borettslag

Styreleder	Kjell Audun Øgaard (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Roy Borg (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anne Berit Hagen (sign.)	05.03.2025



Til generalforsamlingen i
Mallings Have Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Mallings Have Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 324 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 6.mars 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mallings Have Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 14:00 - Styreverrommet, Austadgata 36.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 6

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 7

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

1.2 Valg av møteleder

Styreleder Kjell Audun Øgaard foreslås som møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Audun Øgaard

1.3 Valg av sekretær

Andre Sparre Brustad foreslås som sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Andre Sparre Brustad

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er distribuert innenfor den tid som vedtektene krever.

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Tove Britt Andersen er foreslått som protokollunderskriver.

Vedtak:

Valgt ble: Tove Britt Andersen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden er satt opp ihht. vedtektene

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Årsmelding fra styret for 2024

Styrets årsmelding omfatter forvaltning, drift, vedlikehold, hms og økonomi.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2024

Regnskap med noter samt revisors beretning fulgte innkallingen. Styreleder redegjorde for enkelte poster. Den største enkeltbesparelsen ble gjort ved bytte av strømleverandør.

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 324 077,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Styrehonorarpotten ble økt til 80 000,- i 2022 etter å ha vært uendret i mange år. Prisstigningen siden januar 2022 til januar 2025 var på 14,7% ihht. SSB. En økning på kr. 11 748,73. Ny total ville nå ha vært ca. kr. 91700,- Styret foreslår likevel ikke å øke honoraret for 2024/2025.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000,- (uendret) for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

5.1 Styreleder

Kjell Audun Øgaard ønsket å fratre som styreleder etter 15 år midt i sin 2 års periode. Valgkomiteen innstiller på Oscar Hovland (ekstern) som ny styreleder for 1 år.

Vedtak:

Oscar Hovland ble valgt som ny styreleder for 1 år

5.2 Styremedlemmer

Opprinnelig står ett styremedlem på valg i år. Roy Borg er villig og stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Anne Berit Hagen takker av etter 11 år som styremedlem midt i sin 2 års periode. Som erstatning for henne har andelseier Grete Østmoen, som har vært varamedlem i ett år, sagt seg villig og stiller til valg for 1 år.

(Eventuelle benkeforslag og om noen krever skriftlig valg mv. skrives inn her)

Vedtak:

Roy Borg gjenvelges som styremedlem for 2 år. Grete Østmoen velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Steinar Lillesund er forespurgt og har sagt seg villig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater; Knut Thore Mikkelsen og Bjørn Kåre Solvang.

(Eventuelle benkeforslag og om noen krever skriftlig valg mv. skrives inn her)

Vedtak:

Som varamedlemmer for ett år ble Knut Thore Mikkelsen og Bjørn Kåre Solvang valgt

5.4 Valgkomitè

Da Mallings Have Borettslag er et lite lag med få boenheter har styret, i alle år, fungert som valgkomitè.

Vedtak:

Styret ble gjenvalgt som valgkomitè.

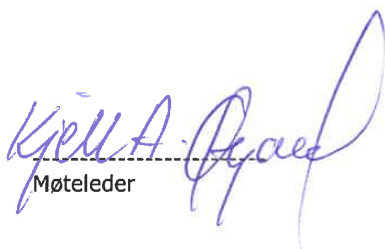
5.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene. I vårt lag har det vært vanlig at styreleder velges til delegat med styremedlem/nestleder som varadelegat.

Vedtak:

Oscar Hovland velges som delegert til NBBOs generalforsamling 2025 med Grete Østmoen som varadelegat

Til slutt takket Kjell Audun Øgaard(15 år) på vegne av seg selv og Anne Berit Hagen (11 år) for tilliten og samarbeidet med styremedlemmer, beboere, andelseiere og ansatte i NBBO gjennom alle disse år. Han i sin tale gav stafettpinnen videre til Oscar Hovland.


Møteleder


Protokollvitne

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET AUSTADGATA 36

Gjeldende fra 14.11.2016

1. FORMÅL

Borettslaget Austadgata 36 er et såkalt omsorgsborettslag. Beboere må oppfylle de kriterier omtalt i lagets vedtekter. Husordensreglene kommer i tillegg til styrets vedtak og borettslagets vedtekter. De angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø. Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

2, SKADEVERK

Når en beboer gjentatte ganger skader bygningen eller dens installasjoner, og gjennom dette påfører fellesskapet omkostninger, kan styre søke regress hos den aktuelle. Det kan være ved skjodesløs bruk av verktøy, traller, kjøredoninger og lignende som påfører skader på slukkemateriell, brannvarslings- system, dører, herunder ytterdører, heisdører, dørautomatikk og dørlåser mm.

3. BRUKSOVERLATING ("framleie")

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Den det bruksoverlates til må oppfylle bokriteriene slik gitt i vedtektene. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal vises hensyn med lyd, røyk og matos. **Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00.**

Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. Selskapelighet som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel.

Bruk av støyende maskiner som støvsuger, vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søn- og helligdager frem til kl. 1300. I den grad det er mulig oppfordres det til helgefred, og spesielt på søn- og helligdager.

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Beboerne skal sørge for:

- a) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- b) at avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- c) å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i bygningen.
- d) å holde boligen fri for insekter og skadedyr og må straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr eller lignende. Andelseier må bekoste nødvendige tiltak

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

g) at det søkes styret om tillatelse til å gjøre endringer på vegger, veranda, i kjeller og på utearealer for slikt som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, varmeovner, fryser eller lignende.

h) at endring på navnetavle ved ringeklokkeanlegget og bestilling av postkasseskilt skjer ved å legge bestilling i borettslagets postkasse eller ved henvendelse til styreleder.

l) at feil og mangler man selv ikke kan utbedre må meldes til et styremedlem

m) at alle former for merking som klebes på ringeklokkene er forbudt.

n) at det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom

6. TRIVSELSTILTAK OG BRUK AV VERANDA

Bruk av grill på verandaen er ikke tillatt pga. matos og brannfare. Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Sigarettøyking kan sjenere din nabo og beboere som er allergiske. Vis derfor hensyn slik at også disse kan benytte sine verandaer. Aske og glør skal i askebeger og ikke utover verandakanten da det kan forårsake brann samt skade eiendelene til naboen under.

Klær skal ikke henges over verandakanten men på tørkestativ inne på verandaen. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer må ikke forekomme.

Høylydt snakking på verandaen bør unngås for ikke unødvendig å sjenere naboen. Snø og is må fjernes fra verandaen. Flagging på verandaen må følge flaggreglene.

7. HUSDYR/DYREHOLD

Beboere med dyr skal undertegne en dyreholdserklæring som bl.a. sikrer at dyr ikke er til sjenanse for andre. Dyrehold kan etter forutgående prosess med klager og advarsler bli å betrakte som et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg.

8. BRANN OG RØMMNING, ANSVAR OG VEDLIKEHOLD

Den enkelte må sørge for at brann- og rømmingssikkerheten er ivaretatt. Utgangsdør og verandadør må ikke blokkeres. Verandaen skal ikke benyttes slik at brannsikkerheten blir ivaretatt. Moped og andre innretninger drevet av fossilt brennstoff skal ikke stå innendørs hverken i oppgang, korridor eller kjeller. Ved strømavbrudd skal ikke levende lys benyttes i kjelleren.

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med 1 sensor i hver leilighet samt i korridorer, fellesrom, inngangsparti og søppelrom. Anleggets sensorer, klokke og direktevarsling sjekkes 1 gang årlig. I tillegg er det montert en godkjent røykvarsler på alle soverom. Borettslaget har ansvar for en årlig kontroll av nødlys, brannslukkere og brannslanger, I tillegg kommer de periodiske 5 og 10 årskontroller samt nødvendig utskiftning.

Den enkelte beboer har det daglige ansvar for at utstyret fungerer. Røykvarsler på soverommet må testes og batteri byttes. Er den defekt varsles borettslaget. Slange/ pulverapparat plasseres lett tilgjengelig. Beboer har et ansvar for straks å varsle styret dersom utstyret ikke fungerer.

9. RENHOLD OG RENOVASJON

Vi bruker vaskebyrå for trappe- og korridorvask. Beboerne skal sørge for dette ikke hindres. Bruk av fellesområder inkl. kjeller innebærer at man også må rydde opp etter seg. Rullestoler o.a. doninger som benyttes ute skal på grunn av helse, miljø og sikkerhet ikke kjøres eller trilles i korridorene eller settes i fellesarealene. Anviste plasser i kjeller skal benyttes.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Glass og metall samt papir kastes i beholdere for dette formålet. Til mat/våtorganisk avfall skal kun de brune avfallsposene benyttes. Ved behov kan nye mottas ved kontakt med styret.

10. BRUK AV PORTTELEFONANLEGG, TRAPPEHUS OG KJELLER

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang. Selgere og rusede personer skal ikke slippes inn. Rullatorer, rullestoler, barnevogner, sykler og sportsutstyr skal parkeres på anviste plasser i kjelleren. Ved kortere besøk kan nisje på trappeavsatsene eller plass under trappa i kjeller benyttes.

Inngangsdøren og døren til kjelleren skal alltid være låst. Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. Fellesarealene skal ikke brukes til lufting og risting av tøy. Utlufting gjennom entrédør er forbudt. Trappehusene er rømningsvei, det er derfor ikke tillatt å sette fra seg sko, søppelposer, møbler og annet i trappehuset. Fellesarealene i kjelleren skal ikke benyttes som lagerplass for møbler og annet utstyr. Borettslaget har noen ekstra boder til utleie for et månedlig beløp fastsatt av styret.

11. GRØNTANLEGG OG GRILLING

Plener og beplantning er felles eiendom og enhver må bidra til å verne anlegget. Bruk av gass eller kullgrill på plenen er tillatt dersom det ikke påfører plenen skade. Slukkemiddel skal være tilgjengelig.

11. BIL OG PARKERINGSBESTEMMELSER

Beboere som benytter parkeringsplassen må rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler. Beboere med bil skal primært parkere langs veggen så langt det er plass. Tomgangskjøring bør unngås.

Borettslagets parkeringsplasser omfattes av privatrettslige regler. Det skal ikke parkeres i strid med skilt, snusoner og veimerking. Det skal ikke parkeres langs tilkjøringsvei og/eller på grøntarealet. P-plassene skal ikke benyttes av kjøretøy som ikke har tilknytning til borettslagets drift, gjester eller beboere. Langtidsparkering eller hensetting - med over 3 måneders varighet - av alle slags kjøretøy og innretninger slik som bl.a. biler, motorsykler, hengere, containere mv. skal ikke forekomme. Kjøretøy må lett kunne flyttes slik at brøyting, snørydding, maskinell feiing, vei-oppmerking e.l. kan utføres til beste for fellesskapet.

Borettslagets styre kan etter forutgående varsel pålegge eier å fjerne kjøretøyet/innretningen. Dersom ikke muntlig pålegg etterfølges tilskrives eier som gis en 14 dagers frist. Dersom pålegget ikke etterkommes kan styret iverksette borttauing for eiers regning og risiko. Eier må bekoste eventuelle kostnader forbundet med borttauing, lagring eller utløsning av kjøretøy.

Styrets redaksjonskomite revidertede de gamle husordensreglene og utarbeidet nytt forslag i oktober 2016. Styret justerte og vedtok forslaget som Borettslaget Austadgata 36 sine nye husordensregler mandag 14.11.16. Distribuert beboerne første gang i november 2016 – sammen med vedtektene.

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS - avd. Dahl
Postboks 1227 Brandtenborg
3009 DRAMMEN

Drammen, 20.03.26

PRISFASTSETTELSE OMSORGSBOLIGER

Vi viser til Deres henvendelse vedr. bestilling av opplysninger for bolig 164/15 i Mallings Have Borettslag, org. nr. 979334451, tilhørende Laila Bø, med adresse Austadgata 36, 3043 DRAMMEN.

Denne leiligheten har klausulering i forhold til maksimalpris, jfr. vedtektene Høyeste tillatte omsetningspris ekskl. fellesgjeld og påkostninger/slitasje er p.t.

kr. 885 812,-

Månedlige felleskostnader: 8235,-

Vi gjør oppmerksom på at det er en forutsetning for den endelige maksimalprisfastsettelsen at en nøytral takstmann gir sin vurdering av påkostninger og slitasje som inngår i prisreguleringsbestemmelsene. Vi viser også her til vedtektene.

Vi gjør videre spesielt oppmerksom på at etter vedtektene har boligsøker utpekt av kommunen, og dernest kommunen selv, forkjøpsrett etter øvrige andelseiere i borettslaget, men foran øvrige medlemmer av Nedre Buskerud Boligbyggelag som ellers oppfyller kriteriene, (jfr. Vedtektene), for å bli andelseier i borettslaget.

Med vennlig hilsen
Nedre Buskerud Boligbyggelag

Andre Sparre Brustad
Forvaltningsrådgiver

Vedlegg

Kopi: Kommunen som forkjøpsrettberettiget jfr. Vedtektene

Denne boligen kan ikke selges til ordinær markedspris!

Dette boligselskapet er prisregulert, noe som innebærer at det beregnes en maksimal salgssum for hver enkel overdragelse.

Prisreguleringen ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, da kommunen satte dette som vilkår for å kunne bistå med finansieringen. Prisreguleringen er inntatt i borettslagets vedtekter, hvor det fremgår at det skal fastsettes en maksimalpris beregnet ut i fra blant annet KPI, fellesgjeld og andel disponible midler på overdragelsestidspunktet.

Prisfastsettelsen gjøres av NBBO, som er boligselskapets forretningsfører. Det er viktig å merke seg at NBBO kun fastsetter høyeste overdragelsessum, og at det dernest gjøres fradrag for slitasje mv. Dette fradraget fastsettes av uavhengig takstmann.

Videre har kommunen tildelingsrett ved overdragelse, som innebærer at boligen ikke kan selges før kommunen har truffet vedtak om hvem som er tildelt boligen.

For bestilling av prisfastsettelse, vennligst velg denne varen "Prisfastsettelse" i meglerportalen. Denne må bestilles særskilt.

Kontakt NBBO ved forvaltning@nbbo.no dersom det er spørsmål knyttet til det ovennevnte.



Vedrørende innboforsikring










































Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

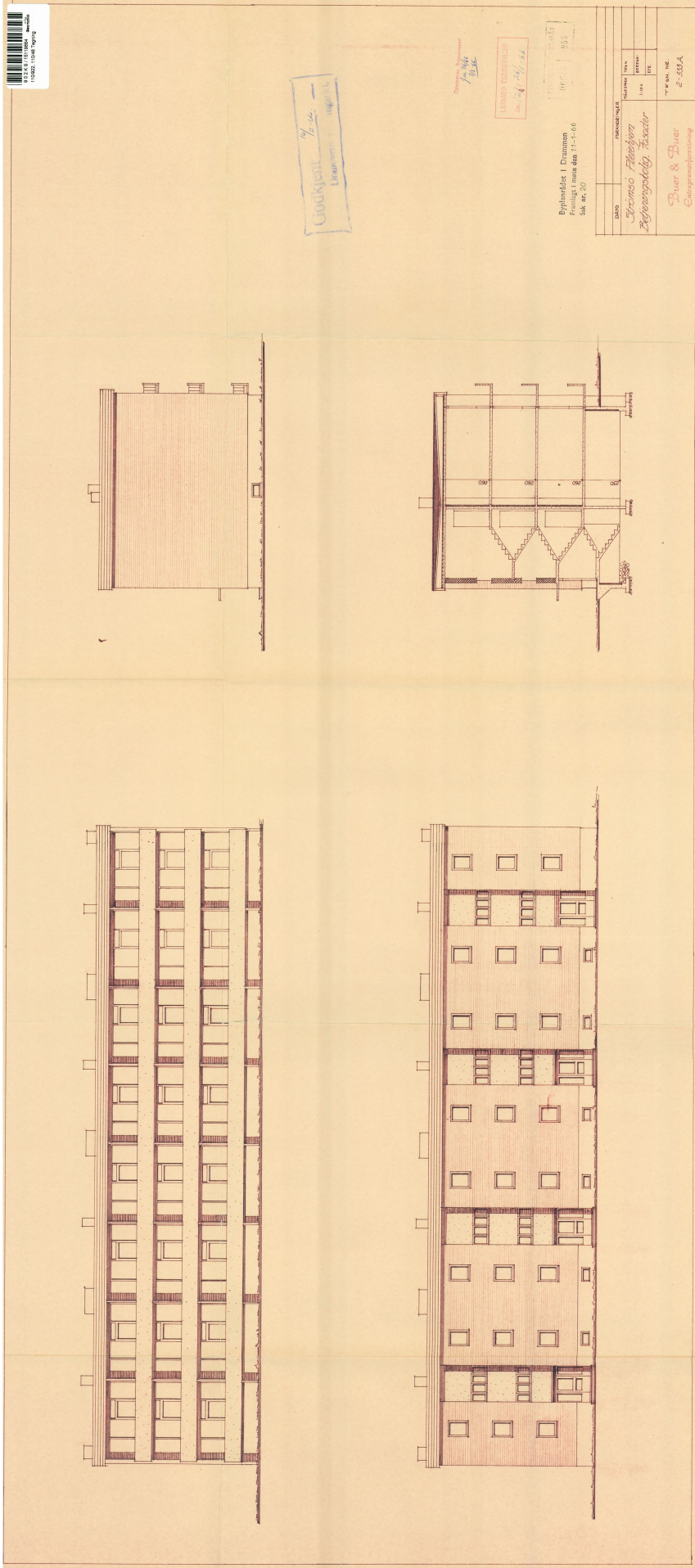
Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringselskap.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

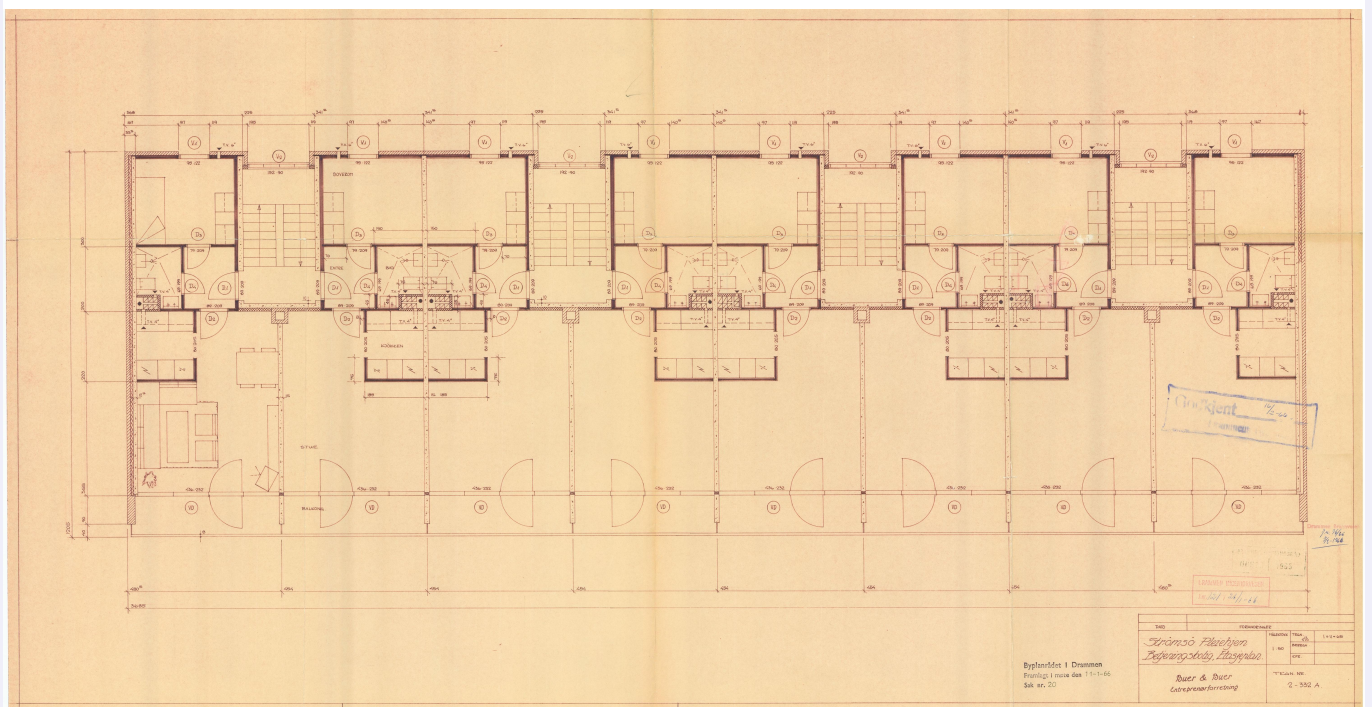
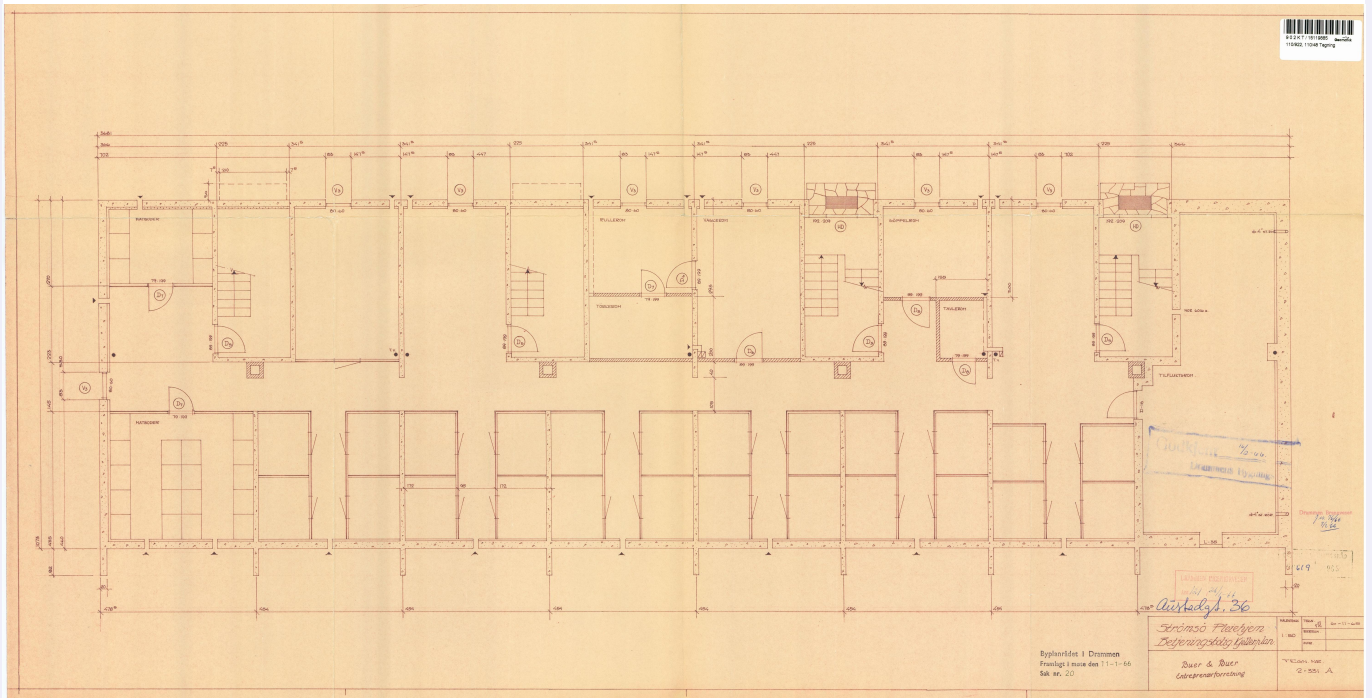
Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Gangfelt avgrensning	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Vegrekkverk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Skrå forstøtningsmur
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kanal og grøft
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Nettverksstasjon
 Kabelkanal	 Nettverksstasjon grunnriss	 Forsenkingskurve
 Høydekurve	 Lekeplass	 Park
 Bebygd område	 Annet	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

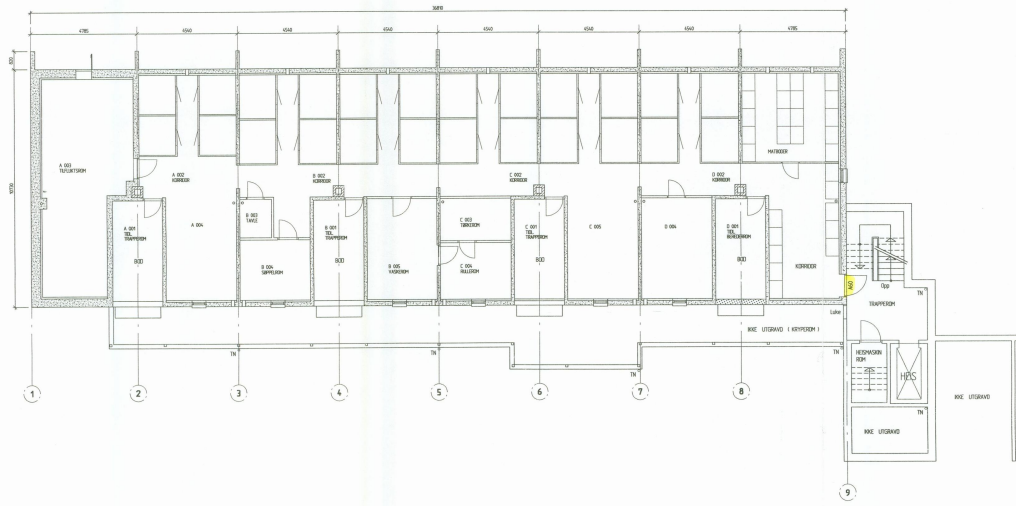


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

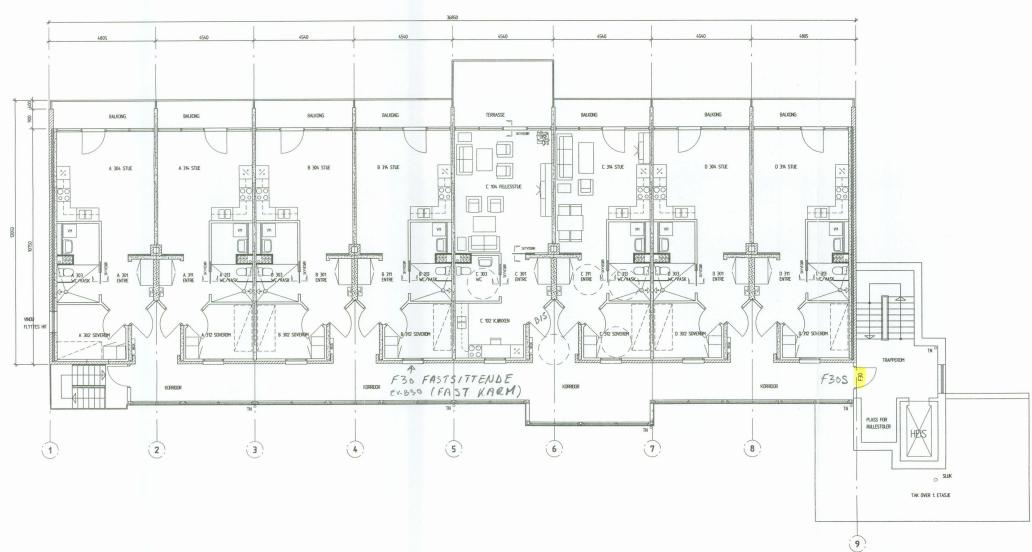
9 2 1 2 1 51 12864
110922 Tegning



Tegning godkjent
03.12.1997
av Funksjonærene i DRAMMEN

NY

BYGGENUMMER	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
AUSTADGATA 36	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
PLAN KJELLER	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
Arkitektkontoret Evensen og Tveit AS	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER




Tegning godkjent
03.12.1997
av Funksjonærene i DRAMMEN

NY

BYGGENUMMER	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
AUSTADGATA 36	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
PLAN 3 ETASJE	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER
Arkitektkontoret Evensen og Tveit AS	BYGGENUMMER	BYGGENUMMER

Vedlegg: Kommunalinformasjon

						Planstatus	
MATRIKKELENHET							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse		
3301 - Drammen kommune	110	922	0	0	Austadgata 36, 3043 DRAMMEN		
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN							
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til			Plan (vedtaksdato)		Areal		
Blå/grønnstruktur - Nåværende			Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		1320.71m ²		
Boligbebyggelse - Nåværende			Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		1679.23m ²		
Flomfare			Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		195.01m ²		
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur			Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		3001.12m ²		
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende			Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		1.18m ²		
GJELDENDE REGULERING							
Ligger eiendommen i et regulert område?							
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		Areal		
Ja							
3301 06029-14	REGULERINGSPLAN FOR GAMLE- OG PLEIEHJEM PÅ STRØMSØ. (21.2.1948)		Offentlig bygg - institusjon		2785.99m ²		
RELATERTE PLANER							
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)						
060220190013	Detaljregulering for gang- og sykkelvei i Hermanstorffs gate. (13.12.2021)						
BEBYGGELSESPLAN							
Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?							
PLANID	Plannavn						
Nei							
REGULERING UNDER ARBEID							
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?							
PLANID	Plannavn						

23.03.2026 07:22:14

Side 1 av 2

Ja	3301 20250004	Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

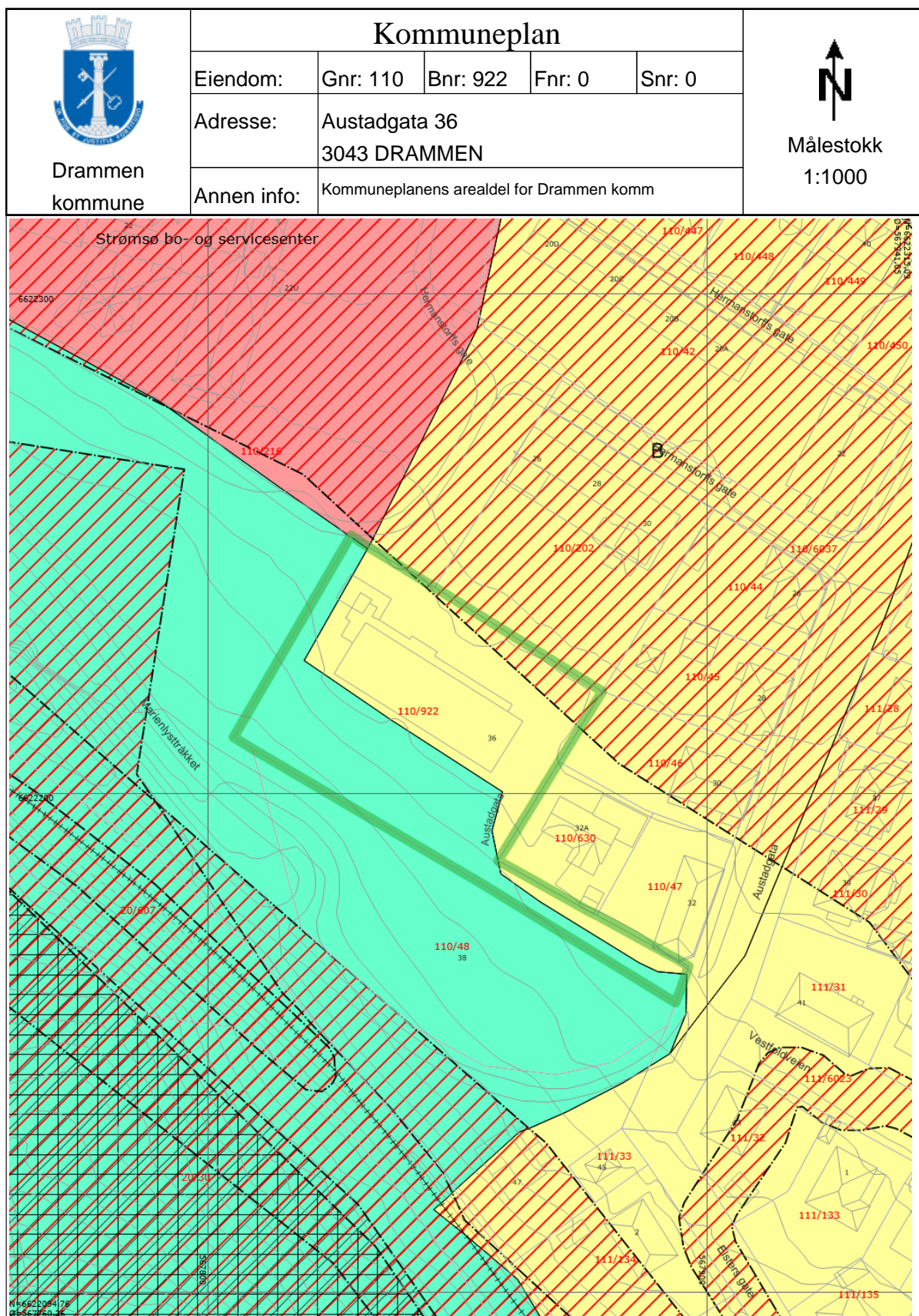
Detaljregulering av transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud:
<https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20250004>true/false>
https://plandialog.isy.no/storage/downloads/20250004_Kunngjøring-oppstart_20250703.pdf?skoid=3e790d83-9c8d-4c1f-ae31-d9f6dd258ab4

Det tas forbehold om feil og mangler.

23.03.2026 07:22:14

















Side 2 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

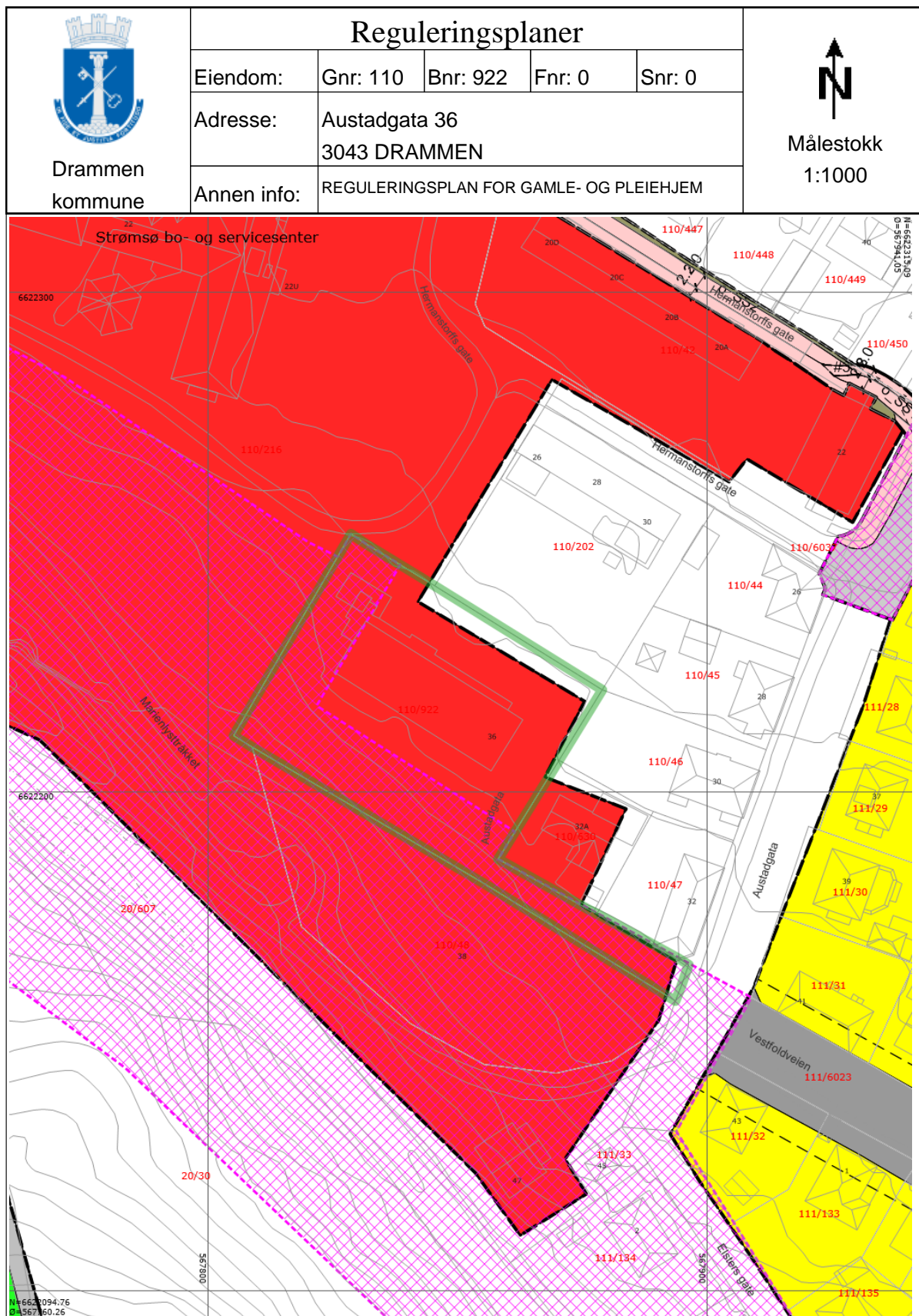


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring
































Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 KpBestemmelseOmråde	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpBestemmelseGrense	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Offentlig bygg - institusjon	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Bestemmelsesområde
 Veg	 Fortau	 Sykkelanlegg
 Annen veggrunn, grøntareal		

AUSTADGATA 36

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Folkestads gate Linje 3, 3N, 37	3 min	0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min	
Oslo Gardermoen	1 t 8 min	

SKOLER

Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	12 min	1 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	14 min	1.2 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	24 min	1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	6 min	0.5 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 23 kl.) 75 elever, 8 klasser	23 min	2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	13 min	1 km
Heltberg vgs. Drammen	23 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Automobil-Kompaniet Hurtigladesta...	4 min
Strømsø Senter Ragde Charge	5 min



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100



OPPLEVD TRYGGHET

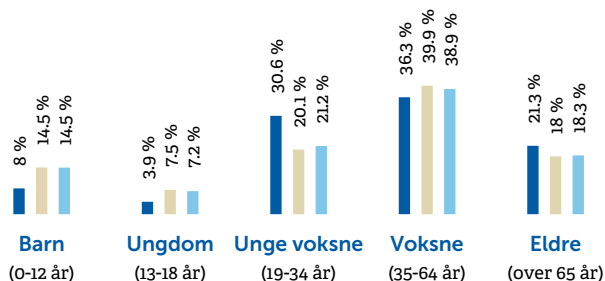
Veldig trygg 76/100



NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen stas...	1 300	897
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strømsø barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min	0.4 km
Bikkjestykket barnehage (1-6 år) 68 barn	9 min	0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 ...) 45 barn	10 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi XI Strømsø Senter	6 min	
Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 89/100

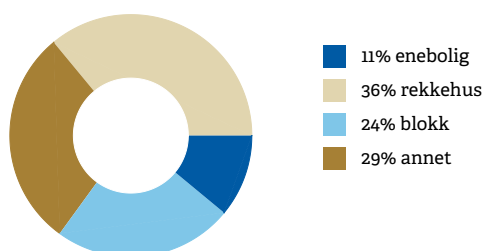
 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 86/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

SPORT

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Drammenshallen | 8 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Marienlyst Stadion | 8 min  |
| Fotball, friidrett | 0.7 km |
|  EVO Strømsø | 6 min  |
|  SATS Strømsø | 7 min  |

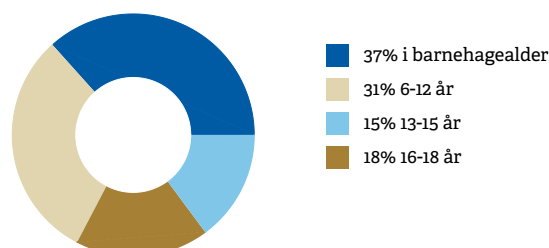
BOLIGMASSE



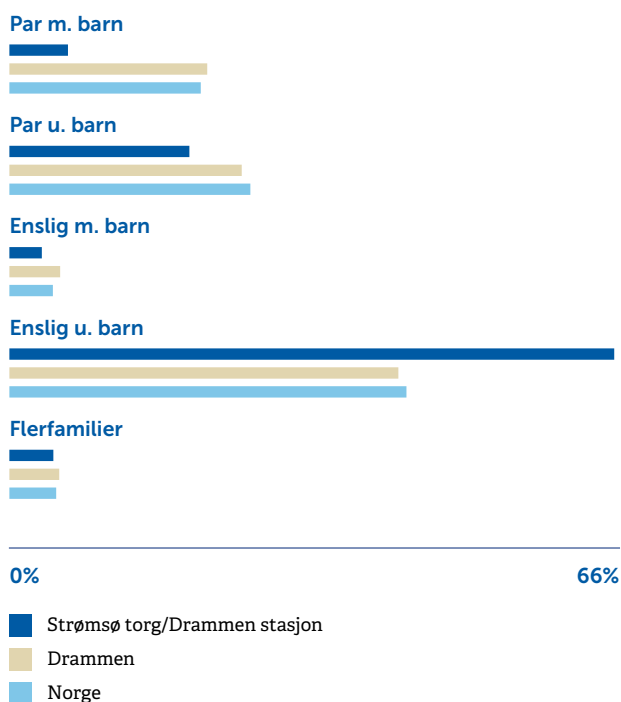
VARER/TJENESTER

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Strømsø Senter | 6 min  |
|  Boots apotek Strømsø Senter | 6 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

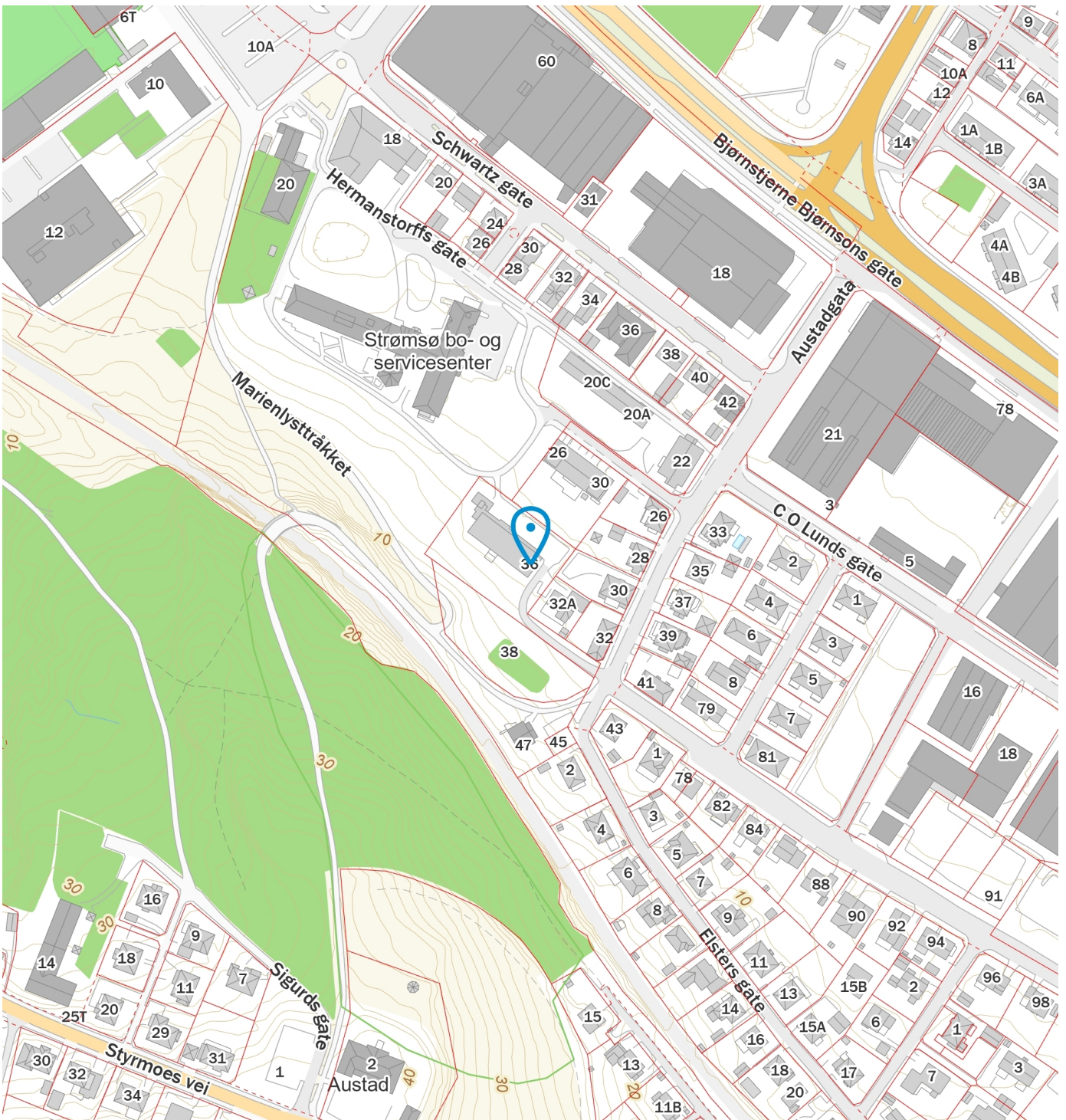
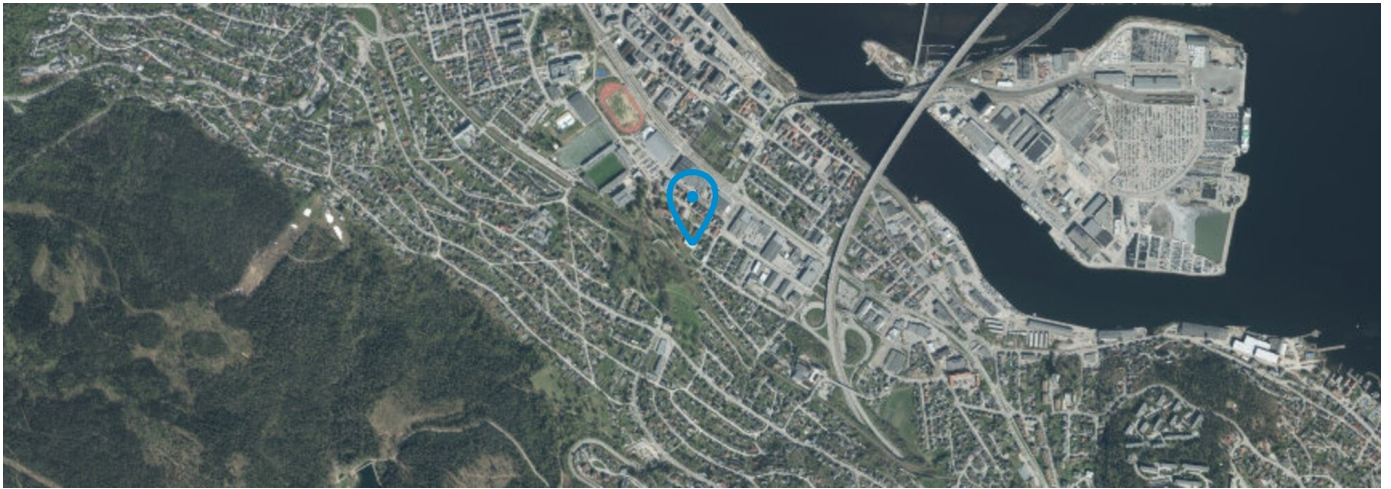


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

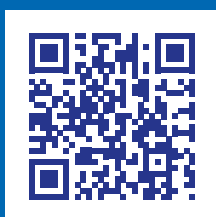
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2861260147 / Gustav Waal, tlf. 909 52 321
Austadgata 36, 3043 Drammen
Andels nr. 15 i Mallings Have Borettslag, org.nr. 979334451

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

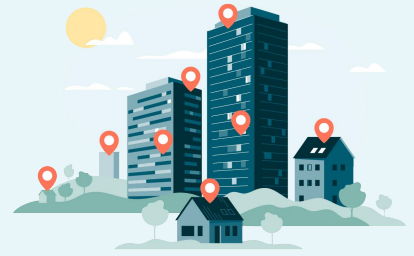
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2861260147
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Gustav Waal
Eiendomsmegler

909 52 321
gustav.waal@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no