



Hovjordet 1A

— Velkommen til

Hovjordet 1A



Krokstadelva

Romslig og flott 3-r leilighet – Bad fra 2021 – Veranda – Utsikt – Garasje
– Veldrevet borettslag – Veletablert område

Prisantydning	2 600 000,-
Fellesgjeld	254 232,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	2 855 612,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 361,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975
Ansvarlig megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hovjordet 1a!

Dette er en romslig og flott 3-roms leilighet beliggende på attraktive Hovjordet. Leiligheten ligger lyst og fint til i 3. etg., med gode sol- og utsiktsforhold.

Leilighetens høydepunkter:

- God planløsning
- Bad fra 2021 i regi av borettslaget
- Romslig veranda med nydelig utsikt
- Garasje m/elbillader
- Innholdsrike felleskostnader (komm.avg, v.vann, kabel-tv/internett mm)
- Veldrevet borettslag
- Pendlervennlig m/buss like ved

Fra leiligheten er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Leiligheten ligger solrikt til i stille, rolig og veletablert boligområde på Hovjordet. Meget barnevennlig boligområde med lite trafikk og kort gangavstand til barnehage og flotte turmuligheter. En rekke handelsmuligheter på Buskerud Storesenter like ved.

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. To boder i felles kjeller (nr 5)
Total BRA: 7 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

















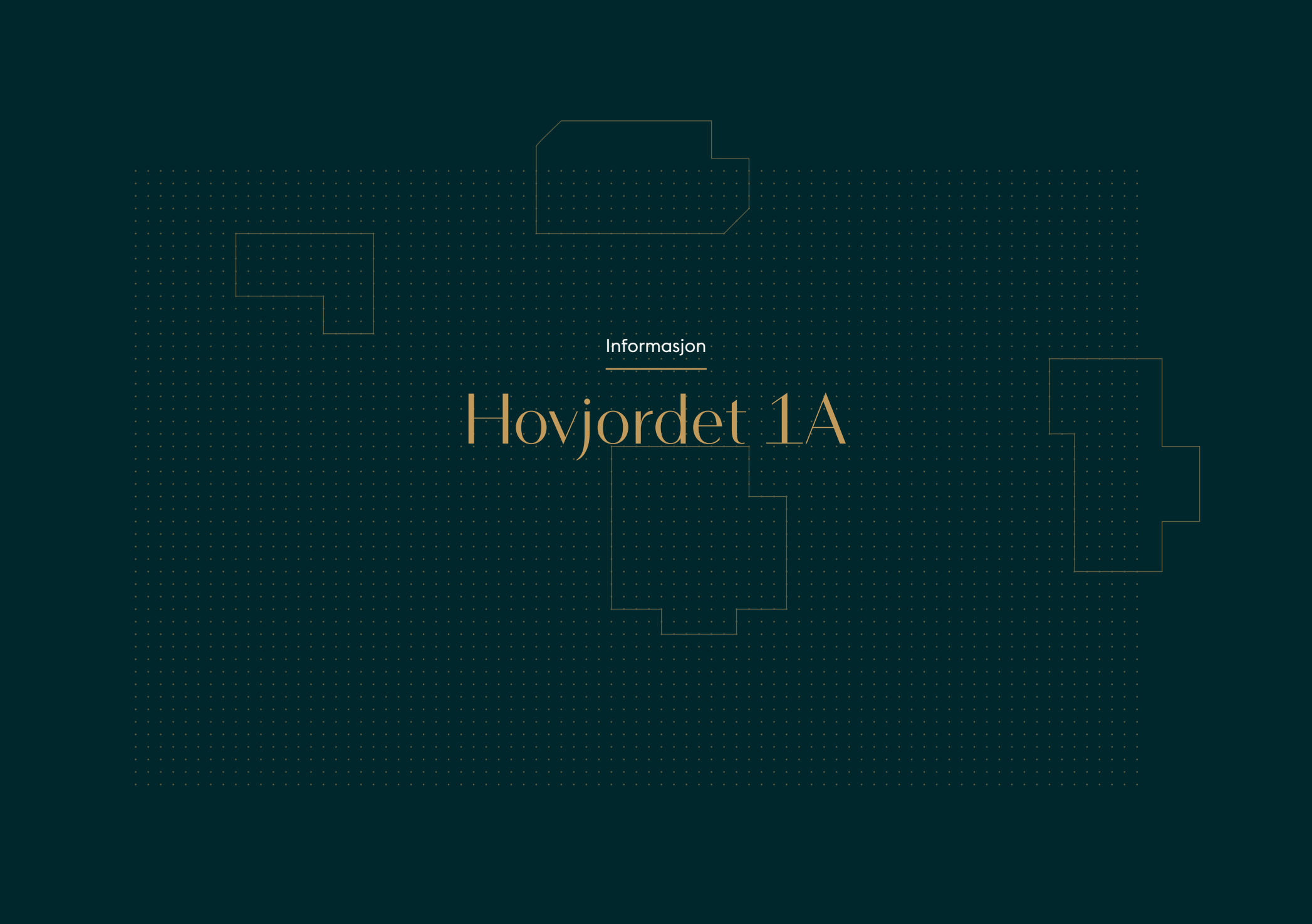












Informasjon

Hovjordet 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

10-0367/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Hovjordet 1A, 3055 KROKSTADELVA

Gnr 237, bnr 402 i Drammen kommune

Andelsnr 5 i Hovla A/I, org.nr. 948033739

Selger

Sondre Andersson Fjeldseth

Kjøpesum og omkostninger

2 600 000,- (Prisantydning)

254 232,- (Andel av fellesgjeld)

2 854 232,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 855 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

2 864 912,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1975

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 72 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 79 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom

Total BRA: 72 kvm.

TBA: 14 kvm. Veranda

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. To boder i felles kjeller (nr 5)

Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3. etg.: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom

Kjeller: To boder i felles bodareal.

Garasje med elbillader.

Standard

Entré: Velkommen hjem! Hall med flis på gulv og god plass for å henge fra seg i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue: Lys og fin stue med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp. Stuen kan enkelt møbleres med både sofagruppe og spisebord. Fra stue er det utgang til en takoverbygget og fin veranda av god størrelse. Her sitter du lunt og fint til, og kan nyte flott utsikt. Verandaen er oppgradert med nytt gulv og plassbygget sofa med lagringsplass.

Kjøkken: Separat kjøkken med adkomst fra stue. Kjøkkenet har profilerte fronter med integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er romslig med godt med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater. Flis over kjøkkenbenk.

Hvitevarer medfølger salget.

Bad: Flott flislagt bad oppusset i regi av borettslaget i 2021. Badet er meget romslig og inneholder dusjhjørne med innfellbare vegger, vegghengt servantinnredning med tilhørende speilskap og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.

Toalettrom: Separat toalettrom i samme utførelse som badet, med flis på gulv og vegg. Vegghengt toalett og innredning.

Soverom: Leiligheten har to fine soverom, hvor begge har skyvedørsgarderobe med speilfront. Hovedsoverommet er nymalt i 2025.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader via ladesystem i borettslaget.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i selgers botid:

- Vegger på kjøkken, stue, gjesterom og gang er malt i 2019
- Hovedsoverom er malt i 2025
- Kjøkken er oppgradert med malte fronter, ny ventilator, ny benkeplate og to nye skapdører
- Rør er skiftet i 2021, samt nytt bad og oppgradert toalettrom i regi av borettslaget

- Veranda er oppgradert med nytt gulv og plassbygget sofa med lagringsplass

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Rør i hele blokken er skiftet, nytt badetrom og toalettrom i regi av borettslaget, våren 2021.
- Garasjeanlegg er oppgradert i regi av borettslag/dugnad. Parkeringsanlegg forøvrig er oppgradert og det er satt opp oppsett for lader til el-bil på alle parkeringsplasser og i garasje.
- Da våtrom ble oppgradert ble en ledning kuttet ved pigging. Elektriker fikset dette og satt også inn en ny kurs til kjøkkenet. Da dette er gjort i regi av borettslaget er jeg ikke sikker på hvilke dokumenter som foreligger.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at elektriske arbeidet i boligen er gjort i regi av borettslaget, og dermed usikker på hvilke papirer som foreligger. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Etasjeskille : Betong

Kledning / Fasade : Fasadeplater

Sikringsskap : 1 gang

Varmtvannstank : Fellesanlegg

Fordelerskap - rør : Toalettrom

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t. dagens TEK 17.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereider: Boligen har varntilførsel fra felles anlegg.
- Øvrig: Radon: Tiltak ikke nødvendig

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hylle på vegg i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 500 kWh (2024).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 361,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Grunnkostnad kr 6 194,-(inkluderer nedbetaling av lån, felles bygningsforsikring, oppvarming varmtvann, kommunale avgifter, grunnpakke Altibox, strøm i fellesområder, diverse drift og vedlikehold)
- Garasje kr 167,-

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 784 131

Som sekundærbolig: kr 3 136 523

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med ulike valgmuligheter via Altibox/Viken Fiber er inkludert i

felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

AL Hovla Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948033739. Borettslaget består av 96 boenheter

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

Utdrag for styrets årsmelding for 2024:

I 2024 ble det avholdt 16 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 73 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av AL Hovla Borettslag.

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 er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Skifte ut vinduer der det er behov, soveromssiden.
- Male\oppgradere garasjeporter
- Utskifting av utgåtte brannvarslere

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rør- og badrenovering (2020)

- Lagt om tak på garasjer (2020)
- Malt grunnmurer (2021)
- Byttet motor på ventilasjonsanlegg blokk 1 (2021)
- Byttet panel på gavlvegger på garasjerekene (2022)
- Oppgradert parkeringsplasser (2022)
- Skifte av vinduer og terrassedør (2021-2022-2023)
- Malt søpleskur og garasjer (2022-2023)
- Oppgradering av sikringsskap i kjellere (2023)
- Omskruing av fasadeplater (2023)
- Malt opp inngangspartier (2023)
- Montert elbil-ladeanlegg (2024)
- Vask av fasadeplater (2024)
- Skiftet tak over inngangspartier (2024)
- Strøpping av rør fra sluk på tak (2024)

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at

boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videregjelpe boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 254 232,- pr. 07.11.2025

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 114601362, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 07.10.2025: 803 309

Andel av saldo: 8 093

Første termin/første avdrag: 30.03.2006 (siste termin 30.09.2026)

Flytende renter fra 1.4.24

Lånenummer: 94937048399, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2025: 2.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52.003

Saldo per 07.10.2025: 24 430 747

Andel av saldo: 246 139

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)

Fastrente til 10.11.2026(5år) 2,50%

Fellesformue

Kr 29 807,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 151 588,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 068 012,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i prospekt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad, samt er det blant annet maling av garasjeporter og innvendig veranda etc ved behov. Se vedtekter/husordensregler.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht husordensreglene pkt 12.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 84726637

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 19 470 kvm (Eiertomt)

Boligblokken er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel

en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggende solrikt til i stille, rolig og veletablert boligområde på Hovjordet. Hovjordet er et meget barnevennlig boligområde med lite trafikk og en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døra, allikevel med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen av offentlige tilbud. En liten gåtur unna finner man alt man trenger på Buskerud Storsenter, samt Kiwi Stenseth på vei opp til boligfeltet. Bussholdeplass med hyppige avganger like ved.

Ovenfor boligfeltet tar ligger Årbogen idrettsanlegg og populære Årbogen med badestrand og sandvolleyballbane.

IF Birkebeineren er et aktivt idrettslag i nærmiljøet med eget klubbhus, kunstgressbane og tennisbaner.

Det kjøres opp skiløyper rundt idrettsanlegget om vinteren. Om man ønsker å bevege seg i nærområdet, har du fine destinasjoner som Kobberdokkfjellet og Skiveåsen, samt adkomst via turveier til Ulevann.

Alternativt tar skogsbilveien fra Årbogen deg til Ulevann. Dette er et populært

utgangspunkt for ski innover Finnemarka. Finnemarka byr på fantastisk natur, med fiskevann, milevis med skiløyper og tur/sykelstier.

Kort vei til Eknes idrettsanlegg med svømmehall, fotballplass mm.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av tomannsboliger, eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til busstopp med bussforbindelse til Drammen og Mjøndalen (Se www.brakar.no for rutetider). Togforbindelse fra Mjøndalen sentrum med avgang 2 ganger i timen til og fra Oslo i rushtiden. Tog til Oslo tar ca. 45 min., og ca. 30 min. til Kongsberg. Fra Mjøndalen er det påkjøring til E134 mellom Mjøndalen og Drammen. Det er ca. 50 minutters kjøring til Oslo, ca. 34 minutter til Kongsberg og ca. 25 minutter til Drammen sentrum.

Skoler og barnehager

Det er tre barnehager i nærområdet, hvor nærmeste barnehage er Langløgkka Barnehage som ligger i gangavstand fra boligen. Videre er det gangavstand til Krokstad barneskole og Eknes ungdomsskole. Flere ulike videregående tilbud og universitetsmuligheter i sentrum av Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.1973.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietieierborettslaget boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 som boligbebyggelse, flomfare, ras- og skredfare, samt regulert under Bommenfeltet (23.02.1973) som bolig, felles avkjørsel, felles gangareal, kjørevei, boligbebyggelse, turvei.

Det gjøres oppmerksom på at det er arbeider på tomten i forkant ved Mikkelsveien 1c, hvor det iht informasjon på kommunens saksinnsyn planlegges oppføring av to firemannsboliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/237/402:

11.01.1974 - Dokumentnr: 307 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

05.05.1975 - Dokumentnr: 3104 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:297

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:453

Bestemmelse om veg

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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 forbrukerkjøper. 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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 avtalte 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 376,-

Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-

Utlegg boligstyling kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 443,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 40483252

Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN

Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Hovjordet 1A

Hovjorget 1 A 3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1975
BRA: 79 m²
BRA-i: 72 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TG-IU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG-IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36645>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkene som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereider
- Øvrig: Radon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.10.2025	6.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Sondre Andersson Fjeldseth	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Boligeier har selv bodd i boligen siden : oktober 2019

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Finn-Erik Sørensen	Telefon:	92136658	
Firma:	Takst og Boligtjenester AS	Epost:	finn-erik@takstbo.no	
Adresse:	Hansenringen 6, 3406 Tranby			

Om bygningsakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi- / og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringsertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :

Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontakthfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

EGNE PREMISER:

Det foreligger ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Andre steds spesifikke hindringer :

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :

Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er tidligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.

Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)

Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnnet

noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.

Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng for tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.

Umntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :

En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Umntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette. Ved befaringer vinterstid og sne vil åpne terrasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av sne kan derfor ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.

Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmpumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :

Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for sikker gjennomføring. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :

Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.

Alle synlige overflater er forevrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	Hovjordet 1 A, 3055 Krokstadelva					
Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	402	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302	
Byggeår:	1975 - Gjeldende TEK 69					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt sløkkestyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskilende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :

Leilighet beliggende i : 3 etasje

Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang

Heis : Nei

Etasjer i blokk : 4

Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 2 boder i kjeller
Balkong - terrasse : Balkong
Garasje : i felles garasjeanlegg
El-bil lading : Ja, 1 stk.

Kommentarer :

Byggetekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Fasadeplater

Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :

Sikringskap : 1 gang
Varmtvannstank : Fellesanlegg
Fordelerskap - rør : Toalettrom

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

I følge Sameiets / Borettslagets siste protokoll for av 25.03.25 foreligger det ingen planlagte felles vedlikeholds- / oppgraderingsbehov.

Flat tomt :
Boligblokken er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Bad og toalettrom er oppgradert i 2021 i regi av borettslaget i forbindelse med oppgradering av avløpsstamme i borettslaget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/hyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	79	72	7	0	14
Totalt m²	79	72	7	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	79	72	7	Entre, stue, kjøkken, 2 x soverom, bad og toalettrom.	2 boder i kjeller
Totalt m²	79	72	7		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Inntrukket balkong i betong - og pussede overflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t dagens TEK 17. (TG 2) Målt høyde er : 92 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales derfor en utbedring av dette, særlig m.h.t barns sikkerhet og for å hindre fallskader. Etablering av fastmontert blomsterkasse anses som preakseptert løsning. Alternativt kan det etableres en håndleper i toppen for å kompensere høyde. Det anbefales forøvrig en eventuell felles avklaring / koordinering med borettslaget fordi dette også influerer på fasadeuttrykk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2 lags malte vinduer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke		
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja		
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn		TG-1	
Det er avdekket begrensede skjevheter i etasjeskille. I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 1) når etasjeskille er > 5 år, og avvik målt over 2 m er < 10mm, og < 15mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme. Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :			
Hovedetasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :	
Stue	9 mm	4 mm	
Kjøkken	10 mm	12 mm	
Noe avvik anses som normalt også for nyere boliger. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig.			

6.4 Kjøkken



Fuktsøk

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Fuktøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi på gulv ved oppvaskmaskin (TG 1) : 93 ved kombiskap
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :

Merke / år : Ukjent
Malte fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : 1 1/2 kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :

Ovn : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Kombiskap
Oppvaskmaskin med kjøkkenfront

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.



Funksjonstest avtrekk

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Lovlighet

Brannslukningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ferdigattest på boligen datert : 30.08.73

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei



Røykvarslere

6.6 Toalettrom

Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Toalettrommets avtrekk er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.
Toalettrommet er delvis rehabilitert (Sisterneveggen) av borettslaget i 2020/2021 i forbindelse med etablering av nytt avløpsanlegg i blokka.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende drencåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i toalettrom i.h.t sjekkpunktene 3.1-3.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når toalettrommet er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det ble utført arbeider med avløpsanlegget i borettslagets regi i 2020/2021 i forbindelse med nytt avløpsanlegg i blokka.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avvenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Lufthing over tak og stakemuligheter sjekkes ikke på fellesanlegg.	
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Type anlegg : Rør i rør - system med fordelerskap	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avvenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap for rør i rør er plassert : I toalettrommet	
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det foreligger samsvarserklæring datert 10.6.2021 (TG 1)	
Sikringskap er plassert : i gang utenfor leiligheten	
Boligen har følgende oppvarmingskilder : El-ovner, gulvvarme på bad.	
I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør. En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:	
NB ! En tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnsette utlisterkkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørens side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Boligen har varmttiferseel fra felles anlegg.	

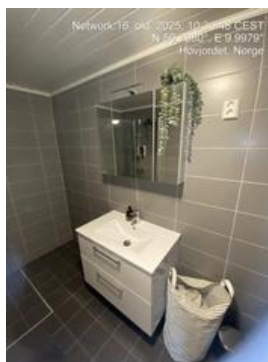
6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har både naturlig og mekanisk ventilasjon : (Avtrekk toalett og bad)	
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg l.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet l.h.t alder.	

6.12 Våtrom



Bad



Inventar

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Storfliis Himling : Malt panel m/downlights Gulv : Flis	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert i 2021 og dokumentert	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Fall til sluk er målt til ca 41mm	
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler ved våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på uttetheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Beskrivelse innredning : Fronter : Slette høyglans skuffefronter Sevant : Enkel heldekkende Spellskap : Ja Blandebatteri : Standard	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sистерne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
SANITÆRUSTYR på våtrommet : Dusjhjørne med svingdører : Ja Vaskesøyle Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning l.h.t sjekkpunkt 16 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Ventilation

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommets avtrekk er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon l.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet l.h.t alder.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking fordi unntakskravene i.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-2 er tilfredsstillt. Hulltaking anses derfor ikke som nødvendig. Dette innebærer at våtrommet er yngre enn 5 år, er dokumentert, ingen fuktsymptomer eller andre avvik er påvist på våtrommet under befaring.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Full dokumentasjon på badet er forelagt av eier.	

6.13 Øvrig: Overflater andre rom

Beskrivelse
Overflater andre rom i boligen : (Kjøkken, Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :
STUE : Vegg : Malt strie Gulv : Laminat Himling : Malte plater
KJØKKEN : Vegg : Malt betong Gulv : Laminat Himling : Malte plater
SOVEROM 1 : Vegg : Malt strie Gulv : Laminat Himling : Malte plater
SOVEROM 2 : Vegg : Malt strie Gulv : Laminat Himling : Malte plater
TOALETTRUM : Vegg : Flis Gulv : Flis Himling : Malte plater
ENTRE : Vegg : Malte strie Gulv : Flis Himling : Malte plater

Oppsummering av øvrig	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.14 Øvrig: Radon

Beskrivelse	
Radonforekomster i bolig i 3 etg undersøkes ikke	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Tiltak ikke nødvendig	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utført dato
13. okt. 2025
Oppdragsnummer
10-0367/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hovjordet 1A, 3055 KROKSTADELVA	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Sondre Andersson Fjeldseth	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 84726637 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i hele blokken er skiftet, nytt baderom og toalettrom i regi av borettslaget, våren 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bade ble som nevnt totalrenovert i regi av borettslaget våren 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er gjort i regi av borettslaget AL Hovla.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeanlegg er oppgradert i regi av borettslag/dugnad. Parkeringsanlegg forevrig er oppgradert og det er satt opp oppsett for lader til el-bil på alle parkeringsplasser og i garasje. Dette er det jeg vet om.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Da våtrom ble oppgradert ble en ledning kuttet ved pigging. Elektrikker fikset dette og satt også inn en ny kurs til kjøkkenet. Da dette er gjort i regi av borettslaget er jeg ikke sikker på hvilke dokumenter som foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt er det installert opplegg for bil-lading på alle p-plasser, inkl. garasje, i regi av borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av rør ble byttet i regi av borettslaget våren 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og tilkennende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0367/25



Adresse	Hovjordet 1 A
Postnr	3055
Sted	KROKSTADELVA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	402
Seksjonsnr.	
Festennr.	
Bygn. nr.	193239307
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2019-1044165
Dato	28.08.2019

Innmeldt av Duran Aktas

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

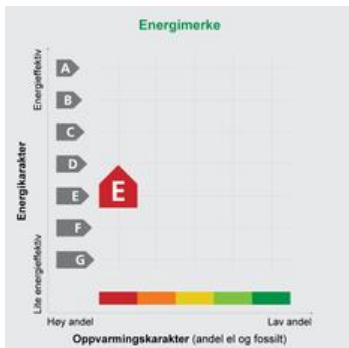
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljing varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovjordet 1 A
Postnr/Sted: 3055 KROKSTADELVA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 28.08.2019 17:05:03
Energimerkenummer: A2019-1044165
Ansvarlig for energiattesten: Hovla A/L
Energimerking er utført av: Duran Aktas

Gnr: 37
Bnr: 402
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 193239307

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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, køk 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 varmeelementer 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.

Tips 9: 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i AL Hovla Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 25.03.2025 kl. 17:30

Sted: Bomberommet blokk 4.

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 151 588,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 230000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Tillitsvalgte utover styret godtgjøres med 2500kr

Dette gjelder :
Cecilie Mørk Blokk 1
Freddy Eriksen Blokk 2
Øystein Sørmark Blokk 3
Charles Raymond Ruud Blokk 4
Totalt utgjør honorar til styret og tillitsvalgte 240000kr.

5. Innkomne forslag

5.1 Dør til avfallsskuret

På vinteren blåser det snø inn i avfallsskuret. Skuret og avfallsdunkene fylles med snø. Både snøen og isen gjør innkommelighet vanskelig.

Forslag til vedtak: Vi bør sette opp dør til avfallsskuret.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for forslaget, men er likevel ikke enig i at det vil være en løsning. For det første er det svært sjelden det blåser snø inn, da vi ikke ofte har så voldsomme vintre. For det andre ser vi utfordringen med å sette inn dører, som at vi da må kjøre ut alle søppeldunkene på dagene det hentes avfall. Det vil også bli sterkere lukt der inne, spesielt på sommertid. Det vil også bli en kostnad vi mener ikke er nødvendig.

6. Valg

Det skal velges følgende: Styreleder for 2 år Ett styremedlem for 2 år Ett styremedlem for 1 år To varamedlemmer for 1 år

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter Lise Veronica Mørch

Forslag til vedtak: Lise Veronica Mørch velges for 2 år

Styrets innstilling: Lise Veronica Mørch velges for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem for 2 år etter Øystein Sørmark og ett nytt styremedlem for 1 år etter John Johansen

Forslag til vedtak: Øystein Sørmark velges 2 nye år
Tobias Faane velges for 1 år

Styrets innstilling: Øystein Sørmark velges for 2 nye år
Tobias Faane velges for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år etter Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf

Sundøy

- Forslag til vedtak:** Benjamin Mørch Jonsrud velges for 1 år
Joralf Sundøy velges for 1 år
- Styrets innstilling:** Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy velges for 1 år

6.4 Valgkomité

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomité

- Forslag til vedtak:** Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité
- Styrets innstilling:** Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité

6.5 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

- Forslag til vedtak:** Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørlie Varadelegat
- Styrets innstilling:** Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørlie velges som varadelegat

Med vennlig hilsen for styret

17.02.2025

Lise Veronica Mørch

Styrets årsmelding 2024 for AL Hovla Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

AL Hovla Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948033739. Borettslaget består av 96 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, Lise Veronica Mørch
Styremedlem, Øystein Sørmark
Styremedlem, Charles Raymond Ruud
Styremedlem, Pernille Sørlie
Varamedlem, Joralf Sundøy
Varamedlem, Benjamin Mørch

Valgkomité:
Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg innværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Øystein Sørmark
Varadelegat: John Johansen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 16 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 73 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av AL Hovla Borettslag.

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 er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Skifte ut vinduer der det er behov, soveromssiden.
- Male\oppgradere garasjeporter
- Utskifting av utgåtte brannvarslere

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rør- og badrenovering (2020)
- Lagt om tak på garasjer (2020)
- Malt grunnmur (2021)
- Byttet motor på ventilasjonsanlegg blokk 1 (2021)
- Byttet panel på gavivegger på garasjerekkene (2022)
- Oppgradert parkeringsplasser (2022)
- Skifte av vinduer og terrassedør (2021-2022-2023)
- Malt søpleskur og garasjer (2022-2023)

- Oppgradering av sikringsskap i kjellere (2023)
- Omskruing av fasadeplater (2023)
- Malt opp inngangspartier (2023)
- Montert elbil-ladeanlegg (2024)
- Vask av fasadeplater (2024)
- Skiftet tak over inngangspartier (2024)
- Strøpning av rør fra sluk på tak (2024)

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

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.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 84726637. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert 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. 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 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 5 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 4.498.000,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer

har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 3 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.

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

26.02.2025

Lise Veronica Mørch

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Disponible midler AL Hovla 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.

	Ar 2024	Ar 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	3 047 745	2 734 512
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 151 588	1 658 516
Opptak lån / avdrag på lån	-1 399 571	-1 379 380
Andre forhold som påvirker disp midler	34 097	34 097
Årets endring i disponible midler	-213 886	313 233
Disponible midler 31.12	2 833 860	3 047 745

Andre forhold som påvirker disp midler gjelder avskrivning for 2024 kr 34 096,92.

Resultatregnskap AL Hovla Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap Ar 2024	Regnskap Ar 2023	Budsjett Ar 2024	Budsjett Ar 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 718 535	6 383 712	6 718 368	7 491 360
Andre inntekter	1	102 198	84 777	60 000	60 000
Sum inntekter		6 820 733	6 468 489	6 778 368	7 551 360
Kostnader					
Personalkostnader	2	406 970	428 537	465 528	424 579
Avskrivninger	3	34 097	34 097	35 000	34 097
Kommunale avgifter		1 385 280	1 201 474	1 487 800	1 625 760
Strøm og annen energi	4	739 124	844 882	730 000	800 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	762 675	326 586	368 112	378 000
Løpende driftskostnader	6	424 594	177 991	191 800	316 800
Administrativ konsulentbistand	7	274 010	261 124	274 658	288 801
Digitale tjenester		521 436	491 484	408 000	535 000
Forsikringer		258 401	227 448	249 955	329 780
Andre driftskostnader	8	217 073	138 784	178 288	208 800
Sum driftskostnader		5 023 660	4 132 406	4 389 141	4 941 617
Driftsresultat		1 797 073	2 336 083	2 389 227	2 609 743
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		35 296	3 970	0	125 000
Andre finansinntekter		23 787	19 881	0	0
Rentekostnader		704 566	701 417	713 601	666 731
Andre finanskostnader		1	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-645 484	-677 566	-713 601	-541 731
Årets resultat		1 151 588	1 658 516	1 675 626	2 068 012
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 151 588	1 658 516	0	0
Sum disponeringer		1 151 588	1 658 516	0	0

Balanse - AL Hovla Borettslag - 2024-12			
	Note	Ar 2024	Ar 2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	805 496	805 496
Bygninger	9	12 294 344	12 294 344
Andre driftsmidler	3	125 383	159 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 225 223	13 259 320
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 243	60 513
Andre fordringer	10	314 184	293 190
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 500	3 500
Innestående på driftskonto	11	3 275 481	3 369 248
Innestående på særveikår - skattetrekk		3 162	3 162
Sum omløpsmidler		3 645 570	3 729 613
SUM EIEDELER		16 870 794	16 988 933

Balanse - AL Hovla Borettslag - 2024-12			
	Note	Ar 2024	Ar 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 600	9 600
Oppløst egenkapital		-13 989 036	-15 140 625
Sum egenkapital	12	-13 979 436	-15 131 025
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	26 146 344	27 545 915
Borettsinnskudd		3 600 000	3 600 000
Garasje innskudd		292 175	292 175
Kortsiktig gjeld			
Forsukdsbetalt felleskostnader		12 884	17 972
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		675 203	540 785
Skyldig off. myndigheter		7 798	8 096
Pålept lønn, honorarer og feriepengar		14 328	16 505
Annen kortsiktig gjeld	14	101 448	98 410
Sum gjeld		30 850 230	32 119 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 870 794	16 988 933

Sted: _____, dato: _____

Lise Veronica Merch Styreleder	Charles Raymond Ruud Styremedlem	Pernille Sørlie Styremedlem
Øystein Sørmark Styremedlem		

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.

Note 1 - Inntekter

	Ar 2024	Ar 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	6 606 144	6 271 488
3601 Leieinntekter garasjer	112 391	112 224
3690 Andre leieinntekter	102 198	84 777
Sum	6 820 733	6 468 489

Konto 3690 "andre leieinntekter" gjelder leieplass til Base Telenor AS for 2024 kr 23 748,00, leieplass til Base Telia AS for 2024 kr 25 522,88 og leieplass, strøm kostnader til Base Lyse Tele AS for 2024 kr 52 927,00.

Note 2 - Personalkostnader

	Ar 2024	Ar 2023
5100 Lønn til ansatte	100 194	106 731
5137 Andre lønnskostnader	0	10 350
5150 Opptjente feriepenger	14 328	16 505
5330 Styrehonorar	240 000	240 000
5400 Arbeidsgiveravgift	47 967	50 348
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 020	2 327
5920 Yrkesskadeforsikring	2 461	2 276
Sum	406 970	428 537

Antall årsverk sysselsatt:0,34

Note 3 - Anleggsmidler

	Pientraktor Stiga Park Pro	Henger Tyssø	Stiga Park Pro 740
Anskaffelseskost pr.01.01 :	157 050	22 000	139 920
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	157 050	22 000	139 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	126 949	16 500	50 138
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 101	5 500	89 782
Årets avskrivninger :	15 705	4 400	13 992
Anskaffelsesår :	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	10

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Noter AL Hovla Borettslag

Note 4 - Strøm og annen energi

	Ar 2024	Ar 2023
6340 Lys, varme	739 124	844 882
Sum	739 124	844 882

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	Ar 2024	Ar 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 758	46 636
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 126	77 388
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	15 204	13 018
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	54 193	16 769
6640 Periodisk vedlikehold	615 394	172 775
Sum	762 675	326 586

Konto 6640 "periodisk vedlikehold" gjelder takarbeid på 12 stk. inngangsstak, utbygting av 9 stk. nedløpsrør kr 302 893,75, fasadeavsk kr 87 500,00 og rehabilitering av 8 stk. stammer kr 225 000,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	Ar 2024	Ar 2023
6360 Renhold	103 676	121 115
6395 Sommer og vintervedlikehold	305 500	48 375
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 618	1 701
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	424 594	177 991

Note 7 - Administrative honorarer

	Ar 2024	Ar 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	270 060	256 224
Sum	274 010	261 124

Noter AL Hovla Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	Ar 2024	Ar 2023
6400 Leie maskiner	37 636	0
6490 Annen leiekostnad	22 958	0
6500 Verktøy	16 178	22 207
6550 Driftsmateriale	109	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	6 889
6790 Annen fremmed tjeneste	36 539	0
6800 Kontorrekvisita	3 965	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 500	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 024	0
7000 Drivstoff	12 127	12 319
7020 Vedlikehold bili/traktor/arb.maskiner mm	21 658	43 435
7420 Gave og tilskudd	580	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 800	24 000
7710 Styremøter	6 292	7 939
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 876	4 563
7770 Bank og kortgebyrer	6 000	6 000
7781 Sosiale tiltak	3 319	0
7790 Annen kostnad	7 513	11 432
Sum	217 073	138 784

Note 9 - Eiendom

	Ar 2024	Ar 2023
1150 Tomter	805 496	805 496
1100 Bygninger	11 975 760	11 975 760
1101 Rehabilitering og påkostninger	57 000	57 000
1102 Garasjer og Carporter	261 584	261 584
Sum	13 099 840	13 099 840

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.

Note 10 - Andre fordringer

	Ar 2024
1500 Kundefordringer	3 500
1564 Periodisering	310 684
Sum	314 184

Konto 1564 "periodisering" gjelder forsikring for 2025.

Noter AL Hovla Borettslag

Note 11 - Innestående på driftskonto

	Ar 2024	Ar 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	749 525	3 369 248
1933 Plasseringskonto 31+	2 525 956	0
Sum	3 275 481	3 369 248

Note 12 - Egenkapital

	Ar 2024	Ar 2023
Innskutt egenkapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital	-13 989 036	-15 140 625
SUM EGENKAPITAL	-13 979 436	-15 131 025

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken
Formål:	Refinansiering lån i DnB	Oppføring
Lånummer:	94937048399	114601362
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005
Rentesats:	2.50 %	4.677 %
Betingelser:	Fastrente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	26 976 438	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	25 416 002	2 129 913
Avdrag i perioden:	652 177	747 394
Lånesaldo 31.12:	24 763 825	1 382 519
Saldo 5 år frem i tid:	21 248 396	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114601362	48	14 874	713 952
	48	13 929	668 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937048399	48	266 418	12 788 064
	48	249 495	11 975 760

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Noter AL Hovla Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Ar 2024	Ar 2023
2998 Periodisering	101 448	98 410
Sum	101 448	98 410

Konto 2998 "periodisering" gjelder strøing med traktor januar-april 2024 kr 32 500,00 og strøm desember 2024 kr 68 947,60.

Resultat og balanse med noter for AL Hovla Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Hovla Borettslag		
Styreleder	Lise Veronica Mørch (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Øystein Sørmark (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Pernille Sørlie (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Charles Raymond Ruud (sign.)	01.03.2025

Til generalforsamlingen i
AL Hovla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert AL Hovla Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 151 588. 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 forretningsførerens 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.

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, 3.mars 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Odegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Hovla Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:30 - Bomberommet blokk 4. .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 18

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 18

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Marianne Næss og Lise Veronica Mørch

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:

Valgt ble: Linn Aspedokken

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 151 588,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 230000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Tillitsvalgte utover styret godtgjøres med 2500kr

Dette gjelder :

Cecilie Mørk Blokk 1

Freddy Eriksen Blokk 2

Øystein Sørmark Blokk 3

Charles Raymond Ruud Blokk 4

Totalt utgjør honorar til styret og tillitsvalgte 240000kr.

5. Innkomne forslag

5.1 Dør til avfallsskuret

På vinteren blåser det snø inn i avfallsskuret. Skuret og avfallsdunkene fylles med snø. Både snøen og isen gjør innkommelighet vanskelig.

i bør sette opp dør til avfallsskuret.

Styret har forståelse for forslaget, men er likevel ikke enig i at det vil være en løsning. For det første er det svært sjelden det blåser snø inn, da vi ikke ofte har så voldsomme vintre. For det andre ser vi utfordringen med å sette inn dører, som at vi da må kjøre ut alle søppeldunkene på dagene det hentes avfall. Det vil også bli sterkere lukt der inne, spesielt på sommertid. Det vil også bli en kostnad vi mener ikke er nødvendig.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å beholde avfallsskurene slik de er, og det settes ikke opp dører.

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter Lise Veronica Mørch

Vedtak:

Lise Veronica Mørch velges som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem for 2 år etter Øystein Sørmark og ett nytt styremedlem for 1 år etter John Johansen

Vedtak:

Øystein Sørmark velges som styremedlem for 2 år

Tobias Faane velges som styremedlem for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år etter Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy

Vedtak:

Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy velges som varamedlemmer for 1 år

6.4 Valgkomité

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomité

Vedtak:

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité

6.5 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

Vedtak:

Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørleie velges som varadelegat

Protokoll for AL Hovla Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Linn Aspedokken (sign.)	25.03.2025

Vedtekter

For **Hovla borettslag** org nr 948 033 739

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 14.04.2004, med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 03.05.2007, 12.03.2019 og oppdatert etter kommunesammenslåing pr 01.01.2020. Ny vedtektsendring 11.03.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hovla 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 Krokstadelva 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 andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold, men begrenset til maks 2 "innekatte" og 1 hund pr. leilighet. Andelseier må, før anskaffelse, ta kontakt med styret for eget skjema for søknad om dyrehold, og skriftlig søke styret. Styret vil godkjenne søknaden så fremt 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.

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

4-3 Førsterett til å leie garasjeplass

(1) Eiere av 56 andeler i borettslaget har førsterett til å leie en bestemt nummerert garasjeplass på borettslagets eiendom. Det er utarbeidet en oversikt over hvilke andeler som har en førsterett til å leie hvilken garasjeplass. Ingen andelseier kan ha førsterett til leie for mer enn 1 garasjeplass.

(2) Benyttes førsteretten, skal det inngås en leieavtale hvor andelseier gis rett til å bruke garasjeplassen alene mot å betale leie. Leien skal dekke drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Styret administrerer leieavtalen og foreslår hva leien skal være. Dersom andelseier ikke benytter seg av førsteretten til å leie, men heller ikke ønsker å frasi seg førsteretten permanent, skal styret forsøke å leie ut garasjeplassen til andre. Andelseiere uten førsterett til å leie har da fortrinnsrett til å leie.

(3) Førsteretten gjelder så lenge andelseier eier andelen, og kan benyttes i hele eiertiden. Leier borettslaget garasjeplassen ut til andre på tidspunktet andelseier med førsterett til leie ønsker å benytte seg av denne, må borettslaget gis tid til å si opp leietaker før andelseier kan få garasjeplassen til disposisjon.

(4) Andelseier med førsterett til leie av garasjeplass kan frasi seg sin førsterett til leie permanent. Dette forutsetter at en annen andelseier ønsker å overta førsteretten, eller at borettslaget overtar garasjeplassen og administrerer denne som et fellesareal i borettslaget. Dersom andelseier ønsker å frasi seg førsteretten kreves det vedtektsendring. Dette fordi listen over andelseiere som har førsterett inntatt som vedlegg1 til vedtektene, må endres. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. I tillegg kreves det i henhold til denne vedtektsbestemmelse syvende ledd, samtykke fra den som direkte berøres av endringen.

(5) Styret holder oversikt over andelseiere som ønsker å stå på liste for å overta en førsterett slik beskrevet i vedtektene punkt 4-3 (4) og over andelseiere som ønsker å stå på liste over å leie garasjeplass som borettslaget administrere utleie av. Disse to listene skal begge følge et system hvor først i tid gir best rett («først til mølla»-prinsippet). Ingen i borettslaget kan disponere mer enn 1 garasjeplass.

(6) Hvis en andelseier/leietaker vesentlig misligholder leiekontrakten, kan borettslaget heve kontrakten. Hvis det gjelder et leieforhold der andelseier med førsterett er leietaker, bortfaller førsteretten i ett år.

(7) Endring eller oppheving av denne vedtektsbestemmelsens første ledd krever både 2/3 flertall på generalforsamlingen og samtykke fra den eller de som direkte berøres av endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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. Ved renovering av bad/kjøkken skal dette utføres av fagfolk, og styret må underrettes før igangsetting.

(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 karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 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 gi 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 sjanse for

eiendommenes 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 besluttet gjennomført.

7-3 Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegget

(1) Kostnader som knytter seg til garasjene, herunder slikt som brøyting, vedlikehold, strøm, avdrag og renter på eventuelle lån som gjelder garasjene, skal i første omgang dekkes av den leien borettslaget krever i leie enten fra andelseier med førsterett eller fra andre, etter punkt 4-3 andre ledd. Borettslaget dekker kostnader for det antallet garasjeplasser borettslaget disponerer i henhold til vedlegg x til vedtektene. Kostandene som faller på borettslaget dekkes av borettslagets felleskostnader.

(2) Andelseier med førsterett er ansvarlig for kostnader etter denne vedtektsbestemmelsens første ledd dersom borettslaget ikke får leid ut plassen.

(3) Eventuelle kostnader som overstiger innkrevet leie skal dekkes av de andelseierne som til enhver tid har førsterett til å leie garasje, med lik part på hver. Borettslaget dekker slike kostnader for det antallet garasjeplasser borettslaget disponerer i henhold til vedlegg x til vedtektene. Kostnadene som faller på borettslaget dekkes av borettslagets felleskostnader.

(4) Inntekter og kostnader for garasjen skal vises i en egen oppstilling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg til punkt 4-3 i vedtektene i AL HOVLA BORETTSLAG

Eier av andelsnummer	3	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	40
Eier av andelsnummer	4	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	24
Eier av andelsnummer	5	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	28
Eier av andelsnummer	6	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	23
Eier av andelsnummer	8	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	50
Eier av andelsnummer	9	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	22
Eier av andelsnummer	10	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	35
Eier av andelsnummer	11	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	43
Eier av andelsnummer	12	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	46
Eier av andelsnummer	15	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	27
Eier av andelsnummer	17	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	29
Eier av andelsnummer	19	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	41
Eier av andelsnummer	20	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	60
Eier av andelsnummer	21	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	68
Eier av andelsnummer	23	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	53
Eier av andelsnummer	25	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	62
Eier av andelsnummer	26	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	51
Eier av andelsnummer	28	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	54
Eier av andelsnummer	30	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	76
Eier av andelsnummer	31	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	21
Eier av andelsnummer	32	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	26
Eier av andelsnummer	35	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	55
Eier av andelsnummer	37	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	44
Eier av andelsnummer	39	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	47
Eier av andelsnummer	40	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	33
Eier av andelsnummer	42	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	61
Eier av andelsnummer	43	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	78
Eier av andelsnummer	44	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	42
Eier av andelsnummer	46	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	49
Eier av andelsnummer	47	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	56
Eier av andelsnummer	48	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	63
Eier av andelsnummer	52	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	52
Eier av andelsnummer	54	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	45
Eier av andelsnummer	58	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	39
Eier av andelsnummer	59	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	37
Eier av andelsnummer	63	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	58
Eier av andelsnummer	64	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	72
Eier av andelsnummer	65	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	25
Eier av andelsnummer	66	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	67
Eier av andelsnummer	67	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	69
Eier av andelsnummer	69	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	59
Eier av andelsnummer	70	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	57
Eier av andelsnummer	71	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	36

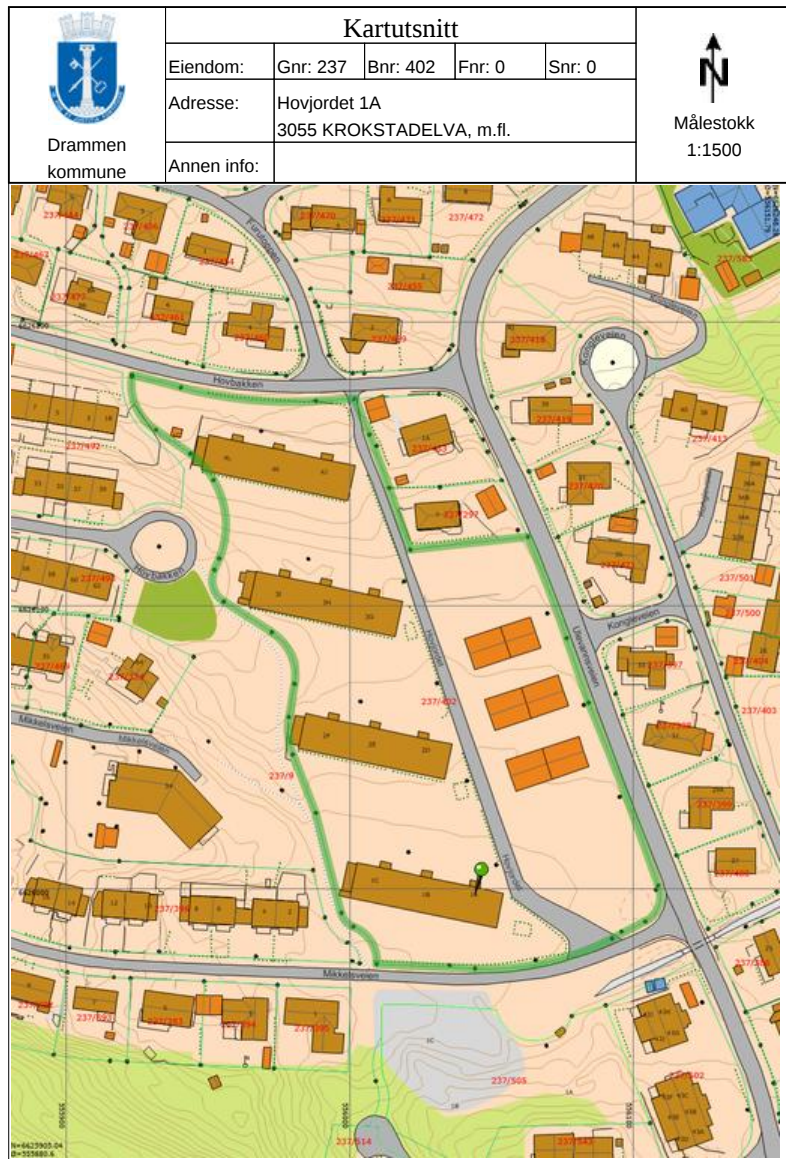
Eier av andelsnummer	73	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	34
Eier av andelsnummer	74	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	65
Eier av andelsnummer	76	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	64
Eier av andelsnummer	77	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	30
Eier av andelsnummer	78	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	48
Eier av andelsnummer	81	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	75
Eier av andelsnummer	84	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	66
Eier av andelsnummer	86	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	38
Eier av andelsnummer	87	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	71
Eier av andelsnummer	90	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	70
Eier av andelsnummer	91	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	73
Eier av andelsnummer	92	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	74
Eier av andelsnummer	95	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	77

Husordensregler for Hovla Borettslag

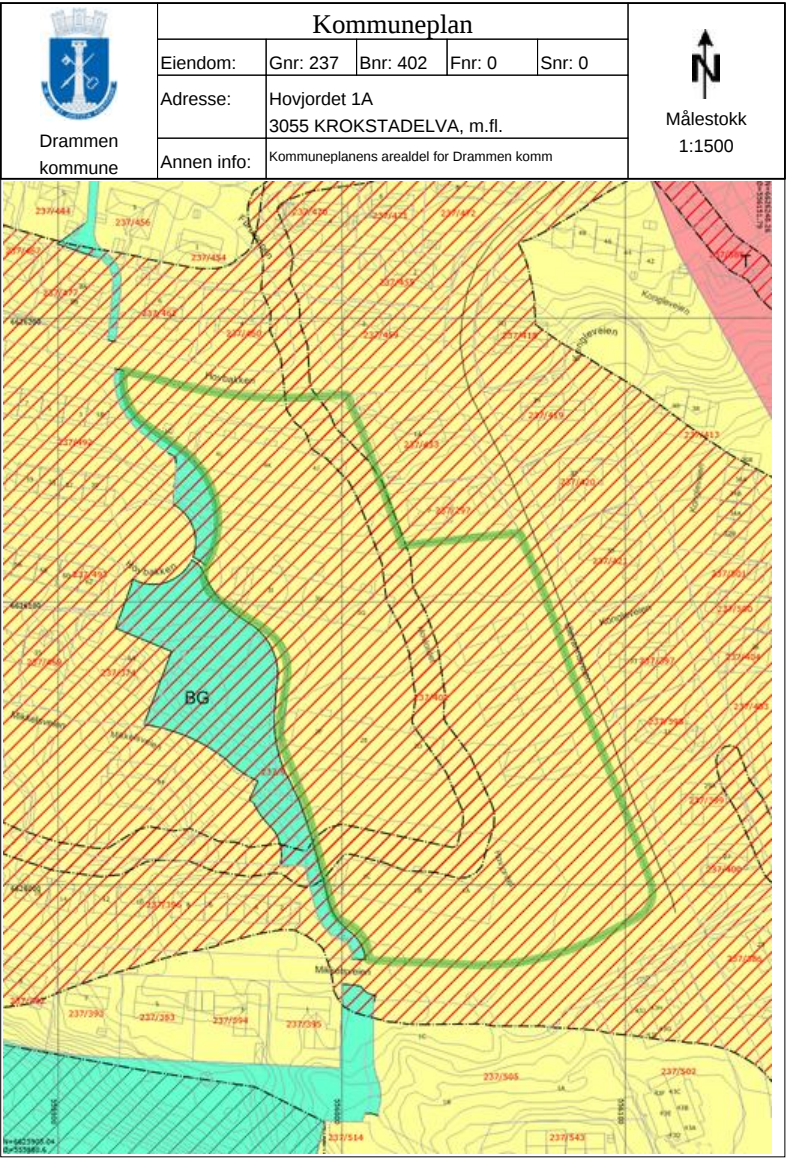
1. Alle andelseiere har ansvar for å behandle borettslagets eiendom forsvarlig. Utvendig vedlikehold betales av fellesskapet, uforsiktig behandling vil derfor ramme alle andelseiere.
2. Det skal være ro i borettslaget fra kl. 23.00 til 06.00. Boring og snekring skal utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager, og 09.00 til 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.
3. Sjøppel eller private eiendeler skal kun oppbevares i leilighet /bod, ikke i fellesareal /kjeller.
4. Sjøppel SKAL kildesorteres! Matavfall, papir /papp, metall /glass og plast skal i merkede containere. Annet avfall, som el-artikler, isopor, lamper o.l. skal leveres av andelseier på Mile gjenvinningsstasjon i Mjøndalen.
5. Sjøppel skal ikke settes utenfor inngangsdør eller på veranda siden dette tiltrekker seg rotter og mus.
6. Det skal være frie rømningsveier. Sko, skoskap o.l. skal ikke plasseres i oppgang. Trappeavsatser og fellesrom skal være fri fra eiendeler slik at de ikke er til hinder for nødetrer eller ved behov for evakuering.
7. Tøy som tørkes på veranda skal henge slik at de ikke synes fra utsiden.
8. Tepper og sengetøy skal ikke ristes / henges over veranda eller ut av soveromsvindu.
9. Ved bruk av grill på veranda er det kun tillatt med gass eller el-grill.
Ved montering av parabolantenne eller varmepumpe, skal det søkes styret i forkant. Varmepumpe må settes opp av fagfolk, og dokumentasjon på korrekt installasjon må kunne fremvises. Det må også sørges for riktig drenering slik at det ikke oppstår vannskader. Flagg og vimpler skal henge på stang og ikke over verandakant.
10. Nabovegg på veranda skal være fri for møbler og annet, siden dette er rømningsvei ved eventuelt brann.
11. Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres i bod eller på anvist sted i kjeller, ikke under trapp eller i oppgang.
12. Dyrehold er tillatt, men skal søkes styret om i forkant.
Kun tillatt med 1 hund og 2 innkatter pr. leilighet.
13. El-anlegg og avløpsrør til felles inntak eller nedløp må vedlikeholdes av hver enkelt andelseier. Reparasjoner skal utføres av fagfolk, må kunne dokumenteres. Ved renovering av kjøkken, bad eller wc SKAL styret informeres i forkant.
14. Parkering skal forekomme på anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor innganger annet enn for av- og pålesing.
15. Alle leiligheter er tildelt 1 fast parkeringsplass med leilighetsnr. Enten ute eller i garasje.
16. Garasje skal KUN brukes til parkering av bil som er i daglig bruk.
17. Om du har bil som ikke passer i garasjen, står styret fritt til å leie denne ut, og du får fast plass ute isteden for. Garasjen fås tilbake ved skifte til evt mindre bil. 1 mnd gjensidig oppsigelse fra den 1. i mnd.
18. Garasjen følger leiligheten ved evt. salg. Kjøp og salg av garasjer er ikke tillatt, og utleie skal gå via styret.
19. Andelseier har selv ansvar for å male garasjeporten og holde denne i stand.
20. Ved mislighold av garasjen kan andelseier miste retten til denne i 1 år.
21. Selvpåført skade av garasje eller garasjeport må dekkes av andelseier.
22. Gjesteparkeringer er forbeholdt gjester og ikke borettslagets beboere.
23. Er det mer enn 1 bil i husholdningen hvorav den ene er firmabil, da skal firmabilen parkeres på firmabilparkering på den nedre parkeringsplassen.
24. Hver blokk har sin egen tillitsvalgt som kan kontaktes ved behov.

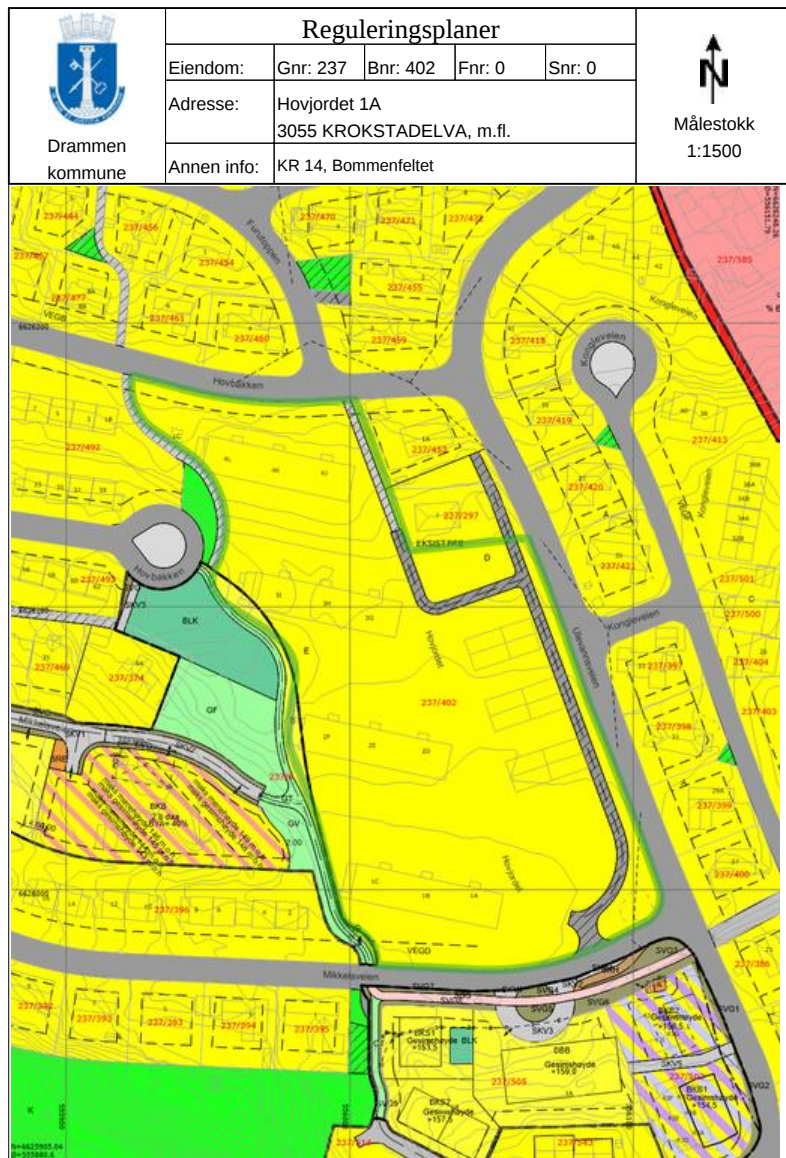
Vi har alle et felles ansvar for å holde borettslaget pent og ryddig.

Styret i Hovla Borettslag



Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkkant
Vegdekkkant undergang	Vegrekkverk	Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gang- og sykkelveg undergang	Elv og bekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forskningskurve
Høydekurve	Anleggsområde	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet





Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Elv og bekk	Høydekurve	Forskningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Vegstengning/fysisk kjøresperre
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Boligområde	Forretning	Offentlig bygg - barnehage
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gangveg
Offentlig frområde	Felles avkjørsel	Felles gangareal
Felles lekeareal	Frisikt	Boligbebyggelse
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Barnehage
Energianlegg	Vann- og avløpanlegg	Renovasjonsanlegg
Lekeplass	Bolig/forretning/kontor	Bolig/tjenesteyting
Veg	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass	Turveg
Frområde	Vegetasjonsskjerm	

Hovjordet 1A

Nabolaget Hovjordet/Årbogen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.)	19 min	1.6 km
521 elever, 26 klasser		
Stenseth skole (1-7 kl.)	5 min	3.2 km
205 elever, 13 klasser		
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	1.9 km
373 elever, 19 klasser		
Åssiden videregående skole	13 min	9.2 km
1020 elever, 68 klasser		
Akademiet Ypsilon vgs	17 min	12.1 km
200 elever		

Offentlig transport

Hovjordet	2 min
Linje 54, 55, 56, 57, 139	
0.1 km	
Mjøndalen stasjon	10 min
Linje R12, R13	
6.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

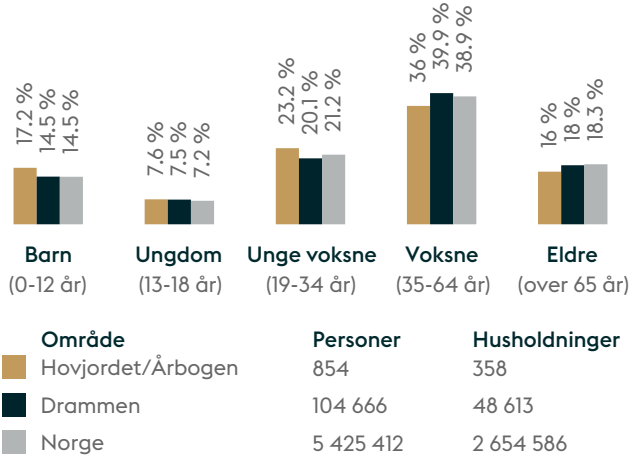
Barnehager

Langløkka barnehage (1-5 år)	6 min
55 barn	
0.4 km	
Årbogen barnehage (1-5 år)	13 min
57 barn	
0.8 km	
Stenberghaugen barnehage (1-5 ...	23 min
63 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Meny Krokstadelva	20 min
Kiwi Krokstadelva	22 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Mikkelsveien balløkke	6 min	🚶
Årbogen idrettspark	12 min	🚶
Sporty24 Mjøndalen	10 min	🚗
Olympus Solbergelva	9 min	🚗

«Hyggelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 96/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 KJENDALEN - TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr.		37
Bnr.		
Arbeidssted:	Bommenfeltet, Krokstadelva	
Arbeidets art:	Nybygg - Blokkbygg	
Bygningens art:	Boligbygg, Blokk D	
Byggherre:	Hovla Borettslag	
Byggemølder:	Nedre Eiker Boligbyggelag	
Ansvarshavende:	Ing. Klyve, Holmestrand	
Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)		
Innlevert	18/4-73	
Godkjent	30/8-73	
Byggetillatelse gitt	A 1778	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Blokk D inneholdende 12 stk. 3 roms og 12 stk. 4 roms leiligheter + tilfluktsrom 56 m² er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Kjendalen 18. sept. 1974.

J. Bakken
Johan Bakken



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye

måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

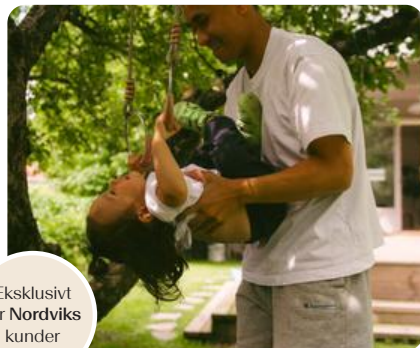
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSVIFTER

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovjordet 1A 3055 KROKSTADELVA

Betegnelse: Gnr 237, bnr 402 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

