Hovjordet 1 A

Dialog
Eiendomsmegling

Innbydende leilighet beliggende på Hovjordet i en høy 1.etasje med gode solforhold.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: kr 246 847,-
Omkostninger: kr 1 090,-
Felleskostnader: kr 6 291,-
Totalt inkl. omk: kr. 2 637 937,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Andel
BRA-i / BRA: 73.0 m² / 80 m²

Ansvarlig megler

Per Olav Aaserud
Tel: 90232276
per.olav@dialogeiendom.no

Dialog Nedre Eiker
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416

Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk













FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

Hyggelig andelsleilighet beliggende på Hovjordet i Krokstadelva. Boligen ligger i første etasje og inneholder to soverom, entré, bad fra 2021, kjøkken og en romslig stue. Leiligheten har noe bruks slitasje og kjøkken har noen svekkelser. 2020/21 ble badene, røropplegget pusset opp i regi av borettslaget.

STUE: Romslig stue med god plass til spise og sitte gruppe. Med gode lysforhold og store vinduer fra balkongen, gir det stuen et luftig preg.

KJØKKEN: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av malt furu. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Fliser over benk. Opplegg til oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i benkeskap. Gulv med laminat, vegger med malte plater og malt himling. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD: Lyst og moderne bad fra 2021 og er utført i regi av borettslaget. Veggene har fliser, taket har panel, downlights, gulvet er flislagt med varme i gulv. Baderomsinnredning består av, servant med under skuffer, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ENTRÉ: I entrén har man mulighet til oppheng for ytterklær og et mindre møblement.

SOVEROM: Begge soverommene har adkomst fra stue/entré med noe ulik størrelse. Hovedsoverommet er noe større en soverom nr to med en stor skyvedørs garderobe. Plass til dobbeltseng i begge soverom gjesterom har også garderobeskap.

BYGGEMÅTE

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av tomannsboliger, eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Boligblokk oppført i år 1975 uten heis. Leiligheten har beliggenhet i 1. etasje. Borettslaget består av 96 boliger fordelt på 4 bygninger. Boligblokk på 4.etasjer og kjeller med bærendekonstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte flater/panel mot terrasse og fasadeplater forøvrig. Flatt yttertak, med ref til byggeår/byggeskikk tekket med papp/membran. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

2.1.1: Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2022
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? 2Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Badet ble rivet og bygget på nytt
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Vet ikke
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
Gjort i regi av borettslaget.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2Ja
13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2 Årstall 2022
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? 2Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rør byttet i forbindelse med nytt bad
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Vet ikke
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side Det er observert utfordringer med overvann ved hovedbygningen på nåværende tidspunkt. Radonnivået vurderes som middels til lavt. Det anbefales aktsomhet

Ikke er undersøkt (TG IU):
Andre innvendige forhold:
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig:
Vinduer: Det er avvik: Det er registrert noe løse/slarkete håndtak. Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold forventes over tid. Vinduer av denne typen, med en alder over 20 år, viser begynnende alder- og bruksslitasje på tettelister og betjeningsmekanismer. Stedvis justering må forventes. Vanlig garanti på isolerglass er 5-10 år, og det er økt risiko for punktering av glassene. TG 2 gis som helhet for vinduenes tekniske tilstand, hovedsakelig på grunn av generell alder.

Dører: Det er avvik: Med tanke på tilstand, alder og energiforbruk bør utskifting av dører vurderes. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater for å sikre lang levetid og redusere risikoen for skader.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig:

Innvendige dører: Det er avvik: Det er noe dårlig finish rundt dørene på soverommene. Døren inn til badet er en eldre, flatfinért dør. Noe vedlikehold, utbedringer og justeringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk. Nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er skader i kjøkkenbenken mot baderommet. Det er behov for fuging ved overgangen mellom benkeplate og vegg. Det er registrert enkelte avvik på vegger og karm rundt vinduene. Vedlikehold av hengsler og skuffer bør utføres. En 120-liters varmtvannsbereder er plassert i benkeskapet. Denne er ikke i bruk og bør fjernes.
Avtrekk: Det er avvik: Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikkeoptimalt, noe som medfører redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskiftingeller service for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Sjekk gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen tg3 feil.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER

Totalt bruksareal: 80,0 m²
- BRA-i: 73,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Oppvarming består av strøm. Det er montert panelovner i enkelte rom og gulvvarme på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
19470,50 m² eiet tomt
Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

PARKERING
Alle leiligheter er tildelt én parkeringsplass med leilighetsnummer. Enten på felles parkeringsplass eller i garasjerekke. Denne leiligheten har parkering på oppstillingsplass utenfor bygget.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område med god nærhet til barnehage, skole og butikk med bussforbindelser rett utenfor døren. Området er også kjent for flotte turmuligheter, samt mange fritidsaktiviteter for alle aldre.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Området er hovedsaklig regulert for boligbebyggelse.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 6 291,- pr. mnd. og inkluderer:
Beløpet dekker blant annet personalkostnader, avskrivninger, kommunale avgifter, strøm og annen energi, reparasjon og vedlikeholdskostnader, løpende driftskostnader, administrativ konsulentbistand, digitale tjenester, forsikringer og andre driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Strømforbruk
- Årlig forsikringspremie
- Eventuelt andre utgifter

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer. Nåværende eiere har ikke selv bodd i eiendommen.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 84726637

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2024:

Som primærbolig kr. 897 816,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 591 264,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

BORETTSLAGET

HOVLA A/L, Org.nr: 948 033 739
Forretningsfører:

Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes

Planlagte påkostninger:
Foretatte oppgraderinger de senere år: Nye bad

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. ,- pr. .
Andel fellesgjeld er kr. 246 847,- pr. 28.04.2026.
Andel fellesformue er kr. 38 809,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114601362, Husbanken.
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.01.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3.
Saldo per 08.01.2026: 605 751,-.
Andel av saldo: 6 517,-.
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 08.01.2026: 2.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51.003.
Saldo per 08.01.2026: 24 095 200,-.
Andel av saldo: 259 225,-.
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)
Fastrente til 10.11.2026 (5år) 2,50%

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

DYREHOLD

I vedtektene står det skrevet: Det er tillatt med dyrehold, men begrenset til maks 2 "innekatter" 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.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 637 937,-. Av dette utgjør kr 246 847,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 30.08.1973.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen datert 30.08.1973 samsvarer med dagens bruk av boligen. Det er kun ett avvik fra tegningene og dagens bruk:
- Tegningene viser at man kan gå fra bad og til kjøkken via en dør. I dagens bruk er det ikke dør fra badet og til kjøkkenet

Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, kjørevei, boligbebyggelse og turvei iht. reguleringsplan KR 14, Bommenfeltet (23.2.1973) og Hovjordet Låven (18.11.2015).

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til blå/grønnstruktur, boligbebyggelse, flomfare og ras-skredfare i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Det er ingen heftelser knyttet til borettslagsandelen.

UTLEIE
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. Ifølge NGU.no ligger eiendommen i et området som har "moderat til lav" forekomst av radon.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Hovjordet 1 A
Andelsnr. 1 i HOVLA A/L, org. nr. 948033739 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER
Ann Mari S Johansen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260020
Ansvarlig megler: Per Olav Aaserud

Dialog Nedre Eiker
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten

følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Forretningsfører info
- Kommunal info
- Vedtekter
- Husordensregler
- Byggetegninger

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjennelse er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avDialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Visning: 0,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 570,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Gebyr betalingsutsettelse utlegg, ekstern takstmann etc.: 2 490,00
Garantipremie, forsikringsfond, tilsynsavgift etc.: 1 590,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 84 165.
Samlet skal selger betale ca. kr. 118 995 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.













































Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hovjordet 1 A, 3055 KROKSTADELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 237, bnr. 402
Andelsnummer 1

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1462 **Eiendomsverdi ref nr:** AU7584

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

BENJAMINSEN
TAKST AS
900 48 404
Org nr: 935100232
Jahn.Otto@btakst.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Benjaminsen Takst as

Med over 27 års erfaring i eiendomsbransjen leverer Benjaminsen Takst AS grundige og pålitelige vurderinger av eiendom. Jeg er REV-godkjent, medlem av NITO og Norsk Takst, og har profesjonsforsikring gjennom Tryg.

Jeg kombinerer solid fagkunnskap med integritet og personlig oppfølging, slik at både kjøpere og selgere kan føle seg trygge gjennom hele prosessen.

Jeg utarbeider tilstandsrapporter i henhold til NS 3600 og sikrer dermed at boligsalget oppfyller gjeldende forskriftskrav. Nøyaktige og grundige takstrapporter er avgjørende for å forebygge konflikter ved kjøp og salg av eiendom.

Min styrke ligger i presisjon, lokalkunnskap og evnen til å formidle vurderingene på en klar og forståelig måte. Hver eiendom har sin egen historie – dette tas alltid med i vurderingen for å sikre relevante og realistiske konklusjoner.

Jeg utfører et bredt spekter av oppdrag, blant annet:

Tilstandsrapporter

Skjønn

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Jahn Otto Benjaminsen

Uavhengig Takstingeniør

jahn.otto@btakst.no

900 48 404

Norsk takst NITO RECOGNISED REV RESI EUROPEAN VALUER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Benjaminsen Takst AS
Strandgata 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på 1970-tallet, i henhold til byggeskikk og tekniske forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det må påregnes avvik i forhold til dagens krav til blant annet isolasjon, energiøkonomisering, brannsikkerhet og innemiljø.
Leiligheten har noe bruksslitasje og kjøkken har noen svekkelser.
2020/21 ble badene, røroppleggetpusset opp i regi av borettslaget. Vurderingene er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Skjulte forhold kan forekomme, og normalt vedlikehold må påregnes i henhold til alder og bruk.
Fuktundersøkelser/undersøkelser er kun stikkprøver i enkelte deler av boligens konstruksjon. Det fremgår av rapporten hvor disse undersøkelsene er utført. Det er kun enkelte utdrag av NS3600 som er lagt til grunn i denne rapporten.
Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun vurderte bygningsdeler som fremgår av rapporten. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av tomannsboliger, eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.
Boligblokk oppført i år 1975 uten heis. Leiligheten har beliggenhet i 1. etasje.
Borettslaget består av 96 boliger fordelt på 4 bygninger.
Boligblokk på 4.etasjer og kjeller med bærendekonstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte flater/panel mot terrasse og fasadeplater forøvrig. Flatt yttertak, med ref til byggeår/byggeskikk tekket med papp/membran. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det opplyses av styreleder/eier at borettslaget har en vedlikeholdsplan, men denne er ikke fremlagt for undertegnede. Dokumentet må fremskaffes.
Det gis heller ikke tilstandsgrad (TG) for bygningsdeler utenfor leilighetens fire vegger, da disse omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar og ikke inngår i den enkelte eiers selvstendige ansvar.

Rapporten begrenser seg til leilighetens innvendige forhold og bygningens fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.
Balkong av betong på ca. 14 kvm. Tett rekkverk med en høyde på ca. 0,95 m. Gulvet har heltekkende teppe og er derfor ikke inspisert under teppet.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong. De fleste rom er pusset opp ca. 2022.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca. 9 mm avvik gjennom hele rommet og ca. 9 mm avvik over en lengde på 2 m i stuen, samt ca. 6 mm avvik på det ene soverommet, som fremkommer på bildet.
Det bemerkes at avvikene er målt i et møblert hus og i utvalgte rom, noe som kan ha medført at mindre skjevheter ikke ble fanget opp.
Målingene er utført med linjelaser, og det er angitt hvor målingene ble foretatt under befaringen.
Hvite profilerte dører. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt bolig.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er pusset opp i regi av sameiet/borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er fra 2021 og er utført i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket har panel. Downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket område i dusj er ca. 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42 mm.
Nedsenket dusjsone med tilstrekkelig lokalt fall.
Fallforholdene på gulvet er tilfredsstillende utført i henhold til kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Blokka har felles avtrekk via ventil i himlilng/vegg
Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktsøket e r utført i kjøkkenbenk. Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet).
Målingen ble utført med Protimeter MMS 3 (kalibrert 13.03.2026).og viste følgende resultater:
Relativ fuktighet (RH): 384%
Temperatur: 20 °C

Beskrivelse av eiendommen

Duggpunkt: 3,4 °C

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av malt furu. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Fliser over benk. Opplegg til oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i benkeskap. Gulv med laminat, vegger med malte plater og malt himling.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Gulv med laminat, vegger med malte plater og fliser ved toalettet, og himlingen er malt. Veggmontert toalett og servant. Ventil i vegg via felles avtrekk i blokken.
Rørskap på vegg over klosettet. Det er drensåpning i underkant av toalettet og montert vannstopper i rørskapet.
Eldre flatfinért dør til toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlig avløpsrør av plast. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.
Varmtvann leveres fra fellesanlegg i bygget i regi av borettslaget/ sameiet.
Hovedsakelig skjult alegg fra byggeåret med noe oppgraderinger. Sikringska felles gang ed automatsikringer. Skapet er felles med naboleligheten. Eier og bruker av det elektriske anlegget som omfattes av denne forskriften, skal sørge for at det gjennomføres nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold og ansvarsavgrensning:
Tomteforhold er ikke vurdert i denne rapporten. Det gis heller ikke tilstandsgrad (TG) for bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger, da disse omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke inngår i den enkelte eiers selvstendige ansvar.
Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Bygninger kan få skjevheter eller sprekker.

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

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier. Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

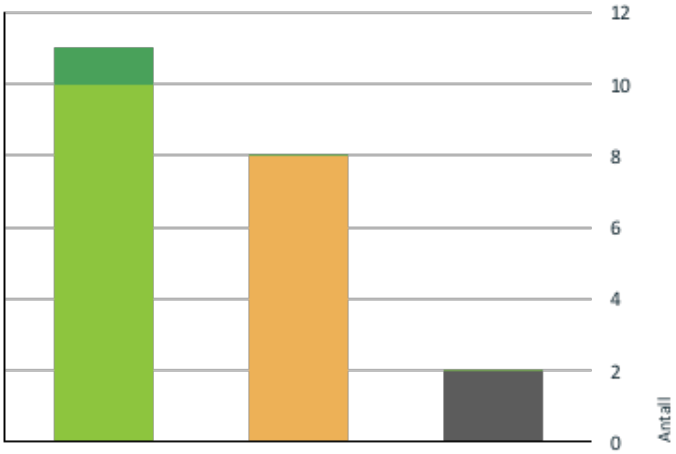
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.1974.
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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun vurderte bygningsdeler som fremgår av rapporten. Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert.

Boligen er brukt over tid og normal slitasje må påregnes. Slike forhold anses ikke som mangler. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep, og enkelte områder kan ha vært utilgjengelige.

Rapporten bygger på opplysninger fra eier og observasjoner ved befaring. Boligen var møblert og det er ikke flyttet på inventar. Oppgitte årstall er basert på tilgjengelig informasjon.

Hvitevarer og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

I henhold til NS 3600 er det kun gitt kostnadsestimat for eventuelle TG 3-avvik. Det er ikke estimert kostnader for TG 2.

En bolig/leilighet 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe løse/slarkete håndtak.
Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold forventes over tid. Vinduer av denne typen, med en alder over 20 år, viser begynnende alder- og bruksslitasje på tettelister og betjeningsmekanismer. Stedvis justering må forventes. Vanlig garanti på isolerglass er 5–10 år, og det er økt risiko for punktering av glassene. TG 2 gis som helhet for vinduenes tekniske tilstand, hovedsakelig på grunn av generell alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Med tanke på tilstand, alder og energiforbruk bør utskifting av dører vurderes.

Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater for å sikre lang levetid og redusere risikoen for skader.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er noe dårlig finish rundt dørene på soverommene. Døren inn til badet er en eldre, flatfinért dør. Noe vedlikehold, utbedringer og justeringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.

Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk. Nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er skader i kjøkkenbenken mot baderommet.
Det er behov for fuging ved overgangen mellom benkeplate og vegg.
Det er registrert enkelte avvik på vegger og karm rundt vinduene.
Vedlikehold av hengsler og skuffer bør utføres.
En 120-liters varmtvannsbereder er plassert i benkeskapet. Denne er ikke i bruk og bør fjernes.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som medfører redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Sjekk gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er observert utfordringer med overvann ved hovedbygningen på nåværende tidspunkt.
Radonnivået vurderes som middels til lavt. Det anbefales aktsomhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre består av tolags glass fra ulike årganger, hovedsakelig fra 1990-tallet og 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe løse/slarkete håndtak.
Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold forventes over tid. Vinduer av denne typen, med en alder over 20 år, viser begynnende alder- og bruksslitasje på tettelister og betjeningsmekanismer. Stedvis justering må forventes. Vanlig garanti på isolerglass er 5–10 år, og det er økt risiko for punktering av glassene. TG 2 gis som helhet for vinduenes tekniske tilstand, hovedsakelig på grunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse eller slarkete håndtak bør strammes eller byttes ut for å sikre funksjonell og trygg bruk av vinduene.

Det bør også utføres jevnlig vedlikehold og justering av tettelister og betjeningsmekanismer for å forlenge vinduenes levetid og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, noe som kan føre til dugg mellom glassene og redusert isolasjonsevne.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Med tanke på tilstand, alder og energiforbruk bør utskifting av dører vurderes.

Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av dører bør vurderes for å redusere varmetap og energiforbruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av betong på ca. 14 kvm. Tett rekkverk med en høyde på ca. 0,95 m. Gulvet har heltekkende teppe og er derfor ikke inspisert under teppet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning. Det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater for å sikre lang levetid og redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne teppet og inspisere gulvet nærmere for å avdekke eventuelle skader eller fuktproblemer.
Regelmessig vedlikehold av balkongens konstruksjon, rekkverk og gulvflater bør gjennomføres for å redusere risikoen for skader og forlenge levetiden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende plan og oversikt er økt risiko for uforutsette skader, forringelse av bygningsdeler og uforutsigbare kostnader for sameiet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong. De fleste rom er pusset opp ca. 2022.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca. 9 mm avvik gjennom hele rommet og ca. 9 mm avvik over en lengde på 2 m i stuen, samt ca. 6 mm avvik på det ene soverommet, som fremkommer på bildet.
Det bemerkes at avvikene er målt i et møblert hus og i utvalgte rom, noe som kan ha medført at mindre skjevheter ikke ble fanget opp. Målingene er utført med linjelaser, og det er angitt hvor målingene ble foretatt under befaringen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dører. Noe slitasje er observert, men dette anses som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe dårlig finish rundt dørene på soverommene. Døren inn til badet er en eldre, flatfinért dør. Noe vedlikehold, utbedringer og justeringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, utbedringer og justeringer av dørene for å forbedre finish og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og funksjonalitet, samt økt slitasje over tid.



Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i regi av sameiet/borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er fra 2021/2022 og er utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket område i dusj er ca. 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42 mm. Nedsenket dusjsone med tilstrekkelig lokalt fall.
Fallforholdene på gulvet er tilfredsstillende utført i henhold til kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Blokka har felles avtrekk via ventil i himlilng/vegg

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktsøket e r utført i kjøkkenbenk. Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS 3 (kalibrert 13.03.2026).og viste følgende resultater:
Relativ fuktighet (RH): 384%
Temperatur: 20 °C
Duggpunkt: 3,4 °C





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av malt furu. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum. Fliser over benk.
Opplegg til oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i benkeskap. Gulv med laminat, vegger med malte plater og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er skader i kjøkkenbenken mot baderommet.
Det er behov for fuging ved overgangen mellom benkeplate og vegg.
Det er registrert enkelte avvik på vegger og karm rundt vinduene.
Vedlikehold av hengsler og skuffer bør utføres.
En 120-liters varmtvannsbereder er plassert i benkeskapet. Denne er ikke i bruk og bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Tiltak:

Skader i kjøkkenbenken bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Fuging mellom benkeplate og vegg bør utføres for å forhindre vannskader og redusere risikoen for fukt i konstruksjonen.

Avvik på vegger og karm rundt vinduene bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Vedlikehold av hengsler og skuffer bør gjennomføres for å sikre god brukervennlighet og forhindre unødvendig slitasje.

Varmtvannsbereder som ikke er i bruk bør fjernes for å frigjøre plass og unngå unødvendig belastning på innredningen.






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som medfører redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vær oppmerksom på at borettslaget/sameiet kan ha restriksjoner for å føre ventilator fra kjøkken ut i yttervegg. Sjekk gjeldende regler før eventuelle tiltak gjennomføres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service eller vurderes utskifting av kjøkkenventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt.

Redusert avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

Før tiltak iverksettes, må det avklares med borettslaget/sameiet om det er tillatt å føre avtrekk ut gjennom yttervegg, da det kan foreligge restriksjoner.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Gulv med laminat, vegger med malte plater og fliser ved toalettet, og himlingen er malt. Veggmontert toalett og servant. Ventil i vegg via felles avtrekk i blokken.
Rørskap på vegg over klosettet. Det er drensåpning i underkant av toalettet og montert vannstopper i rørskapet.
Eldre flatfinért dør til toalettrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

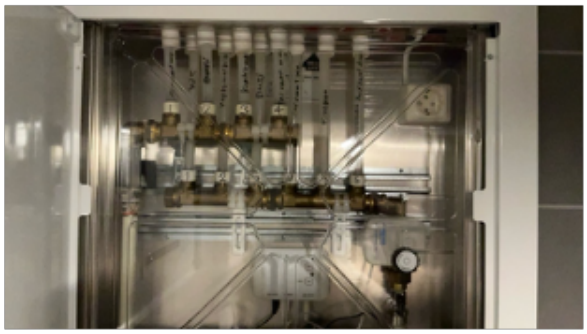
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.

Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk. Nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør vurderes å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og tilfredsstillende inneklima.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens, som igjen kan gi fuktskader og dårligere bokomfort.

Tilstandsrapport



Kun spalteventiler i enelte av rommene.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i bygget i regi av borettslaget/ sameiet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult alegg fra byggeåret med noe oppgraderinger. Sikringska felles gang ed automatsikringer. Skapet er felles med naboleligheten. Eier og bruker av det elektriske anlegget som omfattes av denne forskriften, skal sørge for at det gjennomføres nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Manglende samsvarserklæring på el-anlegg
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget. Kravet trådte i kraft i 1999, men i innføringsfasen var det vanlig at samsvarserklæringer ikke ble utstedt, da rutinene ikke var fullt implementert hos installatørene. Manglende dokumentasjon gir likevel usikkerhet rundt hvem som har utført arbeidet og om det oppfyller krav i FEL og relevant utgave av NEK 400. Forholdet vurderes som et avvik, og det anbefales uavhengig elektrofaglig kontroll av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved høy belasting på kjøkken.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

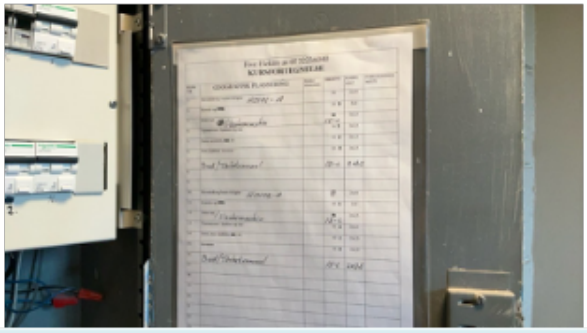
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget fremstår i hovedsak som opprinnelig fra byggeåret, med noen moderniseringer. Alderen tilsier økt sannsynlighet for feil og mangler, samt at kapasiteten kan være begrenset etter dagens behov. Det anbefales en utvidet teknisk gjennomgang av elektrisk anlegg utført av registrert elektroinstallatør med målinger i henhold til FEL og NEK 400

Generell kommentar

Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil eller mangler kan forekomme, og full funksjonskontroll er ikke gjennomført under befaringen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Bygninger kan få skjevheter eller sprekker.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier. Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er observert utfordringer med overvann ved hovedbygningen på nåværende tidspunkt.
Radonnivået vurderes som middels til lavt. Det anbefales aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og radonsperre bør etableres dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for beboere.

Tiltak for å lede overvann bort fra hovedbygningen bør iverksettes for å forhindre fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.



Benjaminsen Takst AS
Strandgata 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/73 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 750 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	246 847
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovjordet 1A ,3055 KROKSTADELVA 70 m² 1974 2 sov	04-03-2025	2 590 000	**2 450 000**	263 423	2 713 423	**38 763**
2	Hovjordet 4K ,3055 KROKSTADELVA 85 m² 1974 3 sov	11-02-2025	2 850 000	**2 850 000**	281 291	3 131 291	**36 839**
3	Hovjordet 1A ,3055 KROKSTADELVA 85 m² 1974 3 sov	28-01-2026	2 790 000	**2 765 000**	271 476	3 036 476	**35 723**
4	Hovjordet 3I ,3055 KROKSTADELVA 84 m² 1974 3 sov	07-11-2024	2 690 000	**2 650 000**	286 848	2 936 848	**34 962**
5	Hovjordet 2F ,3055 KROKSTADELVA 71 m² 1974 2 sov	06-04-2025	2 390 000	**2 200 000**	268 627	2 468 627	**34 769**
6	Hovjordet 2E ,3055 KROKSTADELVA 85 m² 1976 3 sov	23-04-2026	2 590 000	**2 200 000**	265 741	2 465 741	**29 009**
7	Hovjordet 2D ,3055 KROKSTADELVA 85 m² 1974 2 sov	05-11-2024	2 290 000	**2 000 000**	288 850	2 288 850	**27 248**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.	Kr.	75 492
Fellesutgifter inkluderer kommunale avgifter, strøm fellesareal, drift og vedlikehold, felles byggforsikring og div. honorarer.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**75 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 220 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

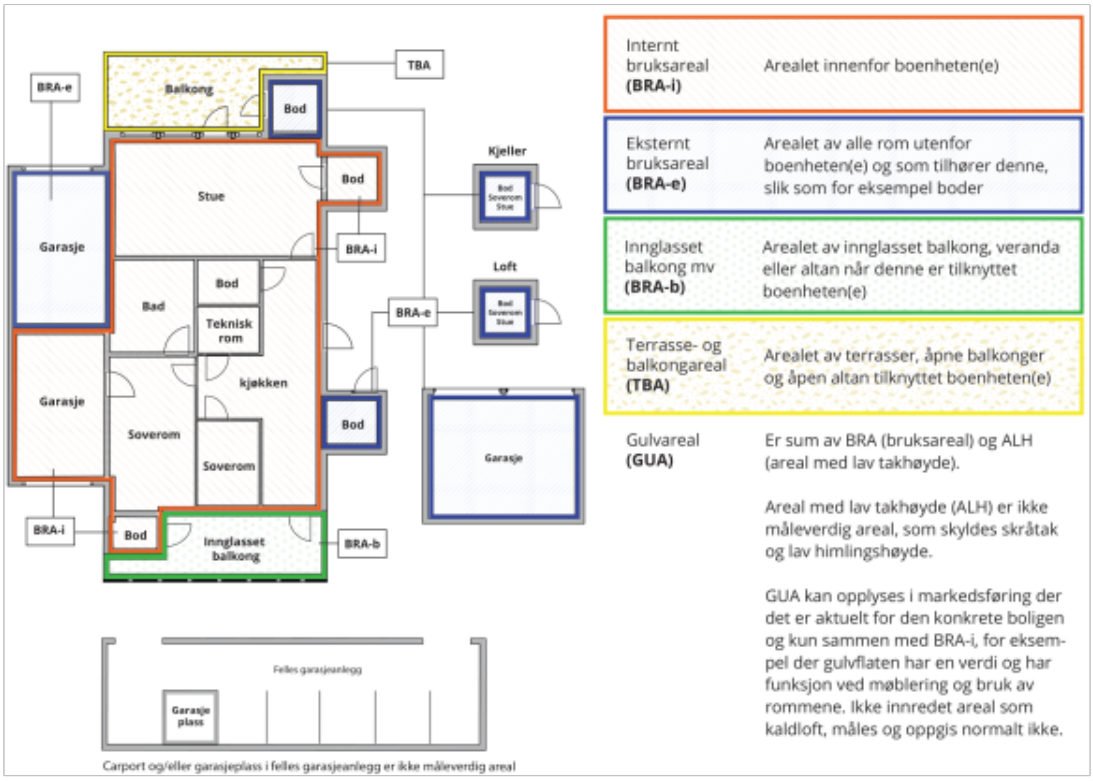
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	73			73	14
Kjeller		7		7	
SUM	**73**	**7**			**14**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Areal er oppgitt i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som er medregnet i internt bruksareal. Bodarealer beliggende i fellesareal med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler (0–4 avrundes ned, 5–9 avrundes opp).

Sjakter, piper, innkassede/forede vegger (tekniske føringer) samt innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er inkludert i arealberegningen.

Utvendig balkong er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 14m².

Boder i kjeller utgjør ca.5 m² og 2 m² BRA-e etter ny standard

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.1974.
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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Benjaminsen Takst AS
Strandgata 39
3050 MJØNDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Runar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	402		0	19470.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) Ideell andel av tomt. Areal i flg. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse
Hovjordet 1 A

Hjemmelshaver
Al Hovla

Kommentar
Informasjon er hentet fra eiendomsmatrikkelen med arealkilde - målebrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL HOVLA	948033739		NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG	Johansen Ann Mari Sandbekk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
1	246 847	*28.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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.

Adkomstvei

Interne kjøreveier og gangarealer innenfor borettslagets eiendom

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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.

Om tomten

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass.
Boligblokken er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon

Tinglyste/andre forhold

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
Fuktundersøkelser/undersøkelser er kun stikkprøver i enkelte deler av boligens konstruksjon. Det fremgår av rapporten hvor disse undersøkelsene er utført. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets/boretslagets styre og/eller generalforsamling.

Tilstandsrapport – Viktig informasjon og begrensninger

Rapporten kan inneholde feil eller mangler. Oppdragsgiver plikter å gjennomgå og kontrollere dokumentet før det tas i bruk.
Rapportens formål er å utarbeide en tilstandsrapport med arealmåling.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av:
Opplysninger gitt ved befaring
Visuelle observasjoner og registrerte forhold under befaringen
Det er ikke gjennomført energiberegning eller varmetapsberegning av ytterkonstruksjoner som gulv, vegger, himling eller tak.
Eventuelle heftelser, servitutter og pålegg er ikke opplyst om under befaringen. Slike forhold må oppdragsgiver avklare med megler eller selger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.04.2026	Egenerklæring er levert i etterkant av befaringen. Og er da ikke kvalitetsikret	Gjennomgått		Nei
Div			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AU7584

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hovjordet 1 A, 3055 KROKSTADELVA

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hovjordet 1 A	Hovjordet 1 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022 august

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Ann Mari Sandbekk

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble rivet og bygget på nytt

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør byttet i forbindelse med nytt bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør byttet i forbindelse med bytting av bad

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50699760

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ann Mari Sandbekk Johansen	**2026-04-29**

Identification

Ann Mari Sandbekk Johansen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ann Mari Sandbekk Johansen	29/04-2026 11:33:20	BankID OIDC High

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-237/402, Hovjordet 1A, 3055 KROKSTADELVA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

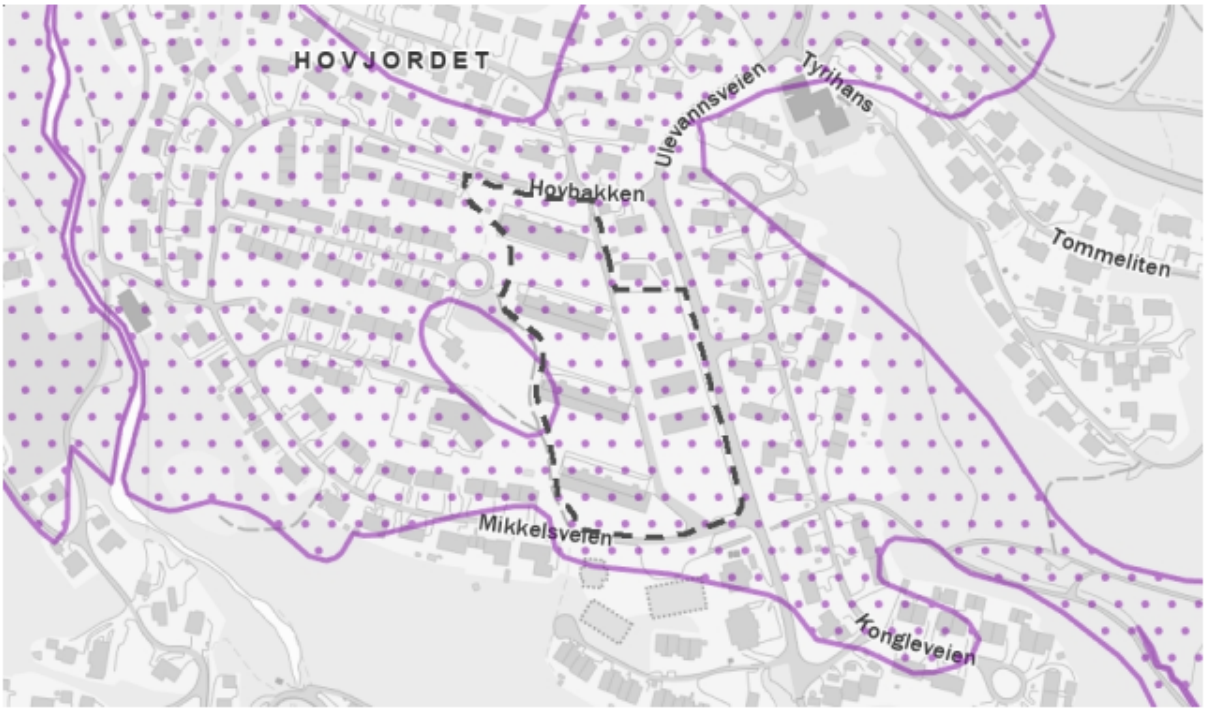
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	32.4 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.94 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

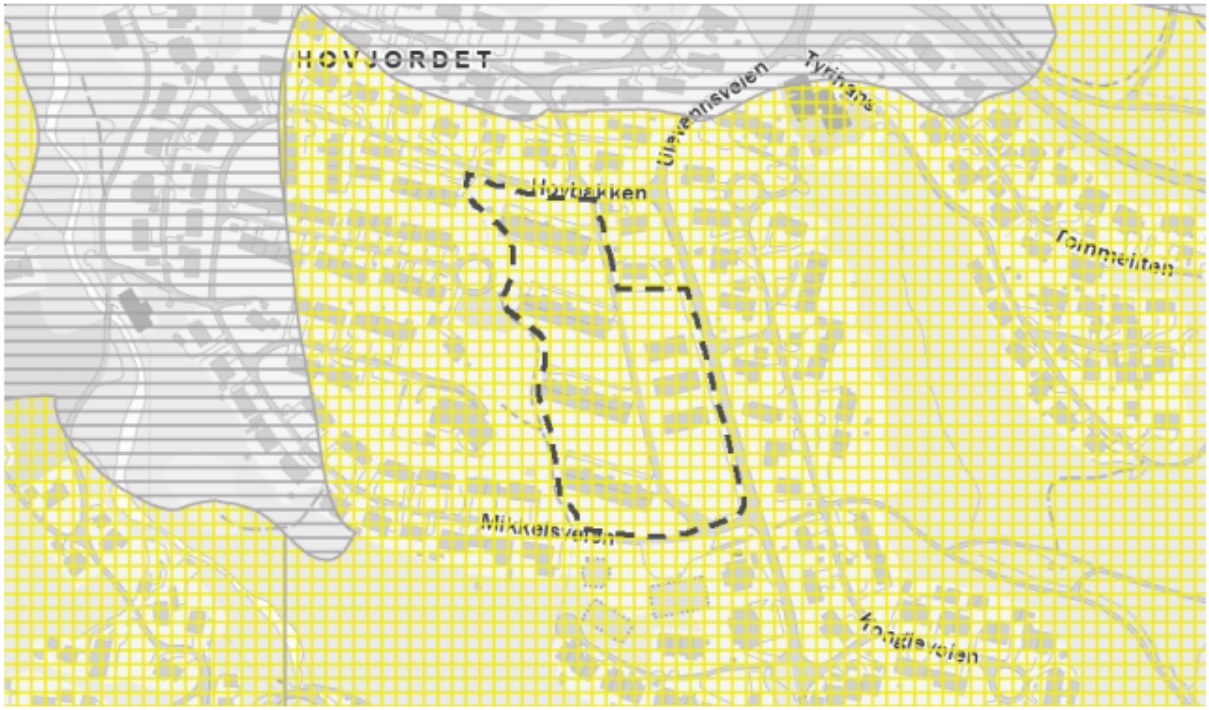
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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. Søppel eller private eiendeler skal kun oppbevares i leilighet /bod, ikke i fellesareal /kjeller.
4. Søppel 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. Søppel 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 nødetater 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 innekatter 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 pålessing.
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.

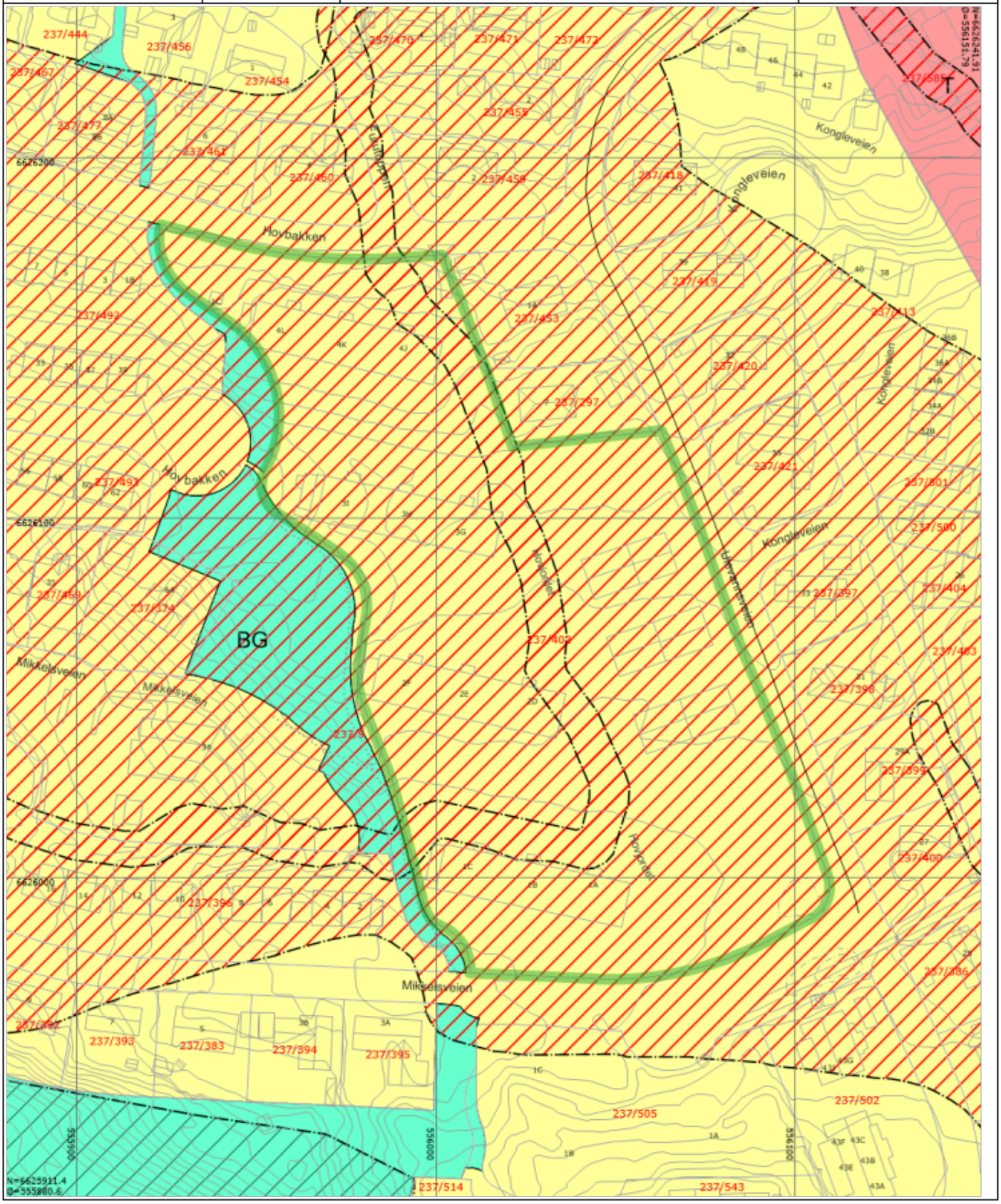
Styret i Hovla Borettslag

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 402	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovjordet 1A 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

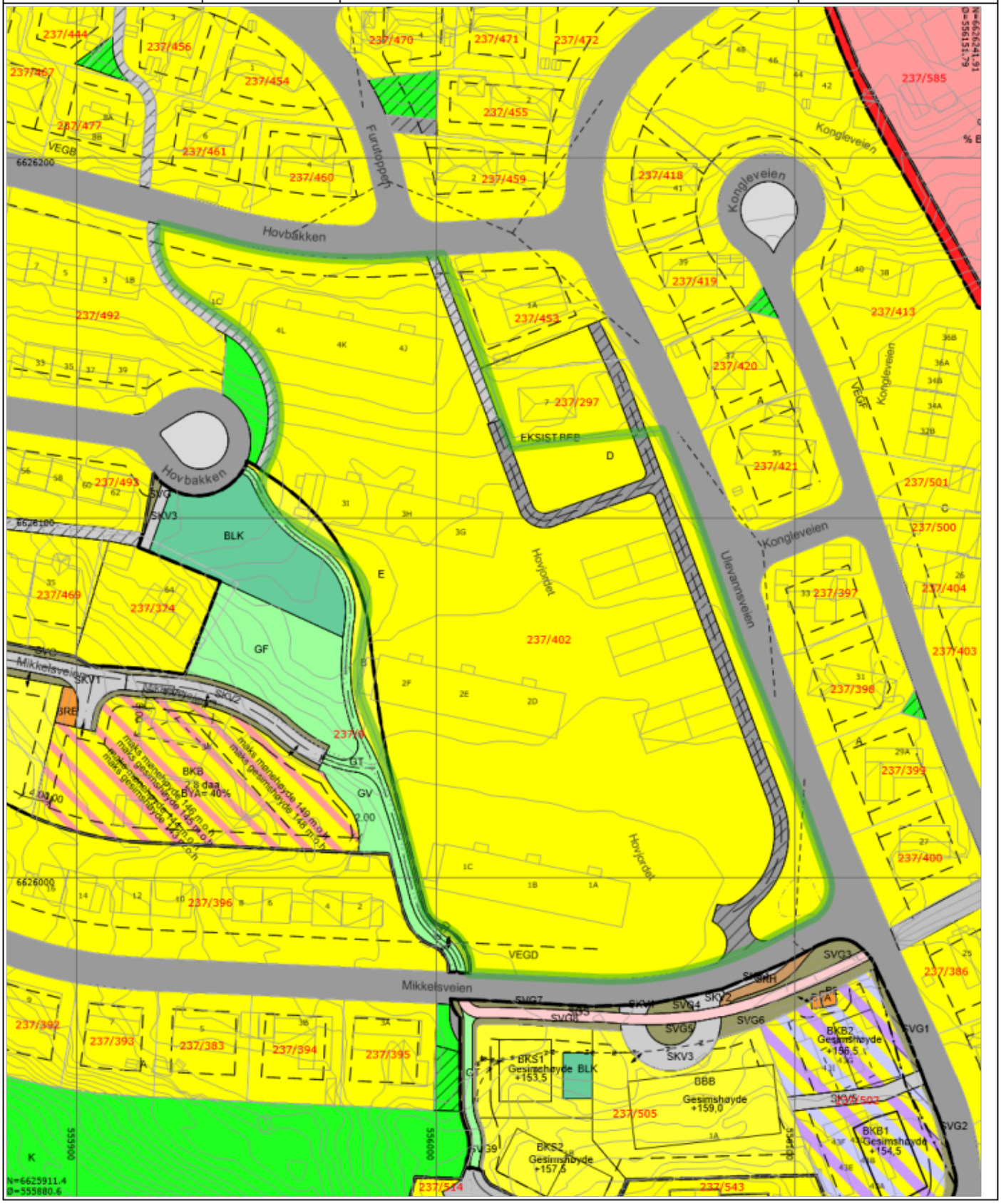
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Elv og bekk	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 402	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovjordet 1A 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	KR 14, Bommenfeltet			

Målestokk 1:1500



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	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Vegstengning
Avkjørsel	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 friområde	Felles avkjørsel	Felles gangareal
Felles lekeareal	Frisikt	Boligbebyggelse
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Boligbebyggelse, blokker	Barnehage
Energianlegg	Vann- og avløpanlegg	Renovasjonsanlegg
Lekeplass	Kombinert bolig, forretning og kontor	Kombinert bolig og tjenesteyting
Veg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntareal	Kollektivholdeplass	Turveg
Friområde	Vegetasjonsskjerm	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 402	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovjordet 1A 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



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
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Vegrekkverk
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- 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
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

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

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

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.

Mjøndalen 18.sept. 1974.

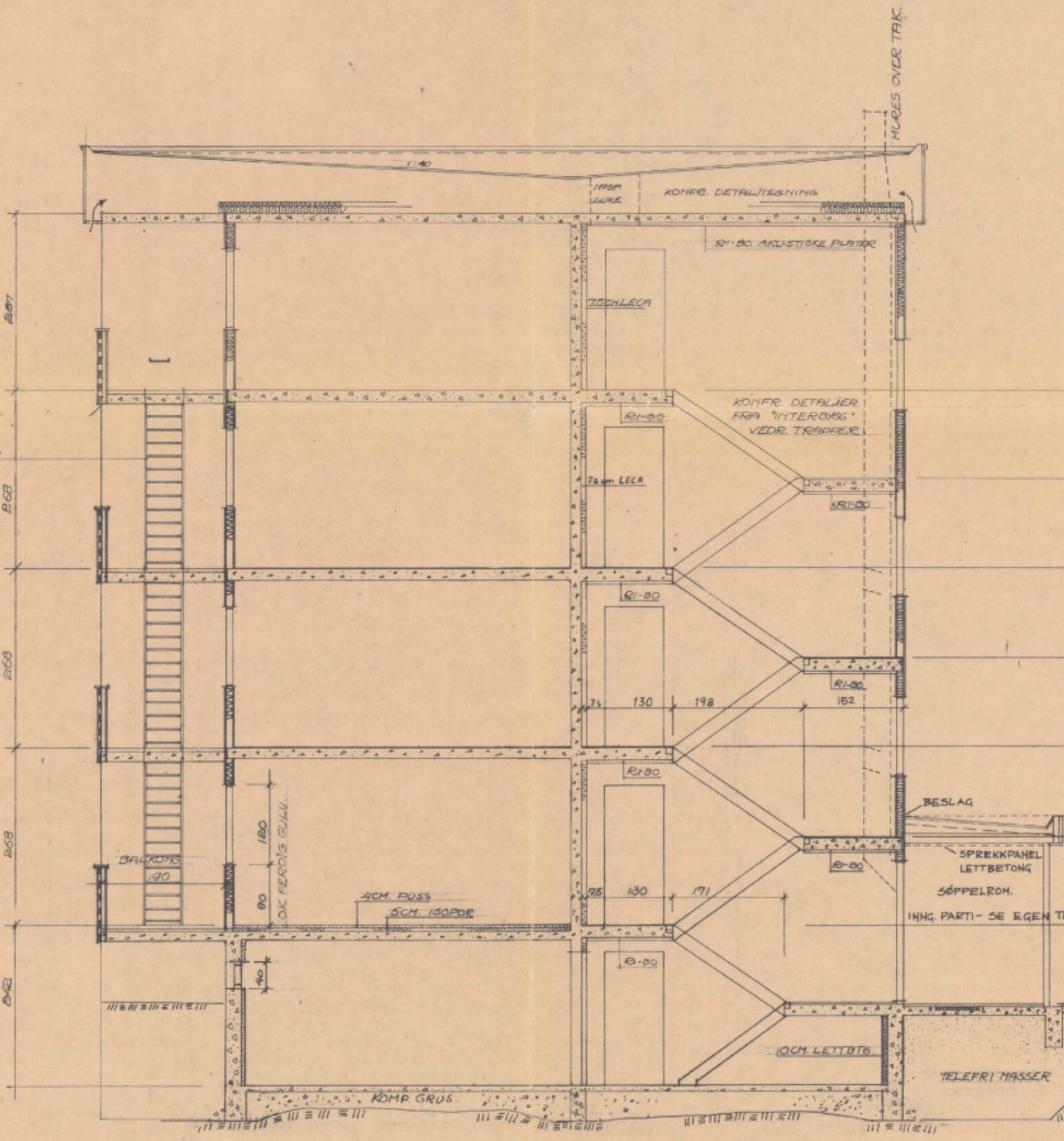
Johan Bakken

COUPE A-B 1/20

COUPE A-B 1/20

SUPERFICIE PAR NIVEAU LOGEMENTS SEULS

BLU
Nep
24M
Dek



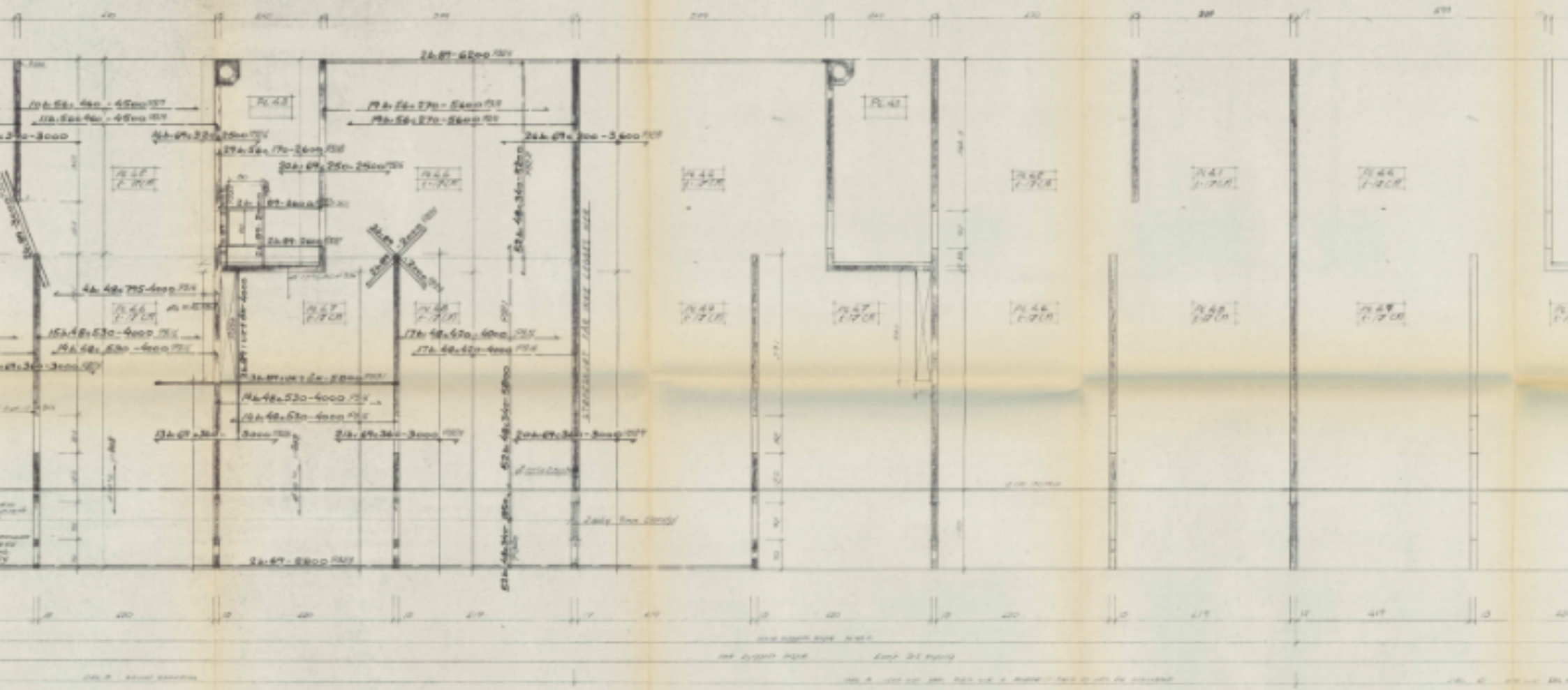
REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER

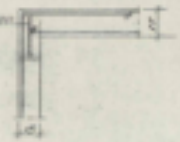
Nedre Eiker B.B.L., Bommenfeltet.
24 Mannsbolig 3 og 4roms

Snitt

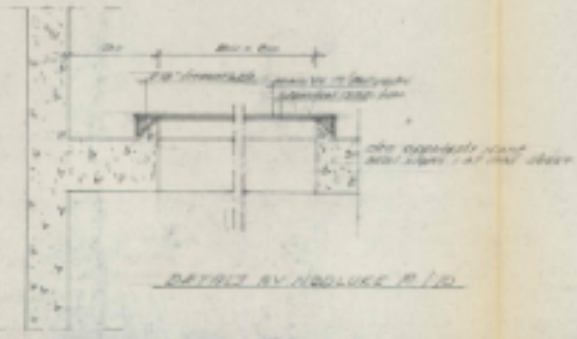
SAK:
TEGN.:
MÅL:
DATO:

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD. TLF. 66652 - 66274
TØNSBERG. TLF. 14419





TT A-B m/20



DETALJ AV NEDLUKE M/20

BLO

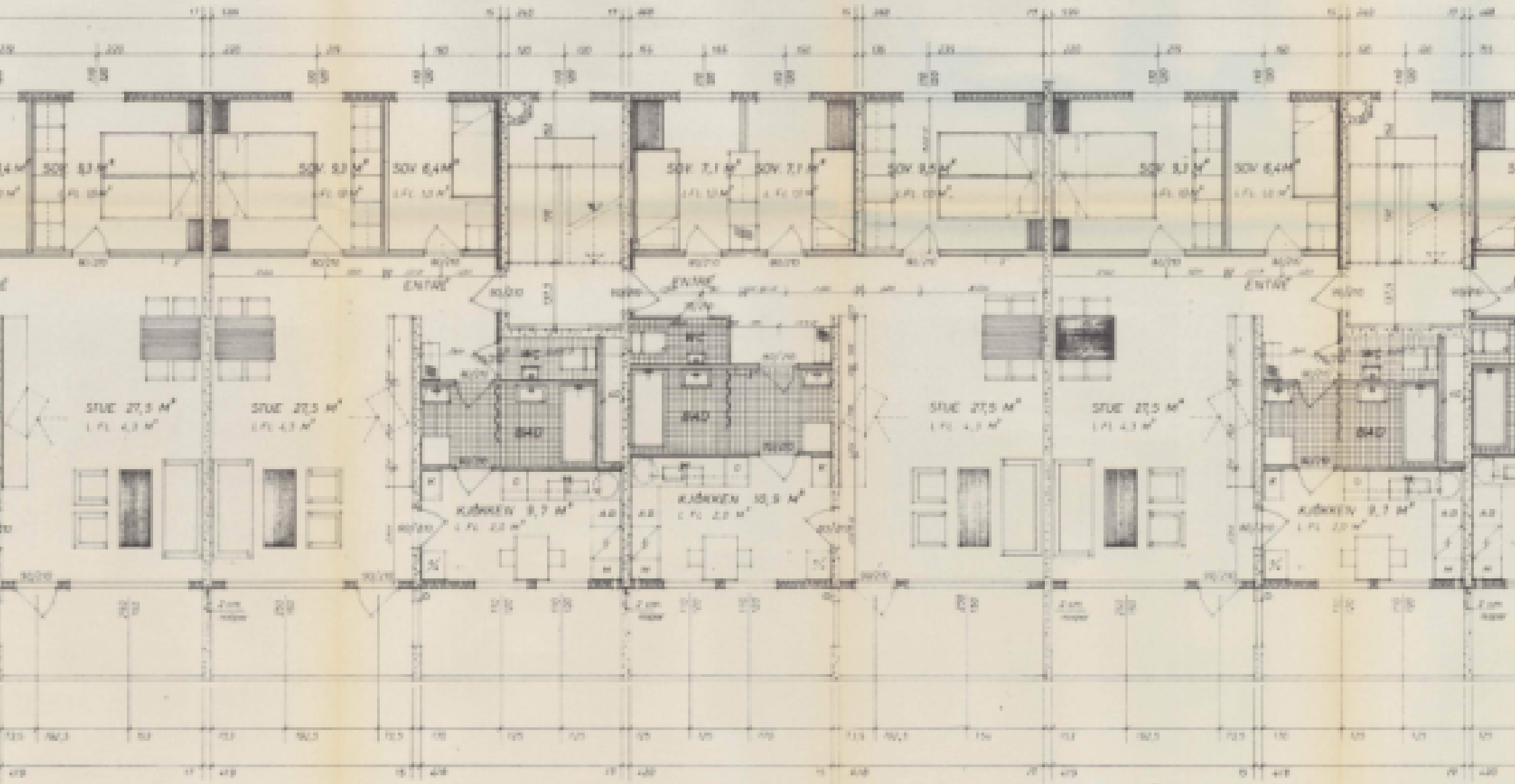
A	

Nedre
24 Ma

Dekke

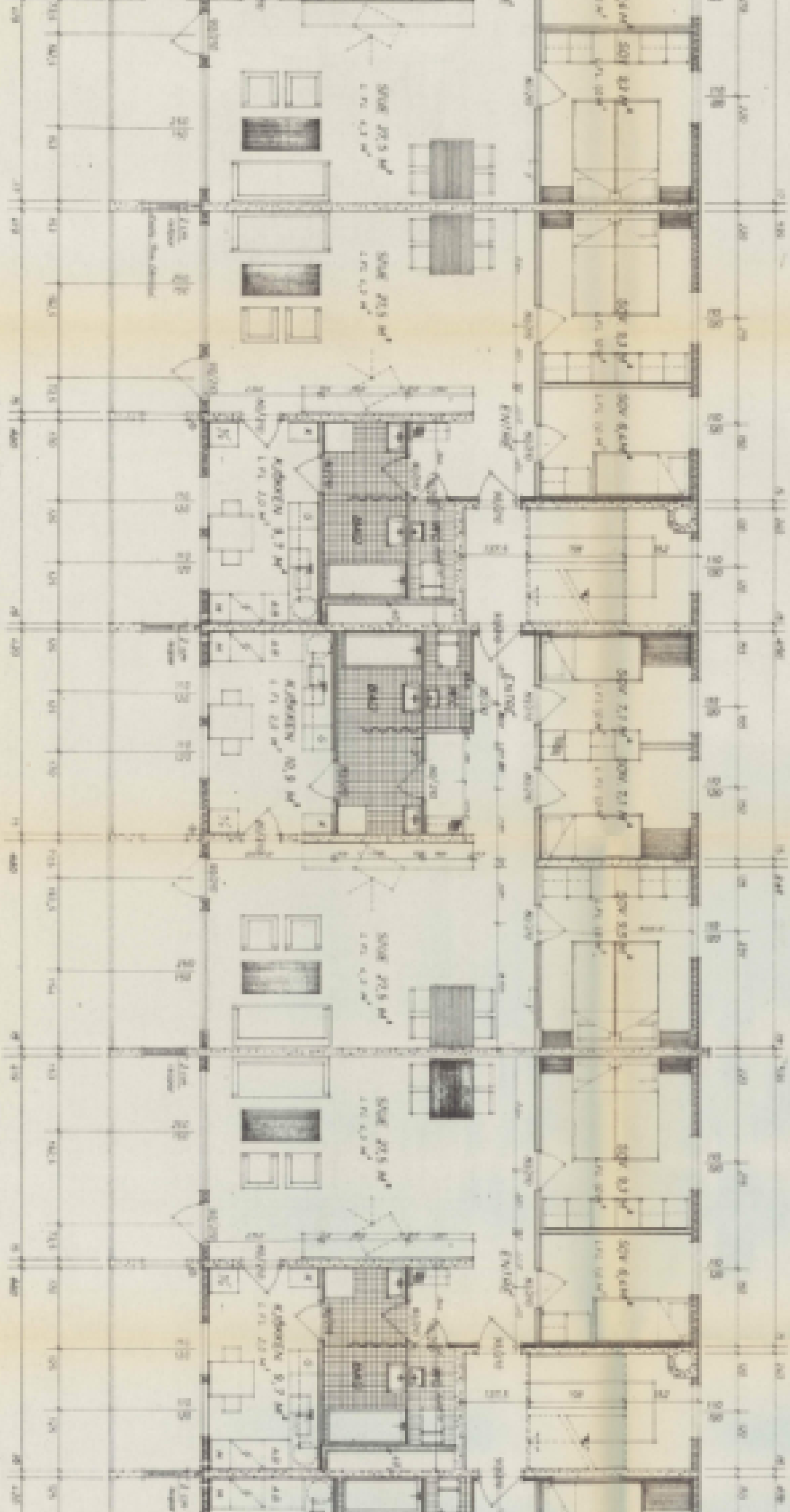
KR. R.

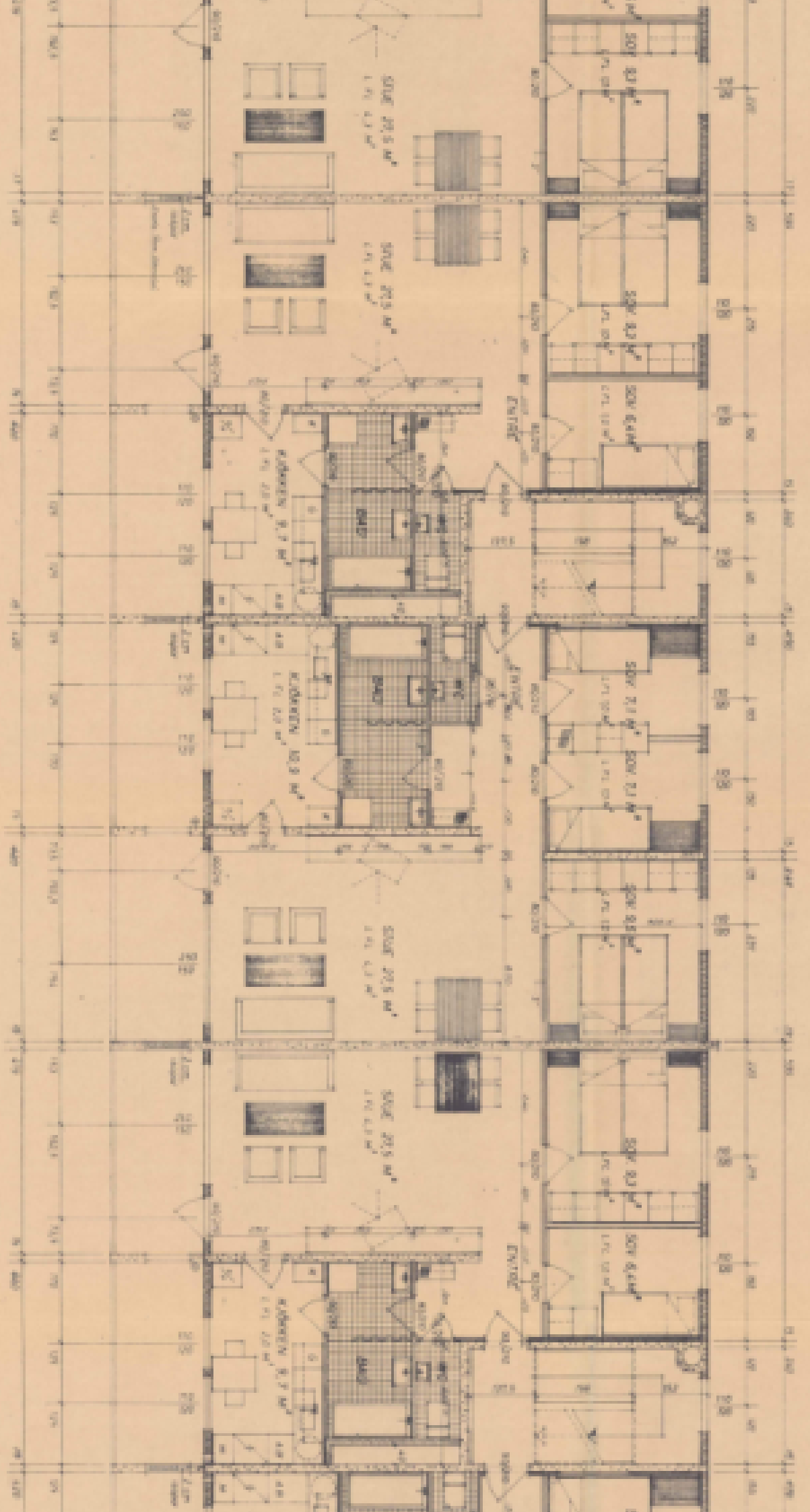
1a
2a
3a
4a
5a
6a
7a
8a
9a
10a
11a
12a
19a
20a
21a
22a
23a
24a
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24


ENTRÉ
STUE 27,5 M²
STUE 27,5 M²
BAD
KJØKKEN 9,7 M²
KJØKKEN 10,5 M²
STUE 27,5 M²
STUE 27,5 M²
BAD
KJØKKEN 9,7 M²

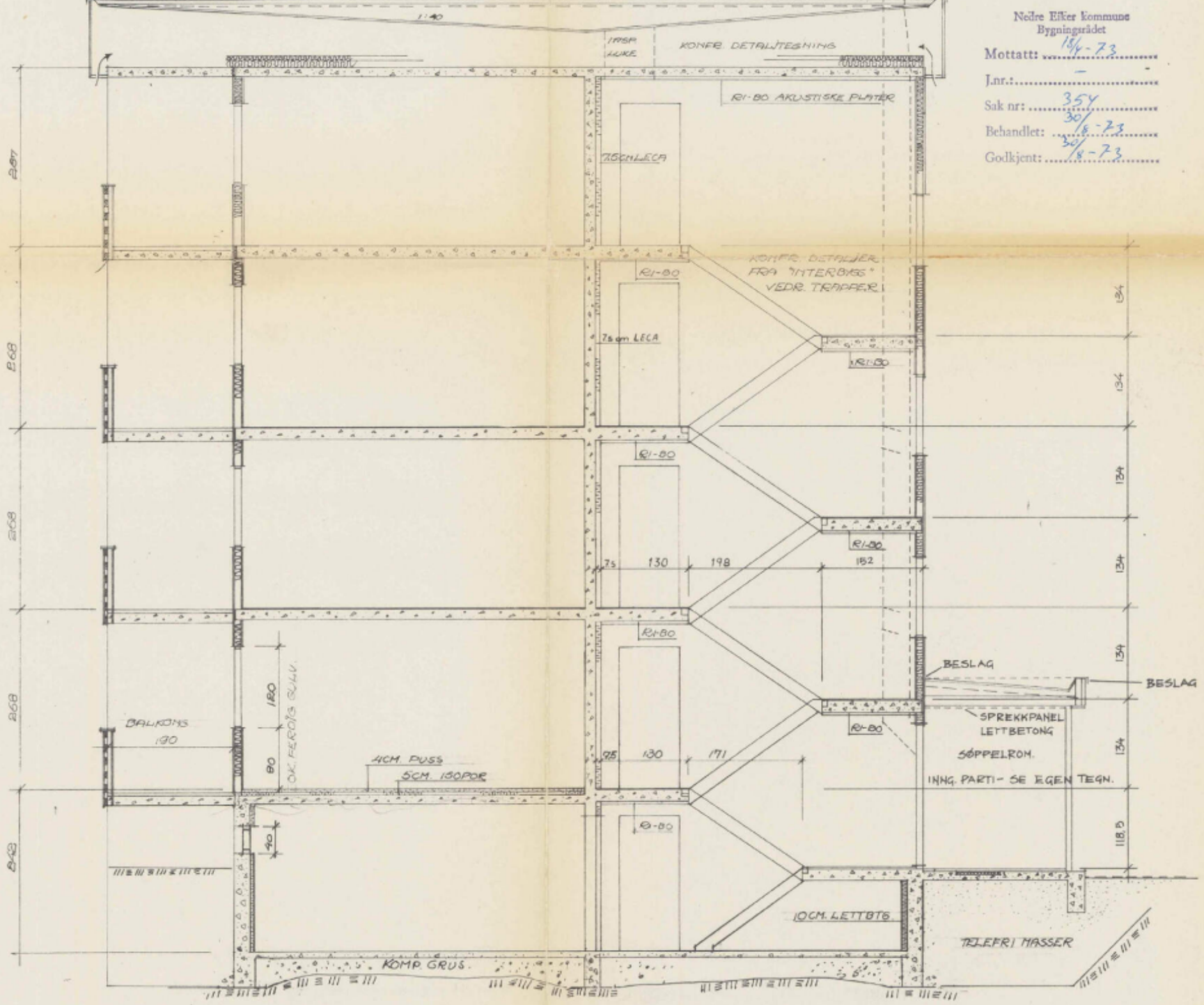
SNITT B-B M 1:50

STØPESKJØT FOR UKE LEDDES MØT





Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 14/4-73
J.nr.: –
Sak nr: 354
Behandlet: 30/8-73
Godkjent: 30/8-73





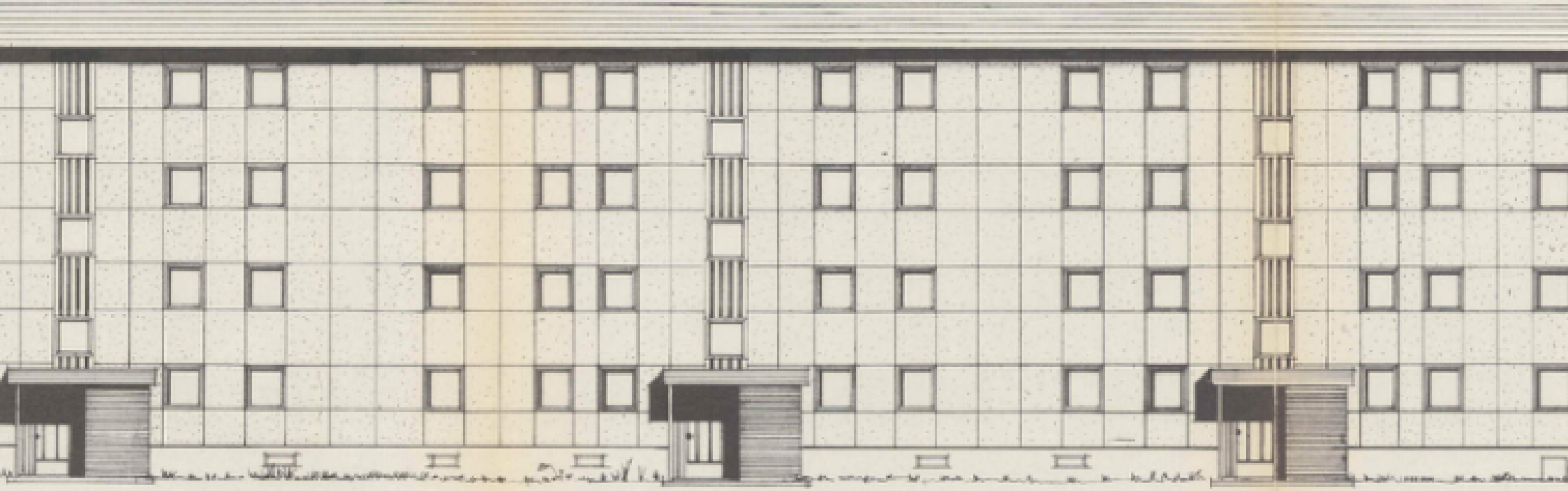
REV. NR.	DATO	REVIS

Nedre Eiker B.B.L., Bomme
24 Mannsbolig , 3 og 4

Fasade

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD. TLF.
TØNSBERG. TLF.

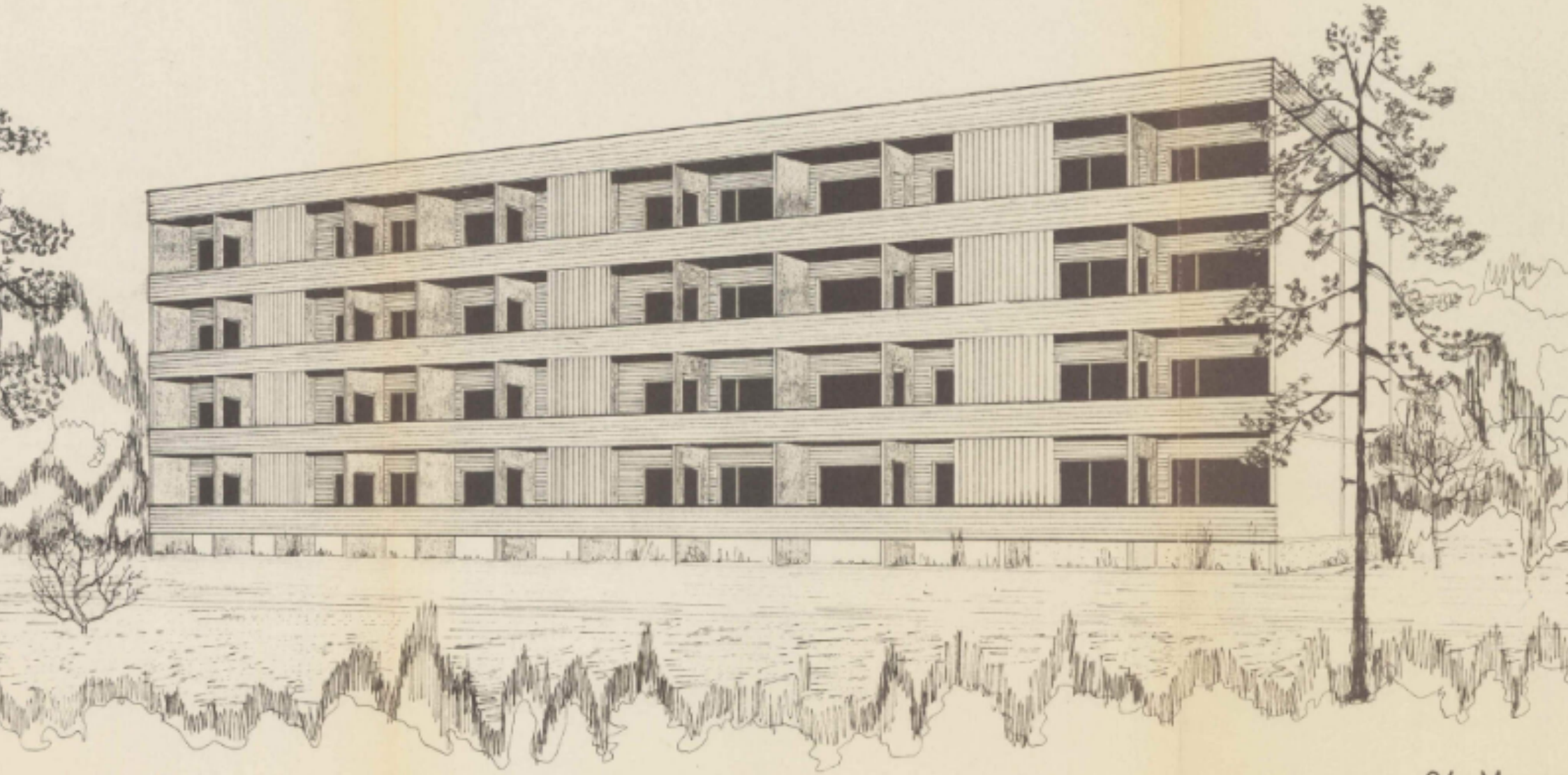


REV. NR.	DATO

Nedre Eiker BBL
24 Mannsbolig 3o

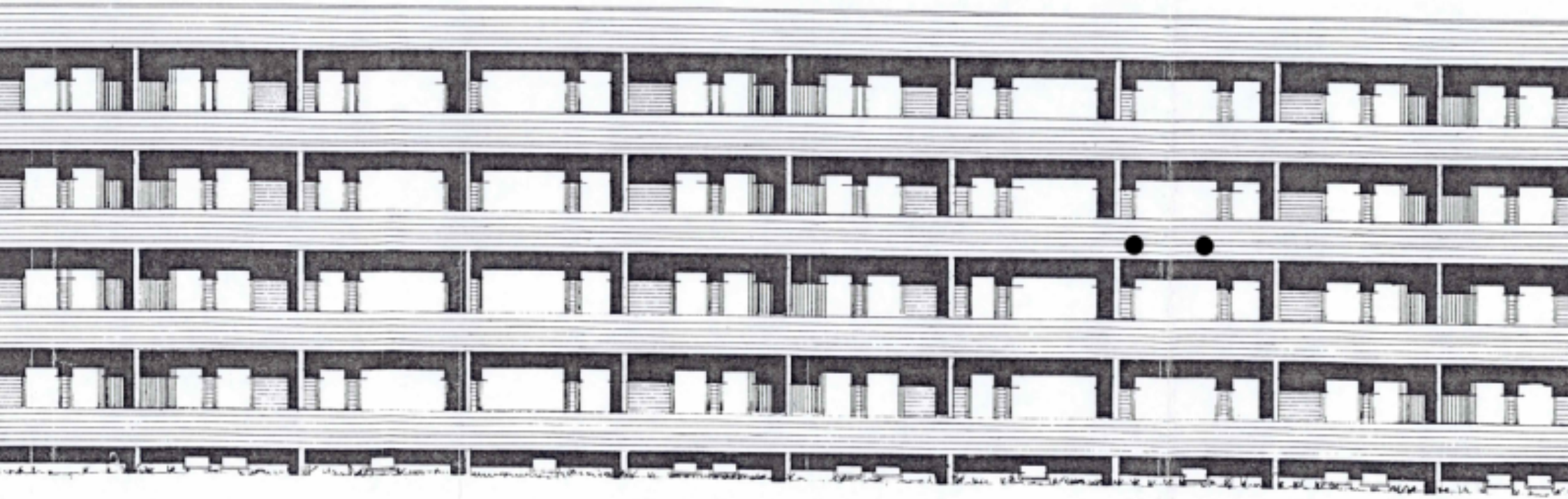
Inngangsfasade

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA



24 Manns

Perspektiv



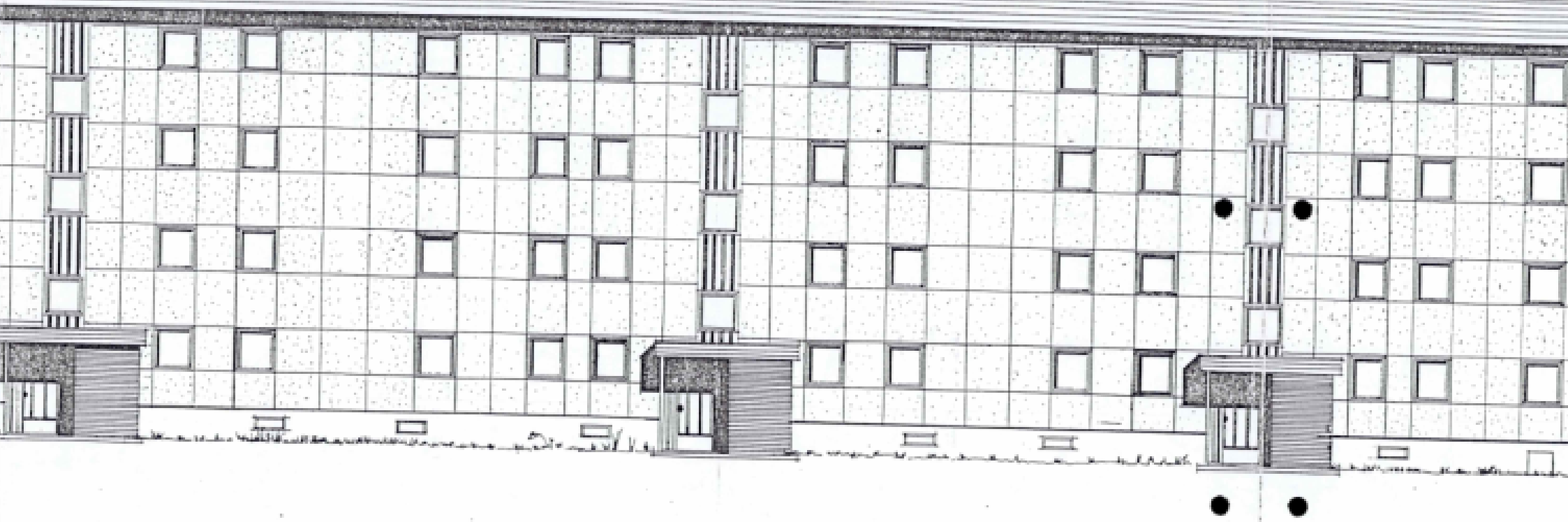
REV. NR.	DATO	REVISJON

Nedre Eiker B.B.L., Bommen
24 Mannsbolig , 3 og 4 r

Fasade

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66
TØNSBERG TLF. 54



REV. NR.	DATO

Nedre Eiker BBL B
24 Mannsbolig 3og

Inngangsfasade

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDH
SAND
TØNS

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Hovla Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Bomberommet, blokk 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 16

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 16

Fra NBBO møtte: Marianne Engebretsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Engebretsen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Engebretsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Utgår

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Linn Aspedokken

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 2 325 364,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonorar fastsettes til kr 230000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Tillitsvalgte utover styret godtgjøres med kr 2500 pr. person, totalt kr 10.000,-

Dette gjelder :
Cecilie Mørk Blokk 1, Freddy Eriksen Blokk 2, Linn Aspedokken Blokk 3 og Charles Raymond Ruud Blokk 4

5. Saker til behandling

Det er ingen saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker til behandling

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem for 2 år etter Charles Raymond Ruud, Tobias Fåne og Pernille Sørlie.

Vedtak:
Charles Raymond Ruud velges for 2 nye år.

Tobias Fåne velges for 2 nye år.

Pernille Sørlie velges for 2 nye år.

6.2 Varamedlemmer

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

Vedtak:
Benjamin Mørch velges for 1 år.

Joralf Sundøy velges for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomite.

Vedtak:

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomite.

6.4 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 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen.

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:

Øystein Sørmark og Pernille Sørlie som delegater.

Protokoll for AL Hovla Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Engebretsen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Linn Aspedokken (sign.)	15.04.2026

Boligopplysninger:

AL Hovla Borettslag
HOVJORDET 1 A
3055 KROKSTADELVA

Vår ref.: 319/1
Type: Borettslag
Eiere: Ann Mari Sandbekk Johansen

Organisasjonsnr: 948 033 739 **Andelsnr:** 1

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 291**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnkostnad	6 291

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	246 847	Gjeld siste årsoppg.:	248 805
Klient ajourf. lån:	24 501 011	Klient gj. s. årsoppg.:	24 700 950

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114601362, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 28.04.2026: 405 811
Andel av saldo: 4 089
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 28.04.2026: 2.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51.003
Saldo per 28.04.2026: 24 095 200
Andel av saldo: 242 759
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)
Fastrente til 10.11.2026(5år) 2,50%

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 40238947
E-post:	hovlaboretslag@gmail.com
Webside:	10

Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	248 805	Andre inntekter:	1 620
Annen formue:	38 809	Utgifter:	6 699		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	35 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

Bygning/eiendom

Byggeår:	1974		
Gårds/bruksnr:	237/402		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19452

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	84726637

Boligopplysninger:

AL Hovla Borettslag
HOVJORDET 1 A
3055 KROKSTADELVA

Vår ref.: 319/1
Type: Borettslag
Eiere: Ann Mari Sandbekk Johansen

Organisasjonsnr: 948 033 739

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

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 (borett) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold, men begrenset til maks 2 "innekatter" 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 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PER OLAV AASERUD
Kongsbergveien 772B H0101
3322 FISKUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Organisasjonsnr 948 033 739 Andelsnr 1

Eiendommens adresse:

Hovjordet 1A, 3055 KROKSTADELVA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 897 816
Som sekundærbolig:	kr 3 591 264

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nabolagsprofil

Hovjordet 1A - Nabolaget Hovjordet/Årbogen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hovjordet Linje 54, 55, 56, 57, 139	2 min 0.1 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	10 min 6.4 km
Mjøndalen stasjon Buss, tog	10 min 6.4 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	22 min 14.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Stenseth skole (1-7 kl.) 192 elever, 12 klasser	5 min 3.2 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 9.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	17 min 12.1 km

«Hyggelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

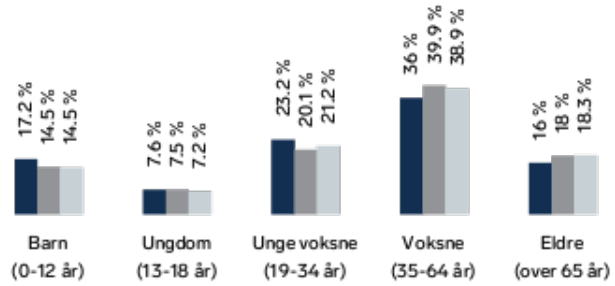
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovjordet/Årbogen	854	358
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langløkka barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Årbogen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1 km
Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	23 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Krokstadelva	20 min
Kiwi Krokstadelva PostNord	22 min 1.9 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

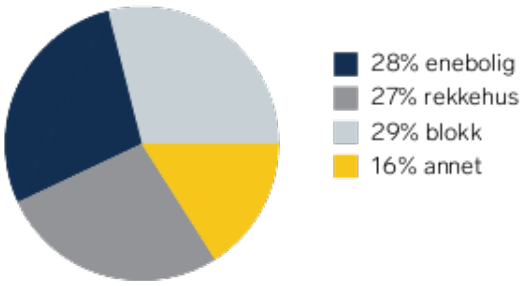
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 96/100

Sport

Mikkelsveien balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Årbogen idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	12 min 0.8 km
Sporty24 Mjøndalen	10 min
Olympus Solbergelva	9 min

Boligmasse



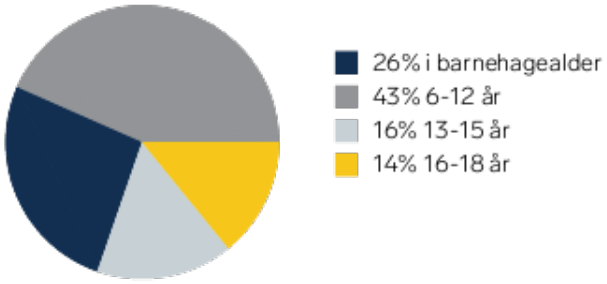
«Rolig og fint å bo her, tett ved marka.»

Sitat fra en lokalkjent

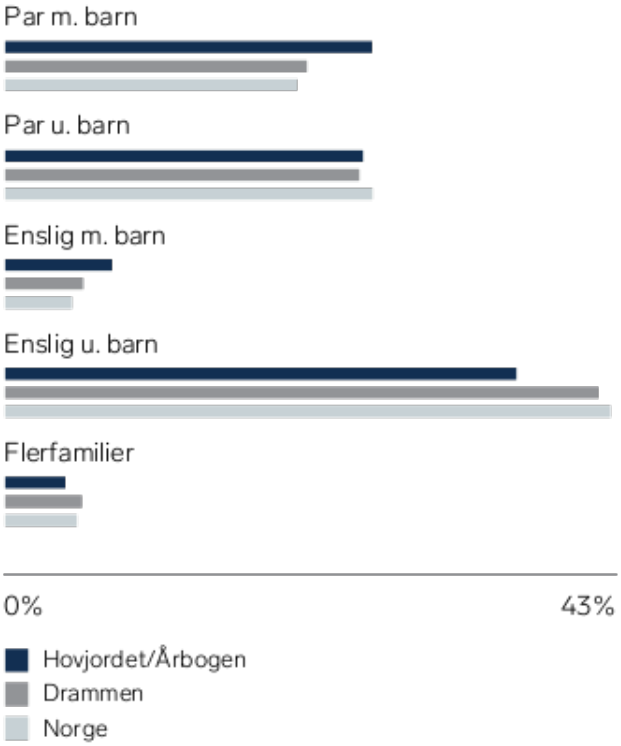
Varer/Tjenester

Buskerud Storsenter	10 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

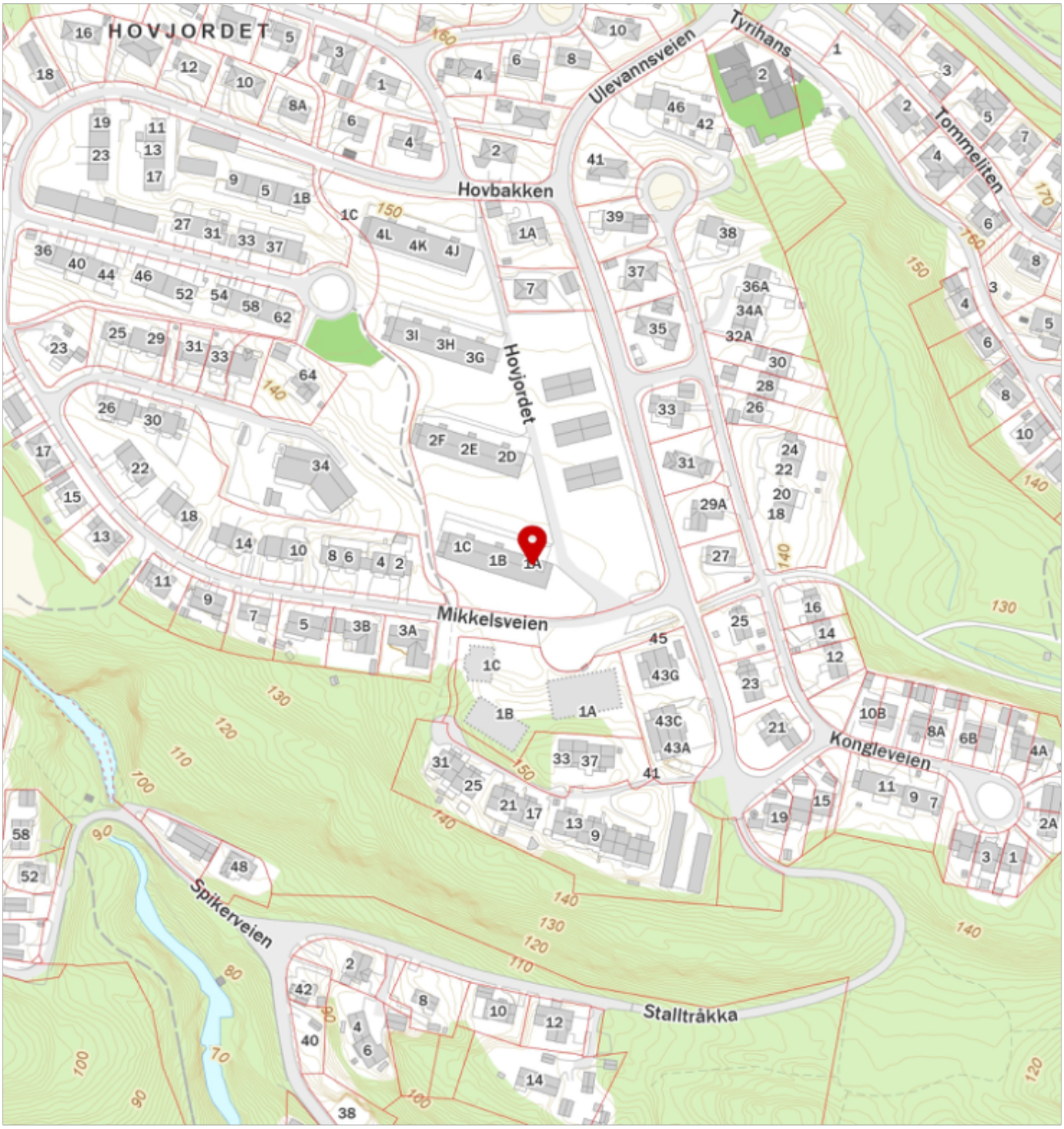


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eigedom (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 TEPPER 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 4260020

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Hovjordet 1 A Gnr. 237, Bnr. 402, andelsnr. 1 i HOVLA A/L, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……..……+ omk. Kroner……..……..……..……+ omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:……..……..…….. kr.:……..……..,-

   v/ref. person: ……..……..…….. Tlf.nr……..……..

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:……..……..,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……..

Jeg ønsker tilbud om finansiering: ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:……..…….. Budet er bindende til dato ……..…… kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:……..……..……..

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

...NOEN ORD OG BEGREPER

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESGJELD
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

REGULERINGSPLAN
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kjerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling