PROFESSOR SMITHS ALLE 119

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

PROFESSOR SMITHS ALLE 119

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 31.05.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Professor Smiths alle 119, 3048 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1991

GNR 10 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3005 DRAMMEN GRUNNKRETS GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8

Verdivurdert til

2 890 000

21 921	2 911 921	54 942
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	53 m²
BRA	56 m²
Byggeår	1991

Fellesutgifter	4 818
Formue	43 356
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Professor Smiths alle 111 A 72 m² 1993 2. etg 2 sov	17.01.2023	3 550 000	**3 600 000**	25 773	3 625 773	**50 358**
2 Professor Smiths alle 115 71 m² 1993 1. etg 2 sov	06.05.2021	3 100 000	**3 300 000**	76 668	3 376 668	**47 559**
3 Professor Smiths alle 91 C 71 m² 1993 2. etg 2 sov	28.09.2021	3 290 000	**3 295 000**	64 025	3 359 025	**47 310**

Dette er en lys og tiltalende 2-roms andelsleilighet. Beliggenheten er upåklagelig med Gulskogen kjøpesenter rett utenfor døren, så vel som buss og tog. Sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde og nærområdet byr på god rekreasjon. Sommer og sol kan nytes fra en egen, overbygd terrasse på ca. 8,8 kvm. Det medfølger en disponibel parkeringsplass.

Leiligheten ligger i første etasje og har et overbygd inngangsparti. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, noe som gir plass til både sofa, spisebord og skrivepult. Kjøkkenet fikk stilren Ikea-innredning med integrerte hvitevarer i 2017. Badet ble pusset opp året etter og er velutstyrt. Det har blant annet opplegg for vaskemaskin. Soverommet er romslig og har garderobeskap. Det er for øvrig lagringsplass i to boder; en inne og en ute. Velkommen!

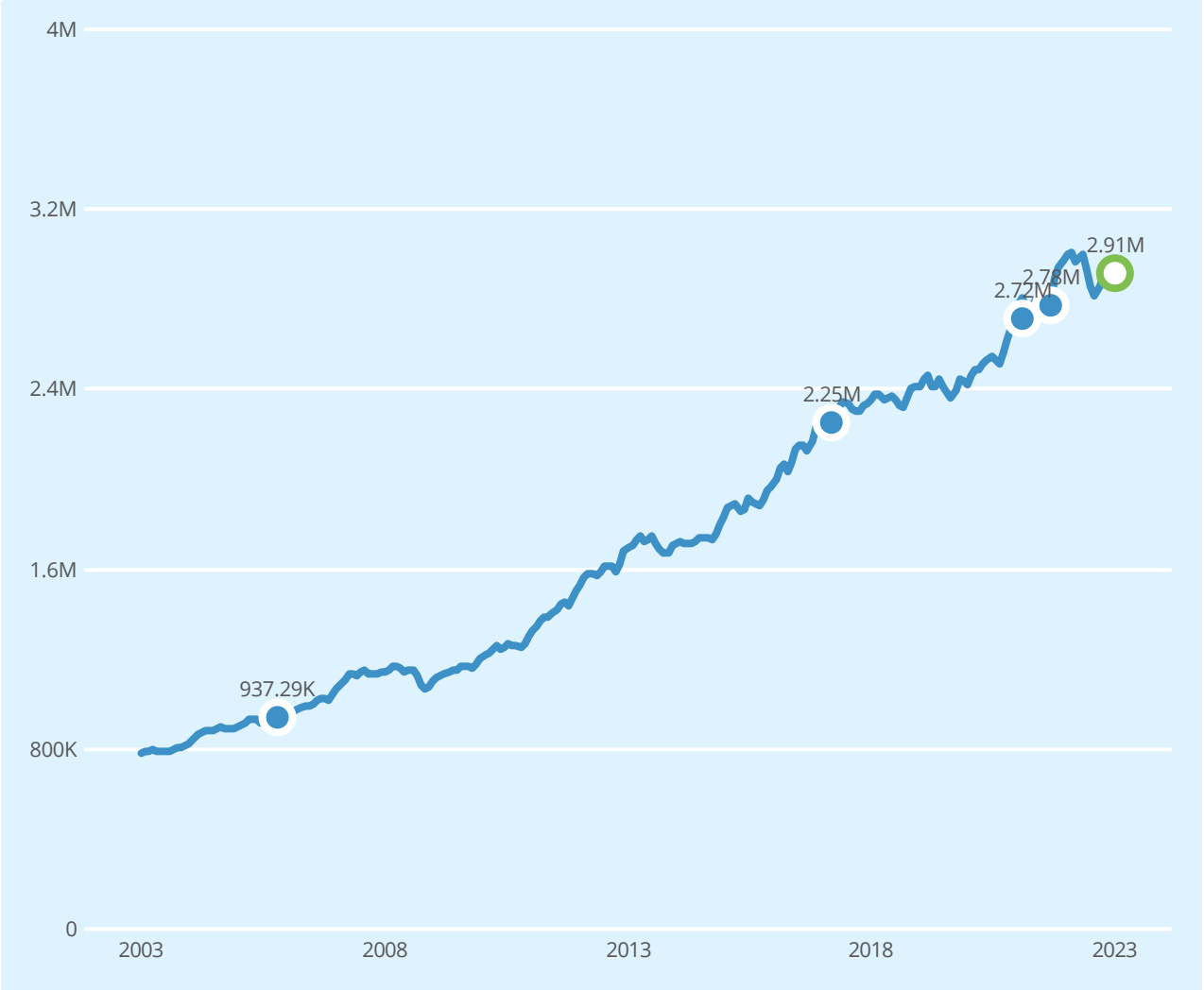
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.01.2022		01.02.2022	-	2 710 000	65 052	2 775 052
17.06.2021	25.06.2021	29.07.2021	2 490 000	2 650 000	65 052	2 715 052
22.06.2017	29.06.2017	04.09.2017	1 990 000	2 100 000	148 848	2 248 848
25.11.2005			-	620 000	317 285	937 285

Leiligheter til salgs i GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

2.3M

2 208 000 Prisantydning i snitt

2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

60
dager

Leiligheter solgt i GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

2 831 000 Prisantydning i snitt

2 807 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 095 DRAMMEN kommune i snitt siste 9 mnd

54 942 Professor Smiths alle 119
Totalpris 2 911 921

49 646 GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 8 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Professor Smiths Alle 119
3048 Drammen

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	11	2	0	0

RAPPORT UTFØRT AV:

Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen
Thomas Olsen

Nedbergkollveien 31 3050
Mjøndalen

Bmtakst@gmail.com
97083225

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Vinduer med 2-lags glass fra 1991. Hvite glatte formpressede innerdører fra 1991. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer har en forventet levetid på ca 35år. Forventet gjenværende levetid på vinduer: 3-5år. Innerdører har en forventer levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid på dører: 3-5år TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskiftning av vinduer. Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskiftning av dører.

PLATE PÅ MARK

Totalvurdering:
Leiligheten ligger i 1.etg, med støpt plate på mark. Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue. Avviket er utenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420 Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleransekrav.

Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr. Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert: 10.02-1992 Bygget er utstedt med ferdigattest.

2 OM RAPPORTEN

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/6474f1b26c2327776ba1ff3f

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSER

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 29.05.2023	**Befaringsdato:** 26.05.2023	**Rapportdato:** 01.06.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Ken Thomas Fredriksen V/ Privatmegleren Drammen		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Thea Emilie Skaar Giske	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Thomas Olsen	**Firma:** Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen
Adresse: Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen	
Telefon: 97083225	**E-post:** Bmtakst@gmail.com

Om takstmannen:

Vi er en liten takseringsbedrift med hovedfokus på eierskifterapporter.
Vi utfører også skadetakst, verditakst, byggelånsoppfølging samt uavhengig kontroll.
Mitt hovedfokus er å gjennomføre presise eierskifterapporter slik at både selger og kjøper kan føle seg trygge på boligen.
Jeg er utdannet med mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning via Byggmesternes Takseringsforbund, til takstmann.
Videre er jeg sertifisert våtromsleder, samt uavhengig kontrollør (våtrom/lufttetthet)
Selskapet har sentral godkjenning i følgende felt:
- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll

Dersom du har spørsmål vedrørende boligen du er interessert i er det bare og ta kontakt.

Dato: 01.06.2023	**Sted:** Mjøndalen

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Professor Smiths Alle 119, 3048 Drammen		
Gårdsnummer: 10	**Bruksnummer:** 147	**Seksjonsnummer:**
Leilighetsnummer:	**Andelsnummer:** 11	
Kommunenummer: 3005	**Festenummer:**	
Boligtype: Leilighet	**Byggeår:** 1991	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE:
- Grunnmasser av leire.
- Grunnmur oppført i betong
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket tekket med shingel.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
56	53	3

Beskrivelse primærrom

Beskrivelse sekundærrom

Bod - 2,7m2
Entre - 5,8m2
Soverom - 11,2m2
Bad - 6,2m2
Kjøkken - 8,9m2
Stue - 16,5m2

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
56	53	3

Beskrivelse av areal

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

7 BALKONG/ TERRASSE — TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Platting

Kommentarer

Det er etablert en platting på 8,8m2

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer

Konstruksjonen har ingen synlige tegn til feilkonstruksjon

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det er etablert en platting på 8,8m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark, tekket med 28x120 rillet-terrassebord.
Det er etablert rekkverk.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes normalt vedlikehold/ overflatebehandling.

Terrassebord i impregnert trevirke har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12-15år.

8 VINDUER/DØRER — TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med 2-lags glass
Hvite formpressede glatte innerdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Vinduer og dører er fra opprinnelig byggeår 1991

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert punkterte eller sprukkede glass på befaring.

Totalvurdering

Vinduer med 2-lags glass fra 1991.
Hvite glatte formpressede innerdører fra 1991.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.
Forventet gjenværende levetid på vinduer: 3-5år.
Innerdører har en forventer levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid på dører: 3-5år

TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Tiltak Ja

Kommentarer

Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskiftning av vinduer.
Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskiftning av dører.

9 PLATE PÅ MARK — TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
1.etg er etablert med støpt plate på mark.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Tolleransekrav på etasjeskille er uført etter følgende målinger:
±/-3 mm 4-10 mm 11-15 mm ± 25 mm
--TG0——TG1—--—TG2———TG3

Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue. Avviket er utenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420

Totalvurdering

Leiligheten ligger i 1.etg, med støpt plate på mark.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue. Avviket er utenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleransekrav.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 KJØKKEN — TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3.
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekksvifte er funksjonstestet og det registeres sug mot kanalen.
Avtrekk med kullfiltervifte.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkken er oppført i 2017 og er levert av Ikea

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Fibo-trespo mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er montert
- Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

12 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 10.02-1992

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.01-1994.
Bygget er utstedt med ferdigattest. Dokument ikke funnet.

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

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

Kommentarer

Det er tilfredstillende rømningsveier fra rom for varig opphold.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Leiligheten har brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.
Leiligheten har røykvarslere (branndetektor) i henhold til forskriftskrav

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Kommentarer

Brannslukningsutstyr og brannvarslere har ingen skader.
Apparatene er ikke eldre enn 10 år.

Totalvurdering

Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr.
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert: 10.02-1992
Bygget er utstedt med ferdigattest.

13 AVLØPSRØR TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Kommentarer
Avløpssystemet har tilfredstillende utflufting over tak

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer
Det registreres normal vannstand (normal avrenning) i sluket ved tapping av tilknyttet utstyr.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Kommentarer
Det registreres normal avrenning fra:
- Bad
- Kjøkken

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige avløpsrør har en middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.
Ingen symptomer på skader ved befaring.

Totalvurdering
Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør har en middels alder som gir moderat risiko for skader/lekkasjer.
Ingen symptomer på skader ved befaring.
Det registeres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Ingen avvik registreres på innvendig avløpsanlegg.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

14 ELEKTRISK TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Pettersen AS

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Kommentarer
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer
Det ble fremlagt rapport på el-kontroll datert 05.09-2022

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk/brytere etc).
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på anlegget.

15 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

16 VANNLEDNINGER TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Vannledninger er fra opprinnelig byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registeret et normalt trykk.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Stoppekranen er funksjonstestet.
Fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør

Kommentarer
Kobber rør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Kommentarer
Ikke relevant.
Vannrør ligger i varm sone.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige vannrør har en middels alder og gir moderat risiko for skader/lekkasjer

Totalvurdering
Det sanitære anlegget er oppført med kobber fra opprinnelig byggeår.
Vannrør fra byggeår har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registert under kjøkkenbenk. Fungerer som tiltenkt.
Ingen avvik registeres på det sanitære anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Kobber rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

17 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18 VARMTVANNSBEREDER TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Benkebereder (Kjøkken)

Årstall 2017

Størrelse 120L

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Kommentarer
Delvis

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer
Bereder er plassert i tørt rom.

Er berederen lekkasjesikret? Ja

Kommentarer
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Kommentarer
Berederen fra 2017 og er dermed 6 år gammel

Totalvurdering
Leiligheten er oppført med en 120L v.v bereder.
Bereder er 6år gammel.
Bereder er lekkasjesikret med waterguard.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år ifølge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

19 VENTILASJON TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Anlegget er oppført i 2017/2018

Når var siste service på anlegget? ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Totalvurdering

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket. Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha for eksempel terskelfrie dører.Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).
Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken, toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

Ventilasjonen er tilfredstillende i forhold til forskrift på oppføringstidspunkt.
Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Et ventilasjonsfilter vil i løpet av en periode på 6 måneder bli full, nå sitt metningspunkt og slutte å fungere optimalt. Avhengig av utemiljø som f.eks. avstand bolig til trafikkert vei eller skog som slipper mye pollen, vil det kanskje nå sitt metningspunkt tidligere. Når filteret er fullt med slike forurensinger vil luften du puster inn passere igjennom dette filtret. Luften du nå får inn i ditt hus blir forurenset av slike partikler og biologiske materialer.

Det anbefales derfor utskiftning av filter minst 2 ganger i året.

20 BAD — TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2018 (Tettesjikt)
TEK17 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen:
Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv.
Fibo trespo våtromsplater på vegg i våtsone. Øvre med trepanel.
Malt gips i tak.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Preaksepterte´ytelser TEK17
1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et omrade på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det registreres 4cm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Kommentarer

Det er ingen gjennomføringer i kald vegg.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Det er ingen symptomer på fuktskader i overflater, ei heller riss, sprekker eller boom i fliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i normalt god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Vinylbelegg er klemt i klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Wc
- Servant
- Vaskemaskin

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørgjennomføringer er skjult bak deksel. Det er ikke mulig og kontrollere mansjetter.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.
Overflater på rommet har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Tilfredstillende utført.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via naturlig lufteluke.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilluft via luftespalte i dør.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det foreligger ikke dokumentasjon fra på våtrommet da dette er utført av tidligere eier.

21 OVERFLATER

Beskriv

Gulv: Vinylbelegg på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg:Fibo trespo på deler av bad. Øvrige rom trepanel.
Tak: Malt gips alle rom.

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der interessenter plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.

22 OPPVARMING

Beskriv

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Øvrige rom via panelovner.

23 RAPPORTBILDER

ELEKTRISK



Sikringsskap er plassert i entre.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83230313

Adresse	Professor Smiths alle 119		
Postnummer	3048	**Poststed**	DRAMMEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	7847100
Selger1fornavn	Thea Emilie Skaar	**Selger1etternavn**	Giske

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Våtromsplate har løsnet litt i kanten. Enkelt å fikse.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Jensen varme og sanitær, Lothe as, brødre Kittilsen rørlegger

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet varmtvannsbeholder i 2017 i forbindelse med bytte av kjøkkeninnredning, plassert i benk kjøkken. Nytt sanitærutstyr bad i 2018. Nytt gulvbelegg bad 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.05.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ingernør Ivar Pettersen AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Kontroll av varmtvannstank, sjekk av sikringsskapet, festet diverse ledninger korrekt etter forskrifter. Satt inn ekstra støpsel i skapet over ovnen

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Glitre energi

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Er planlagt installering av elbil lader 2024/2025

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bytte av vinduer og dører i 2023, oppussing av diverse terrasser og planting av hekk mot nabo

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.05.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Felleskostnadene vil ikke øke, men fellesgjelden vil . Oppgradering uteplass, parkeringsplass, terrasser og bytte ut vinduer og dører

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sett rotter på sommeren ved søppelspannene. Ikke et varig / stort problem

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.05.2023

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Giske, Thea Emilie Skaar

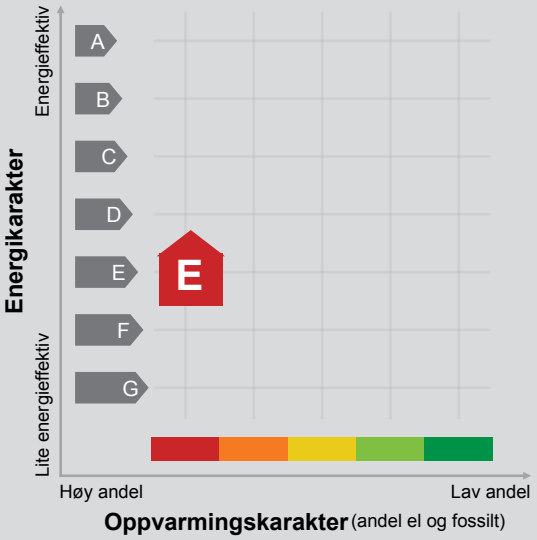
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.05.2023

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Smiths alle 119
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7819064
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	239d3cba-9737-4df9-923e-d0362683bca4
Dato	31.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eierskifteopplysninger Alleen Borettslag

Gnr. 10, bnr. 147, anr. 11 i Drammen kommune
Eier: Thea Emilie Skaar Giske
Adresse: Professor Smiths Allé 119, 3048 Drammen

Felleskostnader per **23.05.2023**
Felleskostnader per mnd: kr 4 818

Fellesutgiftene faktureres månedlig med forfallsdato: Den 20. i hver måned,
og neste termin forfaller: 23.05.2023

Fellesutgiftene ble sist justert 01.01.2021 etter konsumprisindeksen.

Hva er inkludert i andel fellesutgifter?
For sameiets kostnader se regnskapet som er vedlagt i innkallingen til siste årsmøte.

Fra Alleen sine vedtekter § 7 Fellesutgifter og pantsikkerhet;

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.

Har borettslaget sikringsordning? Ja

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue:	kr	43 356	per	23.05.2023
Seksjonens andel av fellesgjeld:	kr	21 921	per	01.01.2023
Borettslagets totalte gjeld:	kr	867 494	per	01.01.2023

Långiver: Husbanken. Lånenummer: 114433972. Lånetype: Annuitet.
Opptaksår: 1994. Rentesats: 0,898% Betingelser: Flytende rente.
Dato siste termin: 30.12.2023.

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Nei.*

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se borettslagsloven og vedtektene §7.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring
Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: If Forsikring, polise SP3078624.1.5
Neste termin forfaller: 01.06.2023

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader hos If Skadeforsikring NUF.

Garasje/parkering
Hver andel har sin egen parkeringsplass. Det er oppmerkede parkeringsplasser for gjester, gjester må ha gjestekort synlig i frontruten hvor man kan parkere inntil 48 timer.
Andelseiere skal ikke benytte gjesteparkering. Se for øvrig skilting.

Dyrehold
Er dyrehold tillatt*? Dyrehold er regulert i borettslagets vedtekter punkt §4 (5).*

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer
Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

Høst/vinter 2023: Vinduer og dører trenger å skiftes. Det igangsettes utskirfting av samtlige vinduer, inngangsdører, balkongdører og boddører samt utbedring av råteskader rundt disse. Søyker, dragere og fundamentering på balkonger skal utbedres. Dette vil finansieres ved lån, etter fordelingsnøkkel. Mer informasjon finnes i innkallingen til GF 2023.

Foretatt påkostninger de senere år
Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

- *Utelampene har blitt byttet i 2019/2020.*
- *P-plassene har blitt oppmerket i 2019.*
- *Installert nye gruskasser med sand i 2019.*
- *Utbedring av lys ved parkering/innkjøring*

Reguleringsmessige forhold
Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøres oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?
Nei.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?

Nei.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?

Se vedtektene og ordensreglene.

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere har forkjøpsrett.
Megler må ta direkte kontakt med NBBO vedrørende forkjøpsrett (forkjopsrett@nbbo.no).

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andel skiftet eier. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen har skiftet eier., ref. borettslagets vedtekter §3

Godkjennelse av ny kjøper

Det kreves styregodkjennelse av ny kjøper. Se vedtektene § 2-3 .

Foretaksregistret

Alleen Borettslag, org. nummer 952 634 259 er registrert i foretaksregisteret.

Gebyrer

Eierskiftegebyr kr. 5875,-
Innhenting av opplysninger kr. 4.200,-
Gebyrer vedr. benyttet forkjøpsrett faktureres direkte fra NBBO, etter deres prisliste.

Styret

Styreleders navn: Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen
Tlf: 41 34 32 44
E-post: carl.clausen.nielsen@gmail.com / styret@alleenbrl.no

Har sameiet egen vaktmester?
De har avtale med en ekstern leverandør.

Velforening: Ingen

Dato for neste/siste generalforsamling: 23.04.2023

Dato: 23.05.2023

Sign: Kine Pedersen

BOALLIANSEN FORVALTNING

BOALLIANSEN
FORVALTNING





Generalforsamling 25. april 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Alleen Borettslag

Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i Alleen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 25 april 2023, kl. 18.00 hos Norsk Folkehjelp, Godsetgata 4, 3048 Drammen

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Alleen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I Alleen Borettslag

Dato: 25.04.2023 kl. 18:00
Sted: Norsk Folkehjelp, Godsetgata 4, Drammen

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1 052 156,- godkjennes. Resultatet føres til egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 70.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 vara til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 14. april 2023

_____
Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR ALLEN BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 36 andeler.
Alleen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 952 634 259, og ligger i Drammen kommune med følgende adresse: Professor Smiths Alle 87 – 125.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 10/147.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen	2022	2
Styremedlem	Ann Kristin Jakobsen Pedersen	2021	2
Styremedlem	Chatrine Pettersen	2022	2
Styremedlem	Stine Fossum-Nilsen	2022	1
Varamedlem	Nasreen Adan	2022	1
Varamedlem	Thea Emilie Skaar Giske	2022	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Styret har fungert som valgkomité i perioden.

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

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter 2 beboermøter og 3 arbeidsmøter, hvor 100 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Uteplan
Det er siden generalforsamling 2022 lagt ned en vesentlig jobb med uteplan som tidligere er presentert i beboermøte. Det er innhentet og evaluert tilbud, valgt leverandør, gjennomført befaringer og forprosjekt. Rapport er gjennomgått og avklart med leverandør og det er gjennomført mye dialog med bank, USBL og Boalliansen.

Reparasjon av asfalt på fellesarealer
Det har blitt reparert mange små og store hull på fellesarealene. Asfalten vi har er veldig tynn og er i behov av utbedring.

Utbedring av lys ved parkering/innkjøring 87-93
Det er satt opp flere lyskastere på parkering ved bygg med adresse 87-93.

Evaluering og innhenting av tilbud på ny TV/internettleverandør

I forbindelse med at TV2-kanalene forsvant i en periode fra leverandøren vår, Altibox, er det innhentet tilbud om ny leveranse av bredbånd og TV fra Telenor og Homenet/GlobalConnect. Tilbudene viste seg å ha en vesentlig økning i pris.

Oppmerking av parkeringsplasser
Arbeid med å få på plass nye parkeringsskilt er fullført

Etablering og reversering av MC-parkering
Det ble i en kort periode etablert en MC-parkering etter innspill fra blant annet beboermøte etter generalforsamling 2022. Tiltaket viste seg å ikke være riktig i forhold til beboernes ønsker. Reversert etter beboermøte sommer 2022.

Problematikk rundt søppel/platting hos naboen
Etter dialog med Drammen Kommune, med og uten advokat, kom vi ikke til enighet om en alternativ løsning eller tiltak finansiert av naboen. Det er utredet muligheter for skjerming mot den nyanlagte søppelplattingen som er oppført på nabotomten i retning vest. Tuja vil bli plantet for avskjerming (også mot retning sør). Vi ser videre på andre tiltak i løpet av året.

Skadedyr i borettslaget
Det ble observert rotter utendørs i borettslaget. Etter å ha fulgt opp med oppfordring om å være ekstra varsom med å la rottene komme til mat/vann/steder for å lage bol ser saken ut til å ha løst seg selv.

Fasadevask
Årlig fasadevask er gjennomført i henhold til anbefaling fra malingsprodusent.

Lekkasje mellom etasje på 2 boenheter
Det har vært en lekkasje mellom to boenheter, lekkasjen ble tidlig oppdaget og oppstod inne i ene boenheten, det vil si at det ikke er noen indikasjon på at rør annen infrastruktur hos borettslaget er i uventet dårlig stand. Ingen reelle vannskader men noe rehabilitering av tak etter at gjennomsøk etter årsak til lekkasjen ble gjennomført.

I tillegg kan følgende saker nevnes

- Utdeling av batterier til brannvarslere
- Bytte av dørhåndtak, ytterdør, 2 boenheter
- Bytte av dørhåndtak, balkongdør, 1 boenhet
- Dugnader
- Tilsyn av fyringsanlegg
- Bytte av brannvarslere

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

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Vernerunde
- Kontroll av lekeområder

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING
Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 1 052 156,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har borettslaget hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift;

- Advokatbistand i forbindelse med problematikk rundt søppel/platting hos naboen.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 1 672 867,- per 31.12.2022.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Styret valgte å ikke endre felleskostnadene.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, 12.04.2023

I styret for Alleen Borettslag

_____	_____
Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen (styreleder)	Ann Kristin Jakobsen Pedersen
_____	_____
Chatrine Pettersen	Stine Fossum-Nilsen

Årsregnskap 2022
Alleen Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 952 634 259

RESULTATREGNSKAP

Alleen Borettslag

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	**1**	**2,282,516**	**2,288,432**	**2,288,195**	**2,298,195**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		2,282,516	2,288,432	2,288,195	2,298,195
Sum driftsinntekter		**2,282,516**	**2,288,432**	**2,288,195**	**2,298,195**
Lønn og personalkostnader	**2**	**108,396**	**95,745**	**127,853**	**79,870**
Lønn til ansatte		0	13,913	15,000	0
Feriepenger		0	0	1,800	0
Styrehonorar		95,001	70,000	95,000	70,000
Arbeidsgiveravgift		13,395	11,832	15,799	9,870
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		0	0	254	0
Driftskostnader		**901,456**	**799,680**	**845,698**	**911,000**
Elektrisitet		12,061	8,470	10,800	13,000
Renovasjonsavgift		102,015	104,940	109,000	118,000
Vann- og avløpsavgift		238,953	262,952	218,500	270,000
Feieavgift		381	0	0	0
Renhold		0	0	55,000	0
Skadedyrarbeid		0	0	2,500	2,500
Containerleie		2,907	9,744	10,000	0
Verktøy og redskaper		0	3,074	5,000	5,000
Driftsmateriale		4,926	11,234	5,000	0
Egenandel forsikring		0	0	0	10,000
Honorar revisjon		18,275	0	6,700	14,000
Forretningsførerhonorar		79,109	76,697	78,870	84,000
Honorar for økonomisk rådgivning		2,250	0	6,200	3,000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		17,500	3,625	30,000	15,000
Annen fremmed tjeneste		0	1,205	2,000	0
Teknisk rådgivning		135,864	38,453	0	50,000
Kontorrekvisita		0	0	1,000	0
Data/EDB kostnad		1,225	692	1,000	1,000
Internett / TV		150,768	150,768	153,000	153,000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	4,000	3,000
Porto		0	182	500	500
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	90	0	0
Velferdskostnader		600	0	5,000	5,000
Kontingent, fradragsberettiget		10,750	9,250	9,000	11,000
Forsikring		107,275	100,187	114,628	128,000
Forsikring mot tap av felleskostnade		7,932	9,194	9,600	10,000
Styremøter		0	0	2,000	0
Generalforsamlinger		0	2,090	3,000	9,000
Øres avrunding		150	172	0	0
Bank- og kortgebyr		3,618	3,337	3,400	3,000
Fakturagebyr		0	387	0	0
Annen kostnad		4,867	2,747	0	3,000
Rydding reskontro		28	191	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**3**	**207,581**	**385,682**	**206,000**	**286,000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		46,115	121,881	108,000	108,000
Drift/vedlikehold elektro		14,750	56,900	5,000	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		67,166	112,928	0	55,000
Drift/vedlikehold brannsikring		1,701	29,162	5,000	30,000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		2,514	14,024	0	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		2,559	0	0	8,000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		5,725	2,863	12,000	12,000
Kostnader dugnader		3,638	219	1,000	3,000
Snøbrøyting,strøing og feiing		63,413	47,706	75,000	70,000
Sum driftskostnader		**1,217,432**	**1,281,107**	**1,179,551**	**1,276,870**
Driftsresultat		**1,065,084**	**1,007,325**	**1,108,644**	**1,021,325**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**4**	**18,518**	**3,207**	**3,000**	**3,000**
Annen renteinntekt		0	121	0	0
Renteinnekter bank		18,518	3,086	3,000	3,000
Annen finansinntekt	**4**	**62**	**358**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		62	358	0	0
Annen rentekostnad	**4**	**24,247**	**21,146**	**15,545**	**20,000**
Renter lån		24,247	21,146	15,545	20,000
Annen finanskostnad	**4**	**7,261**	**105**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		7,261	105	0	0
Resultat av finansposter		**-12,928**	**-17,686**	**-12,545**	**-17,000**
Resultat før skattekostnad		1,052,156	989,639	1,096,099	1,004,325
Resultat		**1,052,156**	**989,639**	**1,096,099**	**1,004,325**
Årsresultat		**1,052,156**	**989,639**	**1,096,099**	**1,004,325**

BALANSE

Alleen Borettslag

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		**19,204,286**	**19,204,286**
Bygninger		16,986,386	16,986,386
Søppelhus, boder og andre mindre bygg		59,520	59,520
Tomter og andre grunnarealer		2,158,380	2,158,380
Sum varige driftsmidler		**19,204,286**	**19,204,286**
Sum anleggsmidler	**5**	**19,204,286**	**19,204,286**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**6**	**12,183**	**11,944**
Kundefordringer		12,183	11,944
Andre kortsiktige fordringer	**6**	**455,212**	**21,623**
Andre kortsiktige fordringer		0	820
Andre forskuddsbetalte kostnader		455,212	20,803
Sum fordringer		**467,395**	**33,567**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	**1,708,201**	**1,596,761**
Driftskonto HB (9493.06.09654)		280,619	274,749
Sparekonti HB (9493.06.09638)		1,427,582	1,322,012
Sum omløpsmidler		**2,175,596**	**1,630,328**
Sum eiendeler		**21,379,882**	**20,834,614**

BALANSE

Alleen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		**3,600**	**3,600**
Andelskapital		3,600	3,600
Sum innskutt egenkapital		**3,600**	**3,600**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	**16,957,997**	**15,905,842**
Annen egenkapital		16,957,997	15,905,842
Sum opptjent egenkapital		**16,957,997**	**15,905,842**
Sum egenkapital		**16,961,597**	**15,909,442**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**9**	**1,295,556**	**2,149,679**
Pantelån		1,295,556	2,149,679
Langsiktig konserngjeld	**9**	**2,620,000**	**2,620,000**
Borettsinnskudd		2,620,000	2,620,000
Sum annen langsiktig gjeld	**9**	**3,915,556**	**4,769,679**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**10**	**491,850**	**147,197**
Leverandørgjeld		491,850	147,197
Annen kortsiktig gjeld	**10**	**10,879**	**8,297**
Påløpt rente		9,446	8,297
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1,433	0
Sum kortsiktig gjeld		**502,729**	**155,494**
Sum gjeld		**4,418,285**	**4,925,173**
Sum egenkapital og gjeld		**21,379,882**	**20,834,614**

Trondheim
Styret i Alleen Borettslag

Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen
Styreleder

Ann Kristin Jakobsen Pedersen
Styremedlem

Chatrine Moa Pettersen
Styremedlem

Stine Merethe Fossum-Nilsen
Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 18,275.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 207,581,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 18,580, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 31,508.

NOTE 5 ANLEGGSMIDLER

Eiendom	År 2022
Bygninger	16 986 386
Søppelhus, boder og andre mindre bygg	59 520
Tomter	2 158 380
	19 204 286

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

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, årsavgift for domenenavn og avdrag lån som er betalt i 2022, men som vedrører 2023.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 1,708,201,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	280,619	274,749
Sparekonto Handelsbanken	1,427,582	1,322,012
Skattetrekkskonto	0	0
	1,708,201	**1,596,761**

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 16,961,597,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital (innskudd EK)	3,600	3,600
Inngående balanse	15,905,842	14,916,203
Fra årets resultat	1,052,156	989,639
Egenkapital hittil år	**16,961,597**	**15,909,442**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1,672,867 per 31.12.2022.

	2022	2021
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	12,183	12,764
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	455,212	20,803
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1,708,201	1,596,761
Sum omløpsmidler	**2,175,596**	**1,630,328**
Leverandørgjeld	-491,850	-147,197
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-10,879	-8,297
Disponible midler	**1,672,867**	**1,474,834**

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1,295,556	-2,149,679
Sum	**-1,295,556**	**-2,149,679**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022
Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte renter lån og påløpte energikostnader.

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Utskifting av samtlige vinduer, inngangsdører, balkongdører og boddører.

Fra: Styret

Vinduer og dører er 30 år gamle. På bakgrunn av rapporten som er bestilt fra USBL får vinduer, inngangsdører, boddører og balkongdører samlet sett tilstandsgrad 2 (TG2), selvfølgelig med noe variasjon. Overlag er det utpekt manglende vedlikehold og det er observert råte under, over og på vinduer.

Trekk spesielt fra inngangsdør, men også fra vinduer og/eller balkongdører er et kjent problem for de fleste, styret mottar henvendelser fra beboere om dette jevnlig.

Over de neste årene vil det være nødvendig å minimum skifte ut de dårligste vinduene og dørene enkeltvis. Dette er en dyr og upraktisk løsning for borettslaget. En delvis utskifting vil lede til at prosessen tar mange år å få ferdig, vil innebære økte kostnader og vi må anta at vinduer og dører ved en delvis utskifting må skiftes etter behov, det vil si at boenhetene vil å få ulike vinduer og dører. Styret anbefaler derfor en total utskifting av alle dører og vinduer.

Lufteventil vil være vanskelig å få innebygget i nye vinduer da dem må oppfylle dagens byggeforskrift (TEK-17). Lufteventilen slipper rett og slett inn for mye kulde. Det vil være behov for å sette opp lufteluke i alle oppholdsrom hos dem som ikke har balansert ventilasjon, for å oppfylle krav i TEK-17. Montering av lufteluker er regnet inn i antatt pris.

Utskifting av vinduer og dører vil minske energibehovet for den enkelte, det må antas at tiltakene vil innebære en økning av verdien på den enkeltes boenhet.

Styret er av den oppfatningen, ut fra beboermøte, at sprosser på vinduer ikke er ønsket fra beboere, men dette kan vedtas i sak 6.3.

Se vedlegg 1 for en oversikt over krav styret stiller til leverandør.

Estimert kostnad vil ligge på kr. 7 200 000.

Tiltakene finansieres helt eller delvis med opptak av nytt lån. Lånet forutsettes å ha 2. prioritet. Fellesgjeld vil fordeles ut fra vanlig fordelingsnøkkelprinsipp, tiltakene vil for den enkelte boenheten øke andel av fellesgjeld slik som vist i tabell under. Tabellen er et anslag basert på antatt kostnad og full finansiering via lån.

Størrelse boenhet	**Økning i andel fellesgjeld**
55/56	181 937
76/77	214 451

Hvis generalforsamlingen vedtar utskifting av vinduer og dører, vil vi starte opp med selve utskiftingen høst/vinter 2023.

Saken anses som vanlig forvaltning og vedlikehold og trenger derfor alminnelig flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:
Det igangsettes utskifting av samtlige vinduer, inngangsdører, balkongdører og boddører. Samt utbedring av råteskader rundt disse. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån for å finansiere tiltakene.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas.

Sak 6.2 Utbedring av søyler, dragere og fundamentering på balkonger.

Fra: Styret

På bakgrunn av rapporten som er bestilt fra USBL får balkongene tilstandsgrad 3 og 2. På bakkeplan er flere av balkongene i stort behov av utbedring på grunn av råte. Balkongene i seg selv i 2 og 3 etasje er uten nevneverdige anmerkinger, men fundamentering og innfesting på dragere og søyler må utbedres.

Begrunnelse for at vedlikeholdsplikten for balkonger på bakkeplan ble lagt tilbake til borettslaget i 2020 var den gangen blant annet for at det visuelle uttrykket av bygningsmassen skulle harmoniseres. Dette er noe vi nå har en mulighet til å virkelig realisere.

Når den opprinnelige bygningsmassen ble oppført hadde boenhetene på bakkeplan ikke balkonger, men en platting uten rekkverk. På bakkeplan er det av hver andelseier i ettertid bygget balkonger i forskjellige former, med varierende utseende og kvalitet.

Styret kategoriserer borettslagets 36 balkonger som følger:

- 29 stk. er i omtrent samme størrelse (dybde: 2 meter, bredde: 4 meter).
- 2 stk. har ikke noe rekkverk/mangler balkong.
- 5 stk. er bygget i en utvidet varierende størrelse.
- Alle balkonger på 2 og 3 etasje er i omtrent samme størrelse.
- Det er på bakkeplan det naturlig er forskjeller.

Noen balkonger på bakkeplan må utbedres (total utskifting) på grunn av råte. Der hvor vi må utbedre fundamentering, søyler og/eller dragere må balkongene på bakkeplan etter all sannsynlighet rives og det må bygges nye balkonger. Balkongene på bakkeplan bygges da opp i samme størrelse og utseende som flertallet, men med åpning/port.

- I sak 6.4 kan det vedtas at det oppføres balkonger der det ikke er balkonger i dag.
- I sak 6.5 kan det vedtas at balkongene bygges i en utvidet størrelse.

Estimert kostnad vil ligge på kr. 3 800 000.

Tiltakene finansieres helt eller delvis med opptak av nytt lån. Lånet forutsettes å ha 2. prioritet. Fellesgjeld vil fordeles ut fra vanlig fordelingsnøkkelprinsipp, tiltakene vil for den enkelte boenheten øke andel av fellesgjeld slik som vist i tabell under. Tabellen er et anslag basert på antatt kostnad og full finansiering via lån.

Størrelse boenhet	**Økning i andel fellesgjeld**
55/56	96 022
76/77	113 182

Hvis generalforsamlingen vedtar utbedring av balkonger, vil vi starte opp med selve utbedringen høst/vinter 2023.

Saken anses som vanlig forvaltning og vedlikehold og trenger derfor alminnelig flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:
Det igangsettes utbedring av balkonger samt søyler, dragere og fundamentering på balkonger. Balkonger bygges i samme størrelse og utseende som flertallet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån for å finansiere tiltakene.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas.

Sak 6.3 Sprosser på vinduer (tillegg til sak 6.1)

Fra: Styret

Vi har i dag utvendig påliggende sprosser på vinduene. Det kan velges utvendige sprosser som tillegg på de nye vinduene med lignende utseende som borettslaget har i dag. Sprosser må være utenpåliggende da det å ha dem innebygget i vinduene vil innebære at vinduene sannsynlig ikke oppfyller dagens krav fra byggeforskriften (TEK17) på grunn av varmetap.

Nye sprosser vil etter all sannsynlighet ikke være lagd i tre, men aluminium eller en type plast. Sprosser vil kunne tas av ved vask. Kostnaden for sprosser er liten, saken er i stor grad av estetisk art. Tiltaket finansieres helt eller delvis gjennom sak 6.1.

Saken anses som vanlig forvaltning og vedlikehold og trenger derfor alminnelig flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:
Nye vinduer skal leveres med sprosser.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling.

Sak 6.4 Oppføring av to nye balkonger på bakkeplan (tillegg til sak 6.2)

Fra: Styret

Når den opprinnelige bygningsmassen ble oppført hadde boenhetene på bakkeplan ikke balkonger, men en platting uten rekkverk. På bakkeplan er det av hver andelseier i ettertid bygget balkonger i forskjellige former, med varierende utseende og kvalitet.

Styret kategoriserer borettslagets 36 balkonger som følger:

- 29 stk. er i omtrent samme størrelse (dybde: 2 meter, bredde: 4 meter).
- 2 stk. har ikke noe rekkverk/mangler balkong.
- 5 stk. er bygget i en utvidet, varierende, størrelse.
- Alle balkonger på 2 og 3 etasje er i omtrent samme størrelse.
- Det er på bakkeplan det naturlig er forskjeller.

I de tilfeller der det mangler balkonger på bakkeplan kan dette bygges slik at alle boenheter får en balkong og det visuelle uttrykket på bygningsmassen harmoniseres.

Estimert kostnad for oppføring av to balkonger er relativt liten. Styret mener at det prinsipielt er viktig å etterstrebe at alle boenheter har lik utforming, lik størrelse der det er mulig, og lik nytte av fellesutgiftene.

Tiltakene finansieres helt eller delvis gjennom sak 6.2.

Saken anses som at den går utover vanlig forvaltning og vedlikehold og trenger derfor to tredjedels flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:
Det oppføres balkonger hos de to boenhetene som mangler det.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas.

Sak 6.5 Utvidet størrelse på balkonger på bakkeplan (tillegg til sak 6.2 og ev. 6.4)

Fra: Styret

Når den opprinnelige bygningsmassen ble oppført hadde boenhetene på bakkeplan ikke balkonger, men en platting uten rekkverk. På bakkeplan er det av hver andelseier i ettertid bygget balkonger i forskjellige former, med varierende utseende og kvalitet.

Styret kategoriserer borettslagets 36 balkonger som følger:

- 29 stk. er i omtrent samme størrelse (dybde: 2 meter, bredde: 4 meter).
- 2 stk. har ikke noe rekkverk/mangler balkong.
- 5 stk. er bygget i en utvidet, varierende, størrelse.
- Alle balkonger på 2 og 3 etasje er i omtrent samme størrelse.
- Det er på bakkeplan det naturlig er forskjeller.

Balkongene som bygges i henhold til sak 6.2, og eventuelt sak 6.4, kan bygges i en utvidet størrelse (dybde: 3 meter, bredde: 4 meter). På grunn av blant annet rømningsveier og plassering av vinduer bør balkongene i dette tilfelle utvides i dybden (ut fra husene) istedenfor i bredde (langs husene).

Det er bare de balkonger som er plassert på ytterkantene av husene som har plass til å utvides i bredde. Dette er en dårlig løsning, det skaper en situasjon for flere boenheter der balkongene ikke kan utvides og opprettholde et harmonisert utseende.

Det å bygge noe større balkonger på bakkeplan er ikke særlig dyrt, men det blir noe større behov for vedlikehold da det som bygges større vil havne utenfor tak. Vi ser at ikke en eneste av balkongene på 2 eller 3 etasje er i behov for akutt vedlikehold, mens noen av de på bakkeplan er i akutt behov av vedlikehold til tross for at dem er bygget, i noen tilfeller, lang tid etter at byggene ble oppført.

Se vedlegg 2 for illustrasjonsbilder av tiltaket.

Kostnaden for å bygge en utvidet størrelse på balkonger er relativt liten, saken er primært av prinsipiell og estetisk art.

Tiltakene finansieres helt eller delvis gjennom sak 6.2.

Saken anses som at den går utover vanlig forvaltning og vedlikehold og trenger derfor to tredjedels flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak:
Balkonger på bakkeplan bygges i utvidet størrelse.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innstilling.

Sak 6.6 Vedlikeholdsprosjekt for Alleen Borettslag på Gulskogen.

Fra: Kari Helene Mathisen, beboer i nr. 107

Grunnleggende tanke ved vurdering av vedlikehold (ref. Boalliansen)

- Nødvendig vedlikehold
- Hensiktsmessig vedlikehold

Det er ingen tvil om at vedlikehold er nødvendig for å beholde de verdiene som har blitt skapt over 30 år.

Det er viktig å ta hensyn til den usikre tiden vi er i nå med stor uforutsigbarhet hvor vi nå har historisk høye prisøkninger.

Jeg har hentet informasjon fra ulike aktører som blant annet økonomer med borettslag som spesialitet, eiendomsmeglere, Boalliansen, Huseierne og aktuelle nettsider.

Styret sier at det vil lønne seg for borettslaget å gjøre alle prosjektene samtidig, men dette betyr ikke at dette vil lønne seg for den enkelte beboer.

Hvis vi ser på felleskostnader, fellesgjeld og beboersituasjonen i borettslaget

Beboertall:
I dette borettslaget har vi 36 leiligheter hvorav 20 er på ca. 74 kvm og 16 leiligheter på ca. 52 kvm. Her har vi stort gjennomtrekk av beboere da begge typer leiligheter er attraktive for ulike typer mennesker.

For å illustrere dette har jeg sett på utviklingen siden jeg flyttet inn i borettslaget for 6 år siden. Det er kun 9 naboer som har bodd her lengre enn meg og jeg har fått 38 nye naboer de siste 6 årene.

Økt fellesgjeld og økte felleskostnader kan endre beboertallene negativt for oss som bor her i dag.

Felleskostnader:
Det at styret sier at felleskostnadene «IKKE» vil øke på bakgrunn av vedlikeholdsprosjektet er jeg usikker på.

Det som er sikkert, er at økning av felleskostnader vil øke raskere og bli høyere i forhold til hvor stort lån vi tar opp. Hvis uforutsette og ikke planlagte saker og vedlikeholdsprosjekter må gjennomføres vil dette også påvirke felleskostnadene våre. Prisøkninger vil også være med å øke felleskostnadene.

Fellesgjeld:
Konsekvenser av stor fellesgjeld samtidig som investeringen IKKE på noen måte vil øke verdien på leilighetene tilsvarende burde bekymre oss beboere.

Hvis styrets forslag blir vedtatt vil dette medføre at andelseierne vil få økt fellesgjeld som hefter ved eier personlig. Estimatet til styret på beboermøte var at prosjektet vil koste mellom 14-17 millioner kroner.

Fellesgjeld vil ut fra dette estimatet bli som følger:
Små leiligheter mellom: 315.000 – 382.000
Store leiligheter mellom: 448.000 – 544.000

Konsekvensene av høy fellesgjeld og høyere felleskostnader kan medføre at vi blir et mindre attraktivt borettslag. Videre kan det bli vanskeligere å selge da fellesgjelden inngår i boliglånet. Beregninger viser at det kan ta 5-10 år før man har «hentet» inn dette på leilighetens verdi.

Før man godkjenner vedlikeholdsprosjekter bør andre store vedlikeholdsprosjekter fremover i tid utredes. Dette kan f.eks. være bytte av rør i bakken og under leilighetene, kledning, isolering, tak og annet. Dette kan ha medføre ekstra kostnader hvis man f.eks. må grave opp «ny asfalt».

Når det gjelder ladere til EL-biler så bør styre fremlegge hvor mange beboere som har meldt behov for dette.

Forslag til vedtak:
Primært:

1. Nye vinduer og dører i alle leiligheter 2023-2024
2. Balkongene – vedlikeholde og reparere ved behov
3. Uteområder –
    a. Søppelordning – vurdere enklere løsning
    b. Uteområder - utsette
    c. Ladere til El-bil – behov

Subsidiært:
Vedlikeholdsprosjektet utsettes for nærmere undersøkelser og avklaringer.

Styrets kommentarer:
Vi mener at styrets saker dekker det som foreslås som vedtak i saken:

- Styrets sak 6.1 og 6.2 er det samme som foreslås i primært forslag til vedtak pkt. 1 og 2 i denne saken.
- Ved å ikke fatte vedtak i styrets sak 6.1 og 6.2 oppnås det samme som subsidiært forslag til vedtak i denne saken.
- Primært forslag til vedtak pkt. 3 a, b og c har ikke styret noen saker som omhandler. Det jobbes fortsatt med planene. Arbeidene kan tidligst gjennomføres andre halvår 2024.

Hvis primært forslag i denne saken vedtas, uten vedtak i sak 6.1 og 6.2 gir det ikke godt nok grunnlag for banken til å etablere et lån for å finansiere tiltakene. Det må da eventuelt avholdes ekstraordinær generalforsamling for dette hvis arbeid skal kunne starte 2023-2024 som ønsket i saken.

Innholdet i saken, og hovedsakelig vedtakene, er etter vårt syn ikke nok detaljert til å kunne følges opp håndfast/effektivt.

- Vi forstår ikke hva som menes med at beboertallene kan endres negativt ved økt andel fellesgjeld. Antall boenheter vil ikke forandres og beboertallene vil alltid variere.
- Alle prosjektene er ikke planlagt å gjennomføres samtidig, det er heller ikke praktisk mulig. Dette er også eksplisitt tatt opp i informasjon som er sendt ut fra styret.
- Andel fellesgjeld som er oppgitt i saken er ikke riktig. Muligens beregnet ut fra feil størrelse på boenhetene? Riktig størrelse på boenhetene er 55/56 og 76/77 kvm. Riktig andel fellesgjeld beregnet med fordelingsnøkkel, vil for små boenheter være 353 766 – 429 573 og for store boenheter 416 988 – 506 342.
- Vedrørende felleskostnader: «Hvis uforutsette og ikke planlagte saker og vedlikeholdsprosjekter må gjennomføres vil dette også påvirke felleskostnadene våre» det å utføre nødvendig og planlagt vedlikehold er et tiltak som demper risiko for at uforutsette og ikke planlagte utgifter inntreffer. Vi bør ikke vente med å gjøre vedlikehold i tilfelle det skulle skje noe ved en senere anledning.
- Vedrørende felleskostnader: Ettersom nytt lån har relativt lik kostnad som det snart ferdig nedbetalte lånet er det ingen grunn til å tro at dette isolert vil påvirke felleskostnadene. Inflasjon og prisøkninger vil naturligvis innebære at vi en gang i fremtiden må justere felleskostnadene. Hver eneste krone som brukes, uansett hva den brukes til, bidrar til dette.
- Det at vedlikeholdsprosjekter ikke øker verdien på boligen tilsvarende investeringskostnaden er naturlig og ikke grunn til bekymring. Vedlikehold er nødvendig, i de fleste tilfellene kostbart og i nesten alle tilfeller uten store direkte verdiøkninger. Vedlikehold må utføres for å bevare verdiene slik innsender i saken skriver i innledningen.
- At det vil ta 5-10 år å «hente» inn andel fellesgjeld i tilsvarende verdiøkning på bolig ser ut til å ha en antatt boligprisvekst på under 1.5% pr. år noe som aldri tidligere skjedd i historien. Med tanke på at prisutviklingen over de tre siste årene er nesten 22%, hittil i år 5.8% og bare i mars 2023, 1.2% tilsier våre anslag at riktig periode vil være vesentlig kortere.
- Øvrige refleksjoner tas til etterretning i videre prosess med uteområdene.

Styrets innstilling:
Primært forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.
Subsidiært forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

Sak 6.7 Bytte forretningsfører fra Boalliansen til NBBO.

Fra: Kari Helene Mathisen, beboer i nr. 107

Begrunnelsen til at generalforsamlingen vedtok å bytte forretningsfører har ikke blitt benyttet av styret. Dette var saker som skulle gi bedre vilkår på priser i forhold til vedlikeholdsprosjekter. Dette har nåværende styre formidlet at ikke er aktuelt.

Med erfaring fra både NBBO og Boalliansen mener jeg at kompetansen og oppfølgingen er bedre i NBBO.

Forslag til vedtak:
Bytte forretningsfører fra Boalliansen til NBBO.

Styrets kommentarer:
Innsender av saken var medlem i det styre som ønsket, og gjennomførte bytte fra NBBO til Boalliansen i 2020. Styret oppgir den gangen flere andre og primære grunner til skifte i brev datert 11.01.2020 (se vedlegg 3). «*Tjenestene fra NBBO er lite brukervennlige og avanserte*», «*Boalliansen […] er bedre på pris*» og «*vi vil få flere tjenester inkludert i totalt lavere pris, som for eksempel HMS portal*» nevnes.

Det som nevnes i brevet ble fremført muntlig av innsender i generalforsamling, i tillegg at valg av forretningsfører er noe beboerne bør følge styrets anbefaling om, ikke omvendt. Argumentasjon var at «*det er styret som benytter tjenestene*», «*beboere har lite forhold til forretningsfører*» og «*det er bare et navn på fakturaen*».

Styret ser på dette som gode argumenter, uten erfaring fra/med NBBO høres det ut som at det var et godt tiltak å bytte forretningsfører. Vi sliter med å forstå at innsender som nå ikke sitter i styret, engasjerer seg i å endre forretningsfører. Videre, spesifikt ønsker å velge en forretningsfører for styret, tidligere styre beskrevet som dyrere, dårligere og med manglende tjenester. Det er ikke noen anslag i saken om hva prisen for tjenestene er hos NBBO. Det er heller ikke oppgitt i saken om det er undersøkt om forholdene hos NBBO har endret seg med tanke på lite brukervennlige tjenester og manglende HMS-portal.

Vi er ikke misfornøyd med tjenestene som Boalliansen leverer i dag. Beskrivelsen av tjenestene til NBBO samsvarer ikke med styrets behov, noe som styrker argument om at valg av forretningsfører i det minste skal involvere styret.

Det å skifte forretningsfører er en stor jobb med flere, opp til titalls timer arbeid. Beboerne må oppdatere e-faktura og/eller avtalegiro avtaler. Styret må flytte innhold på nettsidene, dokument- og saksarkiv, dokumentasjon fra HMS-portal, referater fra møter og lignende til nytt datasystem. Styret jobber i dag digitalt, det er ikke bare å ta med seg en bunke papirer som i «gamle dager». Det kan også antas at det påløper kostnader fra Boalliansen i forbindelse med et bytte.

Hvis det mot formodning foreligger et ønske fra generalforsamlingen om å skifte forretningsfører bør dette i det minste forankres i en eller annen form for gevinstrealisering. Styret bør da innhente informasjon/tilbud fra flere aktører i markedet, ikke bare NBBO, for å se om det er andre som tilbyr bedre pris, tjenester og/eller vilkår. Styret foreslår at dette da ses på etter at vedlikeholdsprosjektene er utført.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas ikke.

7. VALG AV STYRE

VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styremedlem	Ann Kristin Jakobsen Pedersen	2021	2
Styremedlem	Chatrine Pettersen	2022	2
Styremedlem	Stine Fossum-Nilsen	2022	1
Varamedlem	Nasreen Adan	2022	1
Varamedlem	Thea Emilie Skaar Giske	2022	1

Chatrine Pettersen har dessverre gitt beskjed om at hun må trekke seg fra styret grunnet helsemessige årsaker, hun sitter til og med dato for generalforsamling 2023.

Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	Ant år
Styremedlem	Thea Emilie Skaar Giske	2
Styremedlem	Stine Fossum-Nilsen	1
Styremedlem	Per-Arne Hansen	2
Varamedlem	Nasreen Adan	1
Varamedlem	**Vi ber om benkeforslag**	1

Vedlegg 1

Borettslaget krav til leverandør

Borettslagets krav til vinduer som stilles til leverandør er blant annet:

- Utskifting av 152 vinduer, samme funksjonalitet og form som i dag.
- Lufteluker og montering av disse i de oppholdsrom som ikke har dette i dag.
- Toppsvingte vinduer som kan snus helt rundt for å vaskes fra innsiden.
- Innvendig: nye foringer og gerikter i glatt eller profilert utførelse (valgbart).
- Oppfyller *minimum* dagens krav fra byggeforskriften (TEK17).

Borettslagets krav til inngangsdører som stilles til leverandør er blant annet:

- Utskifting av 36 dører, samme funksjonalitet og lignende form som i dag.
- Vindu for innslipp av lys.
- Dører åpnes i samme retning som i dag.
- Innvendig: nye foringer og gerikter i glatt eller profilert utførelse (valgbart).
- FG godkjente lås, leveres med 3 nøkler.
- Det skal være mulighet for ettermontering av standard type elektronisk lås.
- Oppfyller *minimum* dagens krav fra byggeforskriften (TEK17).

Borettslagets krav til balkongdører som stilles til leverandør er blant annet:

- Utskifting av 36 dører, lignende funksjonalitet og lignende form som i dag.
- Vindu i omtrent samme størrelse som i dag.
- Dører åpnes i samme retning som i dag.
- Innvendig: nye foringer og gerikter i glatt eller profilert utførelse (valgbart)..
- FG godkjente lås, leveres med 3 nøkler.
- Oppfyller *minimum* dagens krav fra byggeforskriften (TEK17).

Borettslagets krav til boddører som stilles til leverandør er blant annet:

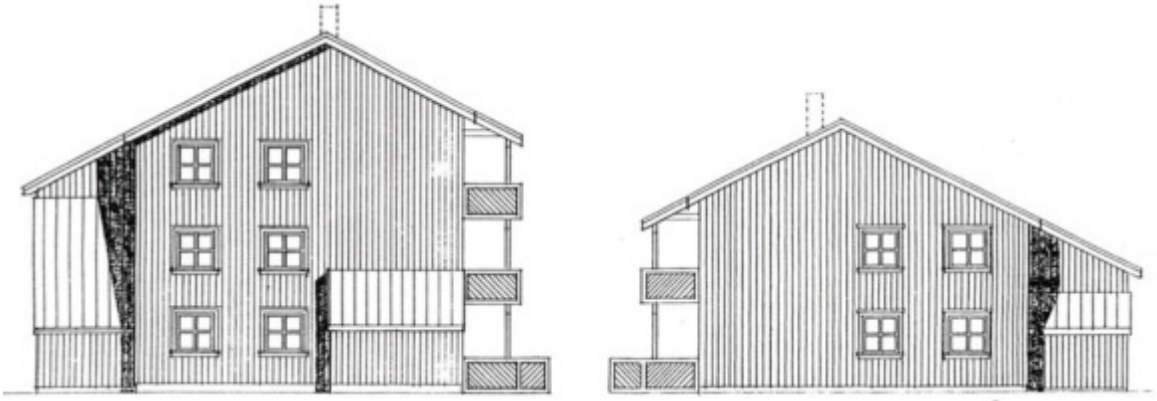
- Utskifting av 36 dører, åpnes i samme retning som i dag.
- Uten vindu.
- Dører kan være uisolerte.
- FG godkjente lås, leveres med 3 nøkler.

Vedlegg 2

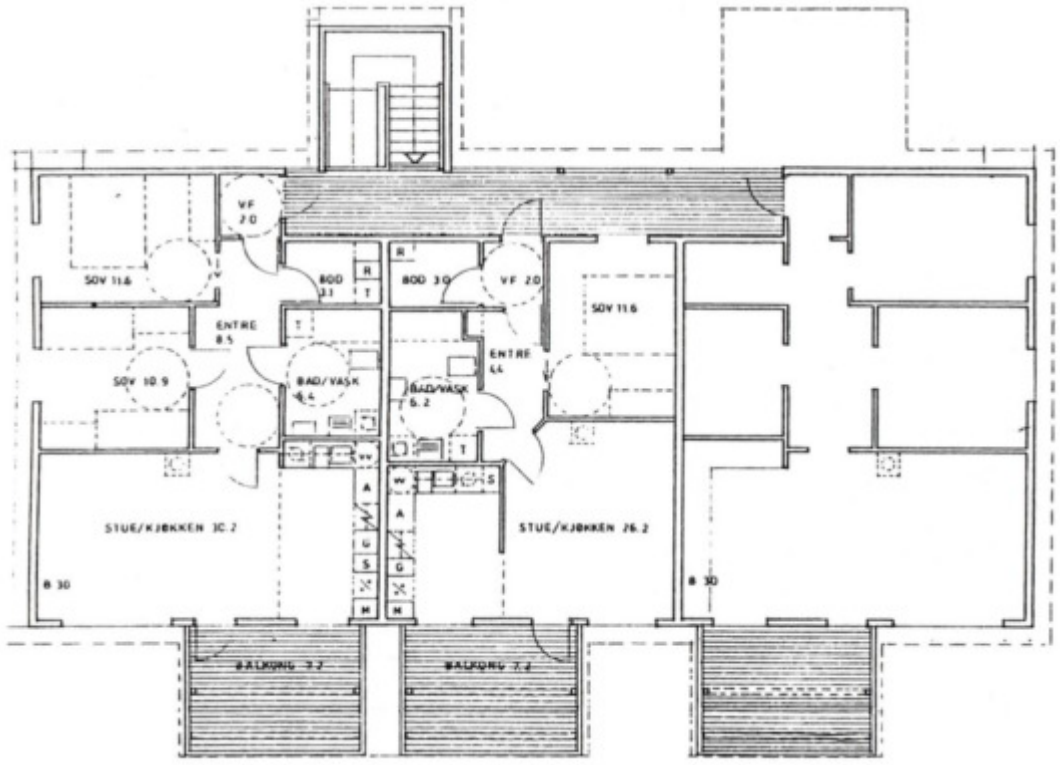
Illustrasjonsbilde utvidede balkonger:



Illustrasjonsbilde utvidede balkonger:



Illustrasjonsbilde utvidede balkonger:



Vedlegg 3

Begrunnelse fra styret vedrørende skifte fra NBBO til Boalliansen AS.

Styret har innhentet informasjon og priser og ønsker på denne bakgrunn et skifte fra NBBO til Boalliansen AS.

Styret opplever at tjenestene fra NBBO er lite brukervennlige og avanserte. Boalliansen leverer de samme tjenestene som NBBO, men er bedre på pris når det gjelder tjenester, verktøy og forvaltning. Vi vil få flere tjenester inkludert til totalt lavere pris, som for eksempel HMS portal som vi ikke har i dag

Et skifte til Boalliansen vil blant annet vil gi oss bedre betingelser ved større vedlikeholdsprosjekter. Boalliansen forhandler vedlikeholdsprosjekter på vegne av alle sine medlemmer, noe som gjør at vårt forholdsvis lille borettslag vil få stordrifts fordeler. Slik vi ser det, vil dette gi Alleen Borrettslag stor økonomisk gevinst for våre kommende vedlikeholdsprosjekter vedrørende vinduer, dører og vann/kloakk.

Styret har tatt denne beslutningen i stor tro på at dette vil være den beste løsningen for Alleen Borettslag.

Gulskogen. 11.01.2020

Styret

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Alleen borettslag den 25.04.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer og/eller Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2023-04-26
BankID Signing
Stine M Fossum-Nilsen
2023-04-26

PROTOKOLL
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR ALLEEN BORETTSLAG

Den 25. april 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Alleen Borettslag på Norsk Folkehjelps lokaler i Godsetgata 4, Drammen

1. KONSTITUERING

Til stede var 15 andelseiere og 4 fullmakt, totalt 19 andelseiere var representert.

Hiwa Ebrahimi fra Boalliansen ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi fra Boalliansen ble valgt til referent.

Stine Fossum Nilsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2021

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 1 052 156,- ble godkjent.
Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 70.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkommet forslag.

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2023-04-26
BankID Signing
Stine M Fossum-Nilsen
2023-04-26

Sak 6.1 Utskifting av alle vinduer og dører

Forslag til vedtak; Det igangsettes utskifting av samtlige vinduer, inngangsdører, balkongdører og boddører. Samt utbedring av råteskader rundt disse. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån for å finansiere tiltakene.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.2 Utbedring av søyler, dragere og fundamentering på balkonger

Forslag til vedtak: Det igangsettes utbedring av søyler, dragere og fundamentering på balkonger. Balkonger bygges i samme størrelse og utseende som flertallet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån for å finansiere tiltakene.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.3 Sprosser på vinduer

Forslag til vedtak: Nye vinduer skal leveres med sprosser.

Forslaget ble vedtatt med 11 stemmer for, 7 stemmer mot, og 1 blank stemme

Sak 6.4 oppføring av to nye balkonger på balkonger; krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Det oppføres balkonger hos de to boenhetene som mangler det.

Forslaget ble vedtatt med 17 for og 1 mot og 1 blank

Sak 6.5 utvidet størrelser på balkonger på bakke plan; krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Balkonger på bakkeplan bygges i utvidet størrelse.

Forslaget ble ikke vedtatt med 8 stemmer for og 8 mot og 3 blank

Sak 6.6. Vedlikeholdsprosjekt for Alleen borettslag på Gulskogen

Forslag til vedtak: Forslagene var ikke lenger aktuelle iom de var vedtatt i sak 6.1 og 6.2.

Sak 6.7 bytte av forretningsfører fra Boalliansen til NBBO

Forslag til vedtak: forslaget ble ikke vedtatt med 5 stemmer for, 12 mot, og 2 blanke stemmer

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2023-04-26
BankID Signing
Stine M Fossum-Nilsen
2023-04-26

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 medlemmer til styret for to år.

Verv	Navn	Ant år
Styremedlem	Thea Emilie Skaar Giske	2
Styremedlem	Stine Fossum-Nilsen	1
Styremedlem	Per-Arne Hansen	2
Varamedlem	Nasreen Adan	1
Varamedlem	Aina Irene Kiil	1

Generalforsamlingen godkjente valgkomiteens forslag til medlemmer, og styret består etter dette av:

Styreleder, Carl-Erik Daniel Clausen Nielsen, gjenværende 1 år
Styremedlem,Thea Emilie Skaar Giske, valgt for 2 år
Styremedlem, Stine Fossum-Nilsen, gjenvalgt for 1 år
Styremedlem, Per-Arne Hansen, valgt for 2 år
Varamedlem, Nasreen Adan, gjenvalgt for 1 år
Varamedlem, Aina Irene Kiil, valgt for 1 år

Styret fungerer som valgkomite.

Drammen, den 25. april 2023

Hiwa Ebrahimi
_____
Møteleder

Stine Fossum-Nilsen
_____
Andelseier

Vedtekter for Alleen Borettslag

Org nr 952 634 259. Tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 13.mai 2004 og sist endret 08.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Allèen 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 Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.

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

4.2. Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom;
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ventilasjonsanlegg, 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. Verandaer på bakkeplan inngår i den generelle vedlikeholdsplikten. Andelseiere med ildsted er selv ansvarlig for å betale feieravgift. Kostnader i forbindelse med brannkontroll av ildsted todeles, der andelseier betaler halvparten og borettslaget halvparten.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ventilasjonsanlegg, rør, sikringsskap fra og med første ovedsikring/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

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.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 forretningsfører.

(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.

Husordensregler og praktisk info for Alleen Borettslag

Vi ønsker at alle våre beboere skal trives i sitt bomiljø. Der er derfor viktig at vi respekterer og viser hensyn til hverandre.

FELLESAREALER:

Ro og orden:

- Alminnelig nattero er kl 22:00
- Banking og boring skal unngås mellom kl 21.00 til 07.00. Søndager før kl 12:00 og etter kl 17:00.
- Høye lyder fra musikkanlegg, fester og lignende skal ikke være til plage for naboer. Anbefaler at det ved selskaper/fester informeres på oppslagstavle.

Oppbevaring under trapper:

- Plassen er prioritert for hjelpemidler og barnevogner.
- I byggene nr 97-105 og 115-125 kan de som har bod i 2. etasje parkere sykkel under trappen.

Søppelhåndtering:

For å forebygge overfylte søppeldunker, mus/rotter, fugler og lukt er det viktig at vi alle tar ansvar for avfallet vi kaster.

- ALL søppel skal kildesorteres.
- Glass/metall avfall er plassert ved 115-125 og ved 97-105.
- Er det ikke plass i søppeldunken kast da søppel i annen søppeldunk i borettslaget.
- Pappavfall er KUN husholdningsavfall så som melkekartonger, pizzaesker, aviser o.l. Emballasje fra møbler, hvitevarer etc skal leveres på miljøstasjon.

Måking og strøing:

- Det er felles ansvar og måke og strø ved innganger, avfallskasser, postkasser samt din parkeringsplass. I tillegg har vi prøveordning med ekstra strøing ved inngangspartier i år.

Parkering:

- Hver andel har sin egen parkeringsplass.
- Vi har oppmerkede parkeringsplasser for gjester. Gjester må ha gjestekort synlig i frontruten hvor man kan parkere inntil 48 timer.
- Andelseiere SKAL IKKE benytte gjesteparkering. Se for øvrig skilting.

Dugnad:

- Borettslaget har vår og høst dugnad

HVA MÅ DU SØKE ELELR INFORMERE STYRET OM:

Husdyr:

- Alle husdyr skal registreres i styret. Alminnelige husdyr vil bli akseptert mens eksotiske arter må vurderes etter andre kriterier. Ta kontakt med styret for søknadsskjema.

Markiser, antenner, skilt o.l:

- Søknad sendes til styret.

Verandaer:

- Søke styret for å sette opp skillevegger på veranda
- Søke styret for å bruk av areal utenfor sin veranda. Gjelder 1. etasje.

Ildsted:

- Meld fra til styret hvis du skal sette inn eller fjerne ildsted.
- Feieravgift og branntilsyn er andelseieres ansvar.

Søknader må være godkjent før man gjør tiltak.

REGLER:

Verandaer:

- Tepper, dyner og lignende skal ikke ristes fra verandaer i 2. og 3. etasje.
- Verandaer i 2. og 3. etasje skal ha teppe eller lignende slik at de under ikke får vann, rusk eller annet på sin veranda.

Motorkjøretøy:

- Grunnet brann og eksplosjonsfare skal ikke motorkjøretøy oppbevares i boder.

Grill:

- Bruk av kull og gassgrill er ikke tillatt på verandaer. Elektrisk grill kan benyttes.

Husdyr:

- Hunder skal ALLTID holdes i bånd og alle dyreeiere skal fjerne ekskrementer på borettslagets eiendom.

Oppgradering av bolig:

- Autoriserte fagfolk skal benyttes ved modifisering og oppussing av våtrom, røropplegg og elektrisk anlegg.
- Informer styret ved større oppgradering/renovering.

PRAKTISK INFO:

Røykvarslere:

- Det er seriekoblede røykvarslere i alle bygg. Det vil si at hvis røykvarsler blir utløst i ditt bygg vil ALLE i bygget bli varslet.
- Borettslaget bytter røykvarslere hvert 10. år.
- Det er andelseier sitt ansvar å erstatte denne ved skade eller tap. Kontakt Buskerud Brannservice får å få riktig type.
- Alle har fått utdelt litium batteri som skal vare til 2022. Har du ikke installert dette må de selv skifte batteri hvert år.
- Husk å tørke støv av røykvarsler

Ventilasjonsanlegg: (gjelder ikke 107-113)

- Det er andelseiers sitt ansvar at dette fungere og er påslått slik at det ikke oppstår kondens skader i leilighet over/under deg.
- Utskifting av anlegg og deler er andelseiers ansvar.
- Andelseier er erstatningspliktig for naboer over/under hvis anlegget ikke er i bruk.

DIVERSE:

- Alle har en husbrannslange i benkeskapet som skal kontrolleres årlig. Alternativt kan man ha brannslukkingsapparat.
- Stoppekran til den enkelte andel er i benkeskapet.
- Verandaer skal vedlikeholdes og males
- Matavfallsposer ligger i fellesboden ved 107-113.
- Kode til felles bod er 1814.
- Styret vil sende info på felles SMS fremover
- Legg deg gjerne til på vår Facebook side – Allèn Borettslag

Meldinger fra styret eller NBBO til andelseiere ved rundskriv, oppslag eller annet skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

KONTAKTINFO:

Mail: alleen.borettslag@gmail.com **Styret har også egen postkasse**

Bente Osa: 924 97 156 **Per Arne Hansen: 994 41 954**

Mikael Digre: 404 78 798 **Kari H. Mathisen: 900 52 966**

Drammen, 24. november 2019

(Kommune)

Drammen

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgate 9

3015 DRAMMEN

Byggherre (navn, adresse)

Robert Bjørka arkitekter MNAL NPA
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Professor Smiths alle 113,115,117,119. ~~109/14,10/108~~		10/147		

Deres søknad	Dato 29.06.89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	bolig med 8 leiligheter		
Behandling/ vedtak	bygningssjefens saksframlegg	Vedtak dato 19.06.90	Saksnr. 266

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

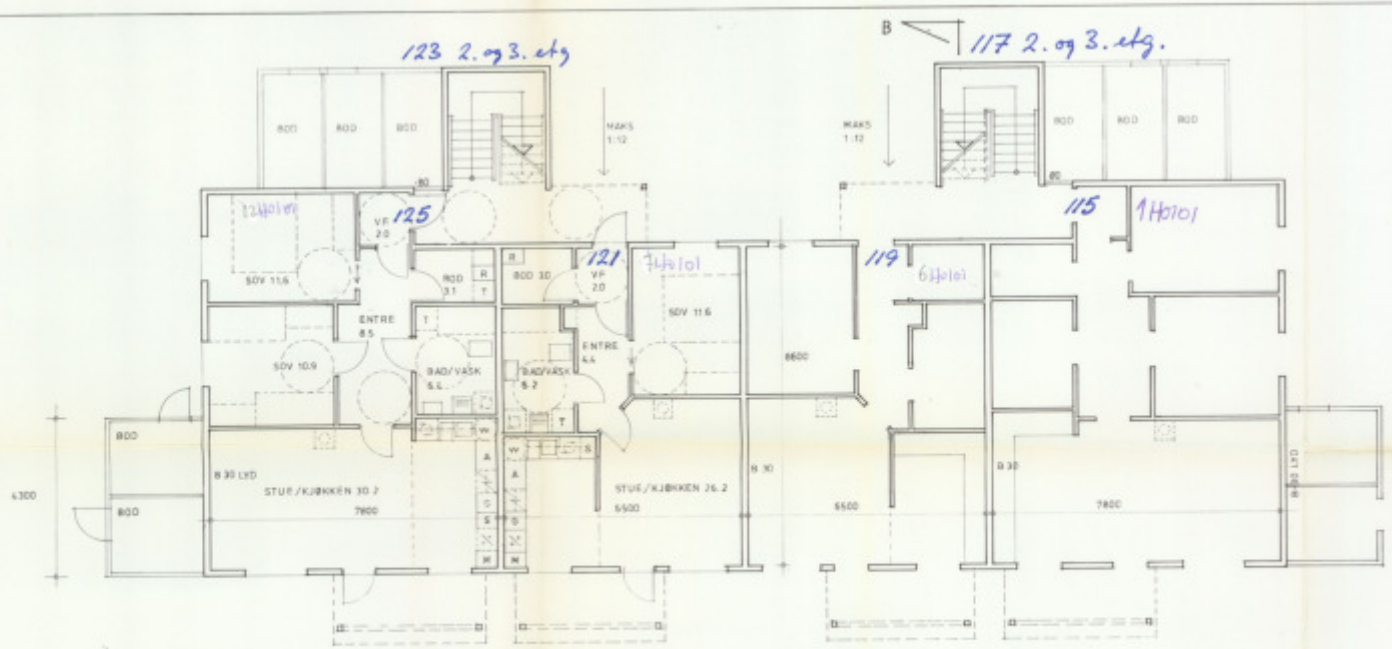
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Drammen,	18.06.91	Jan Willy Pedersen Jan Willy Pedersen

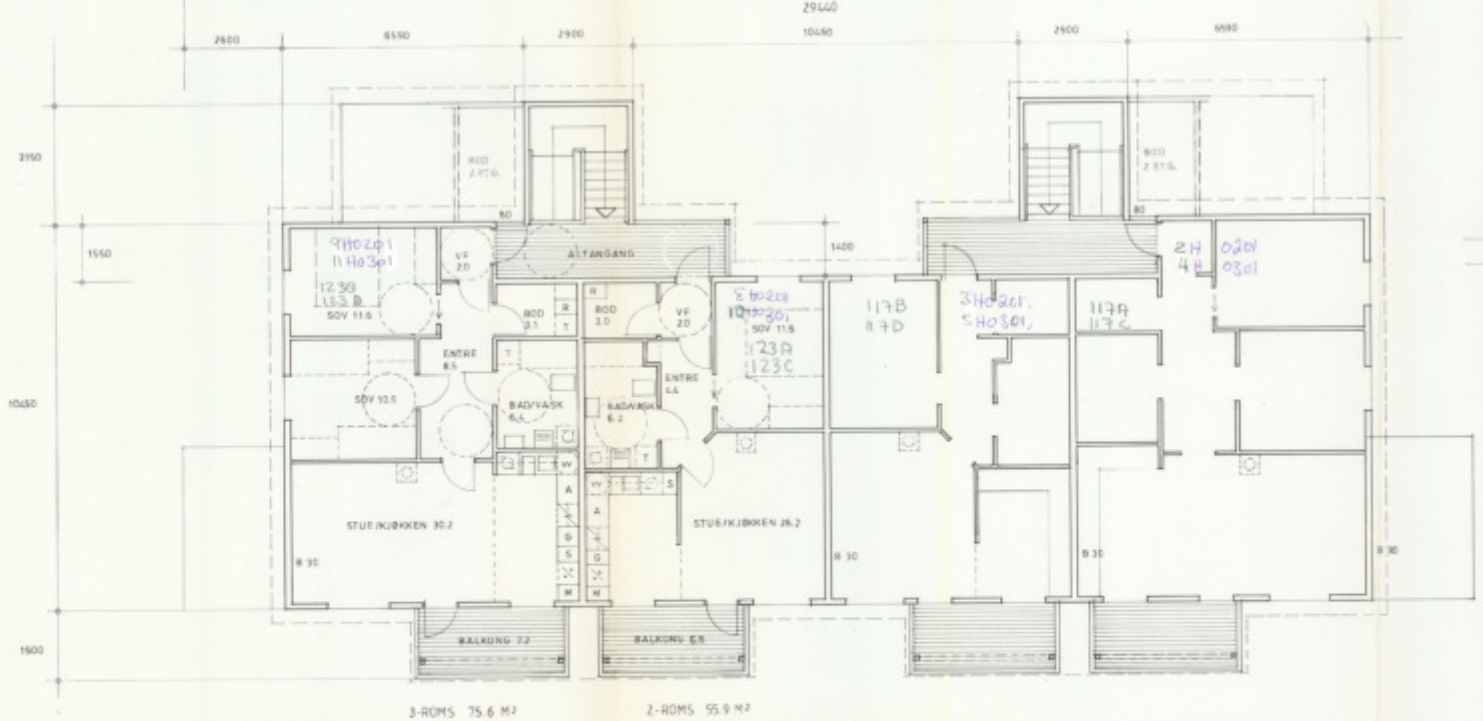
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Engar Bjurstrøm, Postboks 26, 3057 DRAMMEN	
☐ andre		

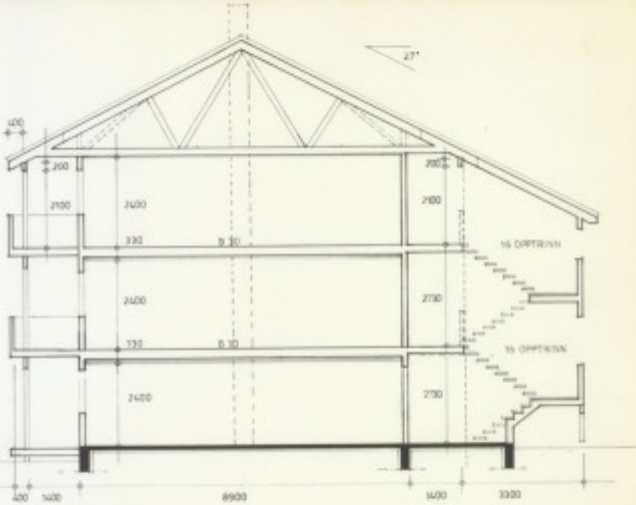
K-blankett 6139 - Forlag: Sam & Stenersen A/S - Oslo - 6-87



PLAN 1. ETASJE 3-ROMS 75.6 M² 2-ROMS 55.9 M²



PLAN 3. ETASJE (2. ETG.)



SNITT B-B

SENDE TEGNING ER GODKJENT I BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 19.6.90
Innkommer klage, må saken forelegges k
rådet, jfr. bygningsloven § 17 og forvaltnings
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som kun
endelig når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.

DRAMMEN OG LIER BRANN- OG FEIERVESEN
A nr.: 51 Dato 13/9-89 J nr.: 1080

J Nr 467/89

16.6.89 DØR SOVEROM 3-ROMS
15.6.89 DEKKE 1/2 ETG / ETG. HØYDE
RETTET: 11.1.89

HUS 3
115-125

PROF. SMITHS ALLE
DBBL DRAMMEN

LEILIGHETER 2/3-ROMS HUS 3/5
PLANER/SNITT MÅL 1:100
DRAMMEN 89

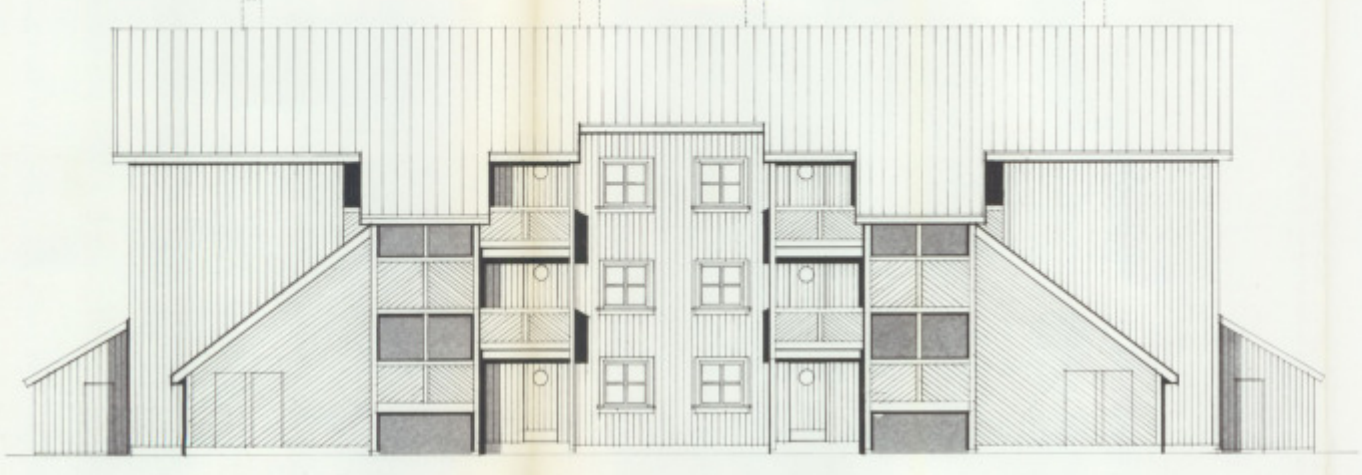
robert bjørka
ROBERT BJØRKA HARALD HARALDSEN

arkitekter mnal nrpa 04
KONNERUDGT 3 3000 DRAMMEN - TLF 03 83 68 60

B02KN/18479111
10/147 Tegning



FASADE SYD HUS 3/5



FASADE NORD HUS 3/5

DENNE TEGNING ER GODKJENT I HENHOLD TIL
EJEMEN/BYGNINGSRÅDET DEN 19.6.90
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-rådet, jfr. byggingsloven § 57 og forvaltnings-lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som kan-ske står ferdigattest fremmet i GODKJENNINGEN ER ETTERKONTROLL.

DRAMMEN OG LIER BRANN- OG FEIERVESEN
A.nr.: 57 Dato: 13/6-89 J.nr.: 1080

J Nr 467/85

RETTET: 19.4.89

PROF. SMITHS ALLE
DBBL DRAMMEN

LEILIGHETER	2/3-ROMS	HUS 3/5
FASADER	MÅL	1:100
DRAMMEN		89

robert bjørka
ROBERT BJØRKA HARALD HARALDSEN
arkitekter mnal nrpa
KONGENSGT. 3 3000 DRAMMEN - TLF. 03 83 68 60

05

B 0 2 K M / 18470110
10147 Tegning



FASADE ØST HUS 3/5



FASADE VEST HUS 3/5

DENNE TEGNING ER GODKJENT SOM VEDLEGG TIL
SØKNAD/BYGGETILLATELSE DATERT DEN 19.6.90
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningsloven § 17 og forvaltningsloven kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

DRAMMEN OG LIER BRANN- OG FEIERVESEN
A.nr.: 57 Dato: 13/6 89 J.nr.: 1080

J Nr 467/89

RETTET: 19.4.89

PROF. SMITHS ALLE
DBBL DRAMMEN

LEILIGHETER	2/3 – ROMS	HUS 3/5
FASADER	MÅL	1:100
DRAMMEN		89

robert bjørka
ROBERT BJØRKA HARALD HARALDSEN
arkitekter mnal npa
KONNERUDGT 3 3000 DRAMMEN - TLF 03 83 66 60

06

REGISTRERT
6 DES. 1991
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR: 15998

Skjøte

Returneres til:

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0602	Drammen	10	147

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn? Ja X Nei

Beskaffenhet:
1 Bebygd 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
B Bolig- X eiendom < F Fritids- eiendom < V Forretning /kontor < I Industri < L Landbruk < K Off.vei < A Annet

2. Kjøpesum

Utlyst til salg på det frie marked?
Ja X Nei

Kr. 2.124.000,- - kronertomillioneretthundreogtjuefiretusen.

Omsetningstype:
X 1 Fritt salg < 2 Gave < 3 Ekspropriasjon < 4 Tvangsauksj. < Skifte < Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr. 2.124.000,-

Doknr: 15998 Tinglyst: 06.12.1991 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Drammen kommune,
i henhold til Drammen bystyres vedtak av 28.5.1991, sak 25

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. Navn

Alleen Borettslag

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. **Formålet med overdragelsen er bygging av leiligheter finansiert gjennom gjennom Husbanken.**

   I henhold til avtale med Drammen boligbyggelag skal kommunen disponere 35 % av leilighetene. DBBL skal ved stiftelse av borettslaget vedtektsfeste at kommunen til enhver tid skal ha forkjøpsrett til de leiligheter som kommunen overtar, og at forkjøpsretten skal ha beste prioritet. Det skal vedtetsfestes at dette ikke kan endres uten kommunens godkjennelse.

2. **Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.**

3. **Kommunen har forkjøpsrett ved frivillig salg av helt eller delvis bebygget tomt. Ved bebygget eiendom gjelder forkjøpsretten i 5 år regnet fra utstedelse av ferdigattest.**

4. **Tomten kan ikke overdras til andre enn kommunen eller den kommunen godkjenner.**

5. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra ingeniørvesenet, energiverket eller televerket.

6. Oppmålingsvesenet har rett til å ha polygonpunkt på tomten og oppmålingsvesenets tjenestemenn har når som helst rett til å benytte disse. Dersom eieren skal foreta arbeider på tomten som enten vil fjerne eller overdekke polygonpunkt, skal det gis melding til oppmålingsvesenet. Blir polygonpunkt ødelagt uten at slik melding er gitt, er tomteeieren ansvarlig for kostnadene med å etablere nytt punkt.

Underskrift

Sted, dato

Drammen, 9.10.1991

Utsteders underskrift

Dag Mogensen

Dag Mogensen

Stempel

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
EIENDOMS- OG UTBYGGINGSAVD.

STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

Drammen kommune
OPPMÅLINGSSJEFEN

Målebrev nr 16980
J nr 194/93

Målebrev over– grensejustering mellom

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
10	147,108	

Bruksnavn eller adresse
Professor Smiths alle 81 og 107

Dagbokstempel TINGLYST 14 DES. 1993 DRAMMEN BYRETT DAGBOKNR: 19090

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 11.november 1993 holdt–

kartforretning over grensejustering mellom eiendommene gnr. 10 bnr. 147 og gnr. 10 bnr. 108

Etter dette ble de nye arealene beregnet.
Gnr 10 bnr 147 får et nytt areal av 5996 m2 (+37,5 m2)
Gnr 10 bnr 108 får et nytt areal av 2667 m2 (-37,5 m2)

Forretningen ble rekvirert av–

E-U avd. v/Dag Mogensen og Allen Borettslag v/DBBL

Bestyrer ved forretningen var–

Geir Andersen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Drammen den 9.desember 1993

Harald Renolen

Geir Andersen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Doknr. 19090 Tinglyst 14.12.1993 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes
Kommunalteknisk Samarbeidsutvalg for oppmålingsteknisk blankett
STATENS KARTVERK
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr. 16.530 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-84
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Grensejustering mellom

Gnr	Bnr	Festenr
10	147 og 108	

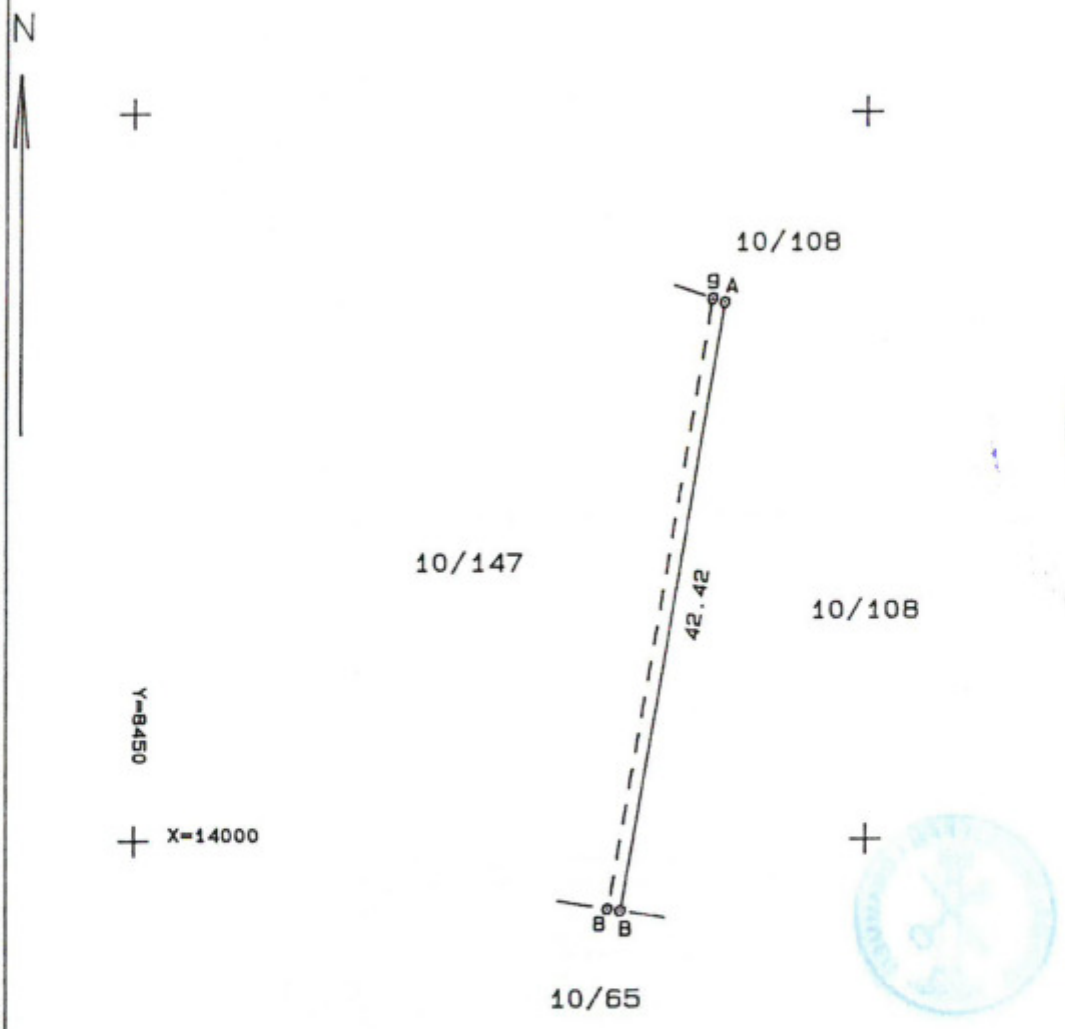
Representasjonspunkt		
X	Y	Z

Kartblad		Landsnett
1.0-13.8/8.0	X	Drammen 1963

Målestokk	Areal
1: 500	M^2

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
194/93	16980



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
9	off.godkj.gr.mrk	14037.17	8489.35		
				.88	
A	gjerdestolpe	14036.90	8490.19		
				42.42	
B	off.godkj.gr.mrk	13995.07	8483.11		
				.89	
B	off.godkj.gr.mrk	13995.21	8482.23		

Vesla/Geonor

Utskriftsdato: 21.05.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Professor Smiths alle 119, 3048 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	153 701,94 kr
Vann	98 313,70 kr
Sum	**252 015,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	929 m3	27,46 kr	1/1	0 %	25 512,66 kr	18 884,25 kr
Fastledd vann boligenhet	36 stk	858,00 kr	1/1	0 %	30 888,00 kr	9 192,00 kr
Målt avløp	929 m3	43,27 kr	1/1	0 %	40 202,47 kr	29 750,88 kr
Fastledd avløp boligenhet	36 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	47 304,00 kr	14 076,00 kr
				Sum	**143 907,13 kr**	**71 903,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 21.05.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Professor Smiths alle 119, 3048 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
68540527	12003	19.04.2023	Årsavlesning - målt	1371
68540526	13561	19.04.2023	Årsavlesning - målt	1307

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato:22.05.2023

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Professor Smiths alle 119								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☐
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☐
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	**10**	**147**	**0**	**0**	Professor Smiths alle 87, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 89, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 91A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 91B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 91C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 93, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 95, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 97A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 97B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 97C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 97D, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 99, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 101, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 103A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 103B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 103C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 103D, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 105, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 107, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 109, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 111A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 111B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 111C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 113, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 115, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 117A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 117B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 117C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 117D, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 119, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 121, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 123A, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 123B, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 123C, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 123D, 3048 DRAMMEN Professor Smiths alle 125, 3048 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)	5991,21m^2
Ukjent	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen (7.5.1997)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Boliger	3324,96m^2
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Felles avkjørsel	1574,42m^2
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Felles leke areal	864,34m^2
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Kjørevei	9,65m^2
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Offentlig bebyggelse	8,34m^2
3005 060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990)	Offentlig friområde	209,51m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Professor Smiths alle 119 3048 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Professor Smiths alle 119 3048 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, D			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpRegulertHøyde
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Frisiktlinje	Boligområde	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Frisikt
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Forretning/kontor/tjenesteyting	Kjøreveg
Fortau	Parkering	Vegetasjonsskjerm

Drammen kommune

Kommunedelplaner

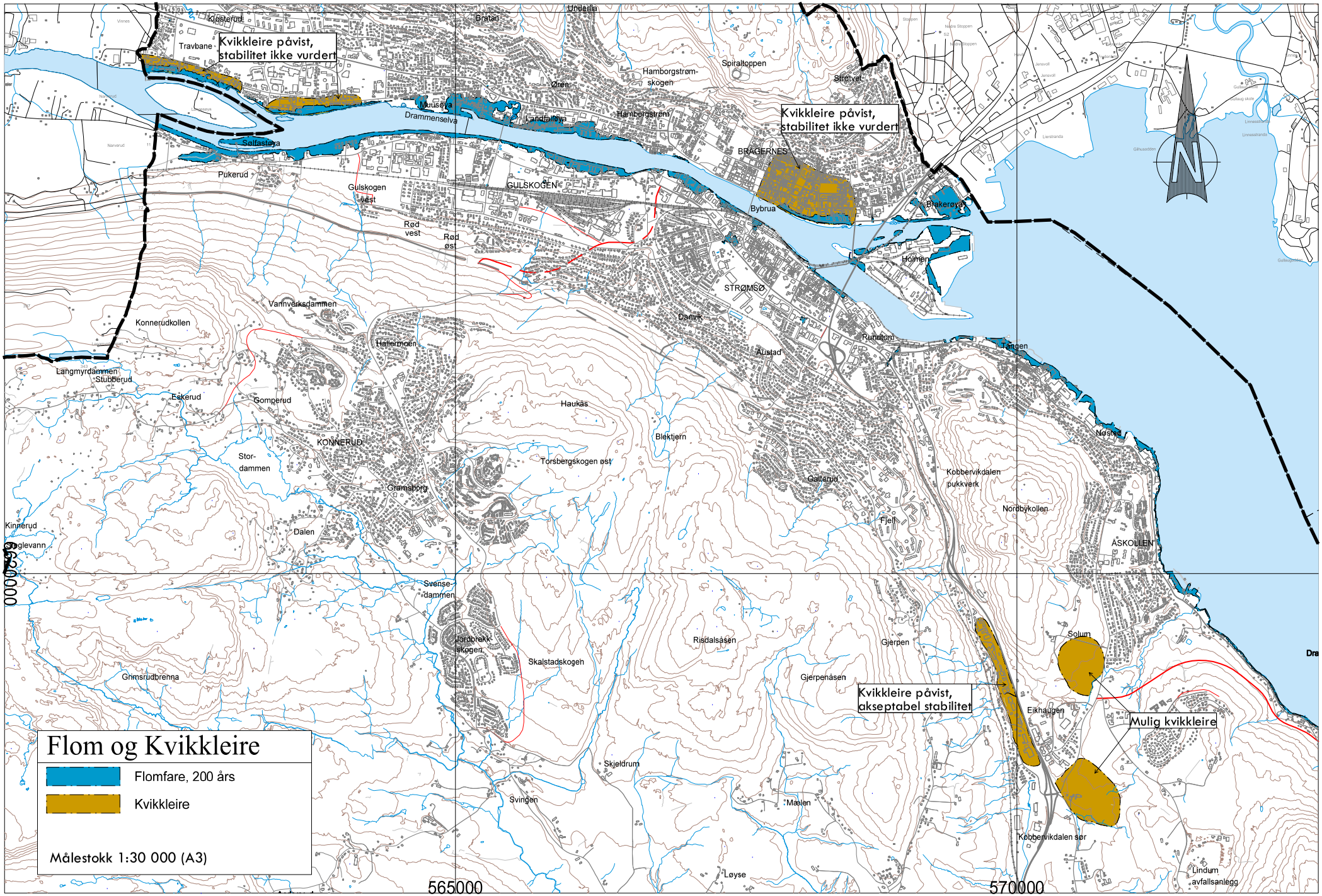
Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Professor Smiths alle 119 3048 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan for Gulskogen			

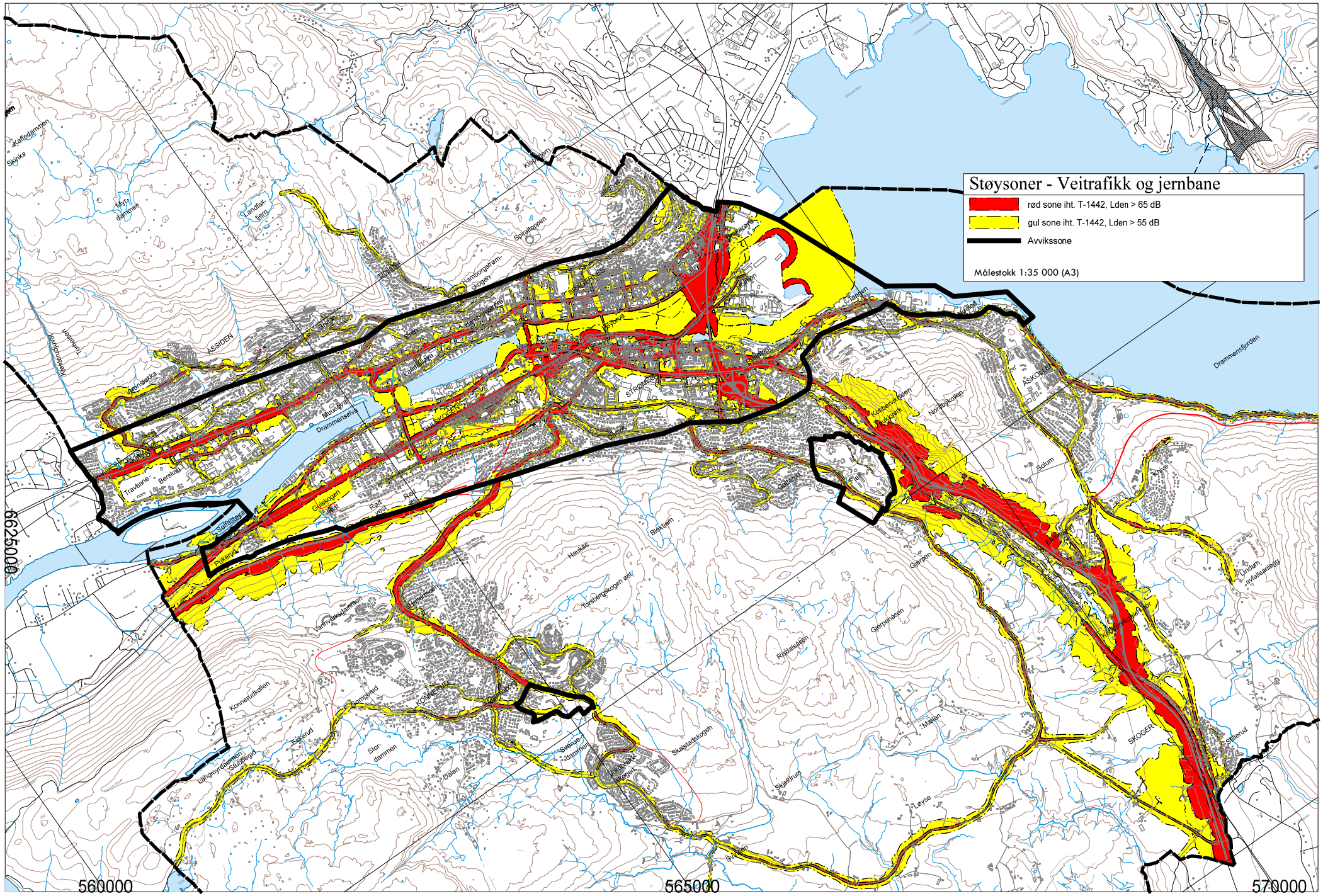
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpOmråde
- Kommunedelplan raster


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6650000
Klosterud
Travbane
Bratad
Undenlia
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Øren
Mutusøya
Drammenselva
Landfallsøya
Hamborgstrøm
Selfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Hallermoen
Austad
Rundtom
Tangen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Blektjern
Torsbergskogen øst
Gatland
Kobbervikdalen pukkverk
Gramsborg
Nordbykollen
Kinnerud
Dalen
Fiel
ASKOLLEN
Svense-dammen
Jordbrakk-skogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Solum
Skalstadskogen
Grimsrudbrenna
Gjerpenåsen
Eikhaugen
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Kobbervikdalen sør
Løyse
Lindum avfallsanlegg


Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000
Drammensfjorden
Drammenselva
Bragernes
STRØMSØ
Åssiden
Åskollen
Konnerudkollen
Gullskogen
Haukås
Bleiktjern
Glemmen
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Sollistjern
Pulkerud
Vannmyrdammen
Langmyrdammen
Stordammen
Svensetdammen
Dalen
Lindum avfallsanlegg
Sollistjern
Gullskogen vest
Torsbergskogen øst
Konnerudkollen
Åskollen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Glemmen
Haukås
Bleiktjern
Drammenselva
Drammensfjorden

259/0

J.NR. 463/89

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan:

PROFFESSOR SMITHS ALLÉ 79- (10/108, 109/141)

Dato for revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for del. området som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Boligområder
- Trafikkområder
- Friområde
- Fellesareal for flere eiendommer

BYGGEOMRÅDER:

PAR.1. BOLIGOMRÅDER.

1.1. Arealbruk.
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2. Krav til byggemelding.
Utomhusplan (min.målestokk 1:500, fortrinnsvis 1:200) skal følge byggemelding, og godkjennes sammen med denne. (Kfr. Drammen kommunes vedtekter til plan og bygningslovens par.69, nr.3)

Plass for garasjer vises på situasjonsplanen selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjene i første omgang.

Plassering og hovedmål på bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplanen.

1.3. Utnyttelse:
Bebygd areal (BYA), inklusive garasjer, carport og uthus skal ikke overstige 30%.

Forholdet mellom brutto areal, inklusive uthus, garasjer/carport, og regulert tomt skal ikke overstige : 0.6.

1.4. Etasjetall/byggehøyder.
Bolligene kan oppføres i inntil 3 etasjer.

Største tillatte mønehøyde er 12 m.

Største tillatte høyde til gesims er 9,5 m.

1.5. Plass til bil.
Det skal avsettes plass til 1 bil pr. bolig. Disse plassene skal vises med garasje/carport.

Det skal avsettes plass for ½ gjesteparkeringsplass pr. bolig.

1.6. Takvinkel.
Bebyggelsen skal ha skråtak mellom 22 og 30 grader.

F.sak bilag 141/90

0190

Bilag 3
Skriv

PAR. 4. FELLESOMRÅDER

4.1. Fellesareal.
Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel, tekeareal, parkeringsplass eller annet fellesareal for eiendommene.

PAR. 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1. Unntak.
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

5.2. Privatrettslige avtaler.
Etter at denne reguleringsplanen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Drammen, 31.05.89
Robert Bjørka arkitekter MNAL NPA

1.7. Gjerder.
Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrense. Gjerder og skjermvoggers høyde kan ikke overstige 1.8 m. Gjerdenes utførelse, høyde og farge må tilpasses den øvrige bebyggelsen.

1.8. Form og materialbruk.
Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Garasjer og uthus skal tilpasses boligbebyggelsen når det gjelder form, materialbruk og farge.

1.9. Utleieboliger.
I område A skal det oppføres 2-roms utleieboliger i 2 og 3 etasjer.
I område B og C skal det oppføres 2-og 3-roms leiligheter i 2 og 3 etasjer.
Området regulert for utleieboliger er på planen skilt fra det øvrige arealet med stiplet grenselinje.

PAR.2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1. Arealbruk.
I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveier
- fortau/gangvei

2.2. Frisikt.
Innenfor frisiktområdet må ikke busker, murer el.l. rage mer enn 0,5 m over vegbanen.

PAR.3. FRIOMRÅDER

3.1. Offentlig friområde.
Området skal benyttes til en liten offentlig plass nærmest Professor Smiths Allé, og fri lek ("løkke") lengst syd på arealet. Arealet skal inngå i utomhusplanen og opparbeides samtidig med de øvrige arealer boligområdet.

F.sak bilag 141/90

15 46 Sak 127 ACT

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**10**	**147**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	7819064	0	Tatt i bruk	Bolig	774	0	0	774

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623212 Øst: 564964 System: EPSG:25832	Nei	12			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	19.06.1990	19.06.1990
IG-Igangsettingstillatelse	30.10.1992	24.11.1992
TB-Tatt i bruk	27.05.1993	21.06.1993

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 115	10	147	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 117A	10	147	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 117B	10	147	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 117C	10	147	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 117D	10	147	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0101	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 119	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 121	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 123A	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 123B	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 123C	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 123D	10	147	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Professor Smiths alle 125	10	147	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	258	0	258
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	258	0	258
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	258	0	258

Referanse

J-Journalnummer: 467/89

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3005 - Drammen kommune	**10**	**147**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	5991,2	5996	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.12.1991	Nei	Nei	Nei			Nord: 6623200,01 Øst: 565010,35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			10/147	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	20.02.2017	01.03.2017	17/480	Avgiver	10/108	-2112,5
					10/147	0
				Mottaker	10/6004	2112,5
					10/169	0
Oppmålingsforretning	20.02.2017	01.03.2017	17/480		10/114	0
					109/14	0
					10/6004	0
					10/145	0
					10/112	0
					109/150	0
					10/169	0
					10/149	0
					10/108	0
					109/6010	0
					10/106	0
					10/147	0
Grensejustering	09.12.1993		M16980	Avgiver	10/108	-38

		Mottaker	10/147	38
Kart- og delingsforretning	06.12.1991	Avgiver	10/108	-5958
		Mottaker	10/147	5958

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7819064	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	774	0	774

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Professor Smiths alle	119			Nord: 6623218 Øst: 564969 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3048-DRAMMEN Grunnkrets 508-Gulskogen-Sundhaugen 8 Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Stemmekrets 5-Gulskogen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 16659 M-Målebrevsnummer: 16980	

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5991,2	Nord: 6623200,01011495 Øst: 565010,34999649 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**10**	**147**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3005	10	147	0	0	1	5991.21m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	899.18m^2
Ukjent bygningstype	1	7.15m^2
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	2	666.97m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	5991.21m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060246-4	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	5991.21m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	1574.42m^2
Offentlig friområde	209.51m^2
Boliger	3324.95m^2
Felles lekeareal	864.35m^2
Offentlig bebyggelse	8.34m^2
Kjørevei	9.65m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Professor Smiths alle 119 3048 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Mast
Hekk	Gatelys (belysningspunkt	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Fortauskant	Sti
Vegdekkekant	Vegkant annet vegareal avgrensning	Vegkantavkjørsel
Godkjente byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Veg	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	Park
Bebygd område	Skog	Annet

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Professor Smiths alle 119
Andelsnr. 11 Orgnr. 952634259 i Drammen kommune

Oppdragsnummer:
83-23-0313

Meglerforetak: Liavaag Eiendom AS
Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen
Telefon / Mobil: / 48 46 88 11
E-post: ken.thomas.fredriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater