

# aktiv.

Helleristningen 37, 3038 DRAMMEN

**Moderne toppleil. med stor terrasse, fantastisk fjordutsikt, 2 garasjeplasser, lader og sjønær beliggenhet på Åskollen!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

**Christian Thordén Salvesen**

**Mobil** 970 53 838  
**E-post** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

**Aktiv Asker**  
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 223 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 123 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 599,-  
**Selger:** Christine Balk Hekneby  
Anders Balk Hekneby

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 88/97 kvm  
**Tomtstr.:** 9507.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 231  
**Snr.** 72  
**Oppdragsnr.:** 1110240424

## Moderne toppleil. med stor terrasse, fantastisk fjordutsikt, 2 garasjeplasser og lader

Toppleilighet med en gjennomtenkt planløsning og en fantastisk beliggenhet i et attraktivt boligsameie. Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsikt mot Drammensfjorden. Kjøkkenet fra HTH er stilrent og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 80 kvm som omkranser boligen, med utsikt og ideelle solforhold. Boligen har to romslige soverom, hovedsoverommet med direkte utgang til terrassen. To delikate bad, begge med moderne innredning og gulvvarme. Det medfølger 2 garasjeplasser og 1 lader samt to boder. Sameiet ligger sentralt på Åskollen med kort, bilfri gangvei til barnehager, skole og butikk og flotte turveier og sjø. Kort vei til buss.

Velkommen

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	44
Tilstandsrapport .....	56
Nabolagsprofil .....	74
Forbrukerinformasjon .....	297
Budskjema .....	298



Stuen fremstår som lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys fra flere himmelretninger.







Veggene er malt i en tidløs, lys fargetone som harmonerer perfekt med den moderne 1-stavs parketten.





Fra stuen har du utgang til en romslig terrasse som strekker seg rundt tre sider av boligen og vender mot sør, øst og vest.



















Et vindu over kjøkkenbenken gir naturlig arbeidslys og rammer inn den fantastiske utsikten mot Drammensfjorden.





Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med direkte utgang til terrassen.







Hovedsoverom med direkte adkomst til eget bad







Soverom 2 fungerer i dag som kombinert stue og soverom.





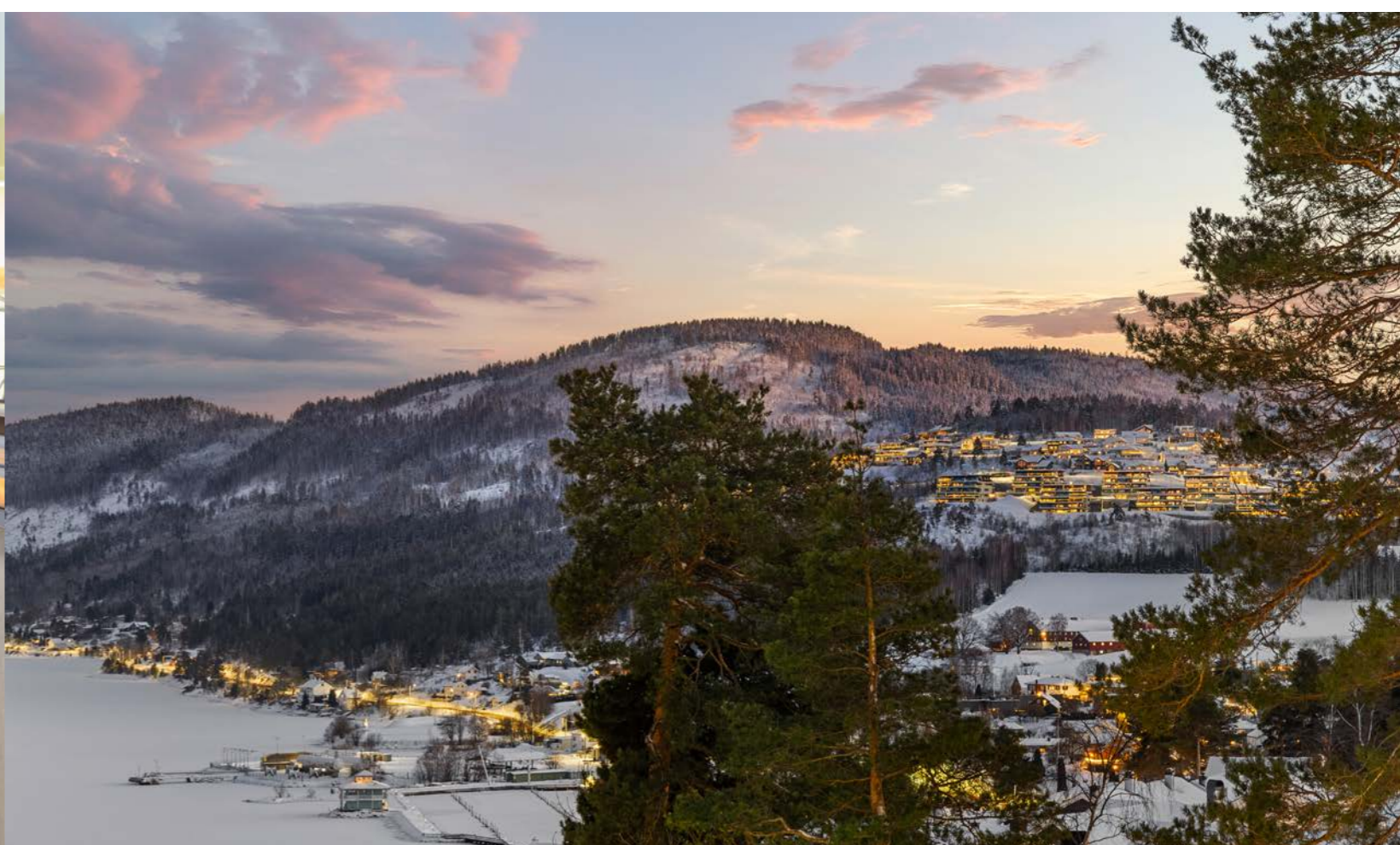
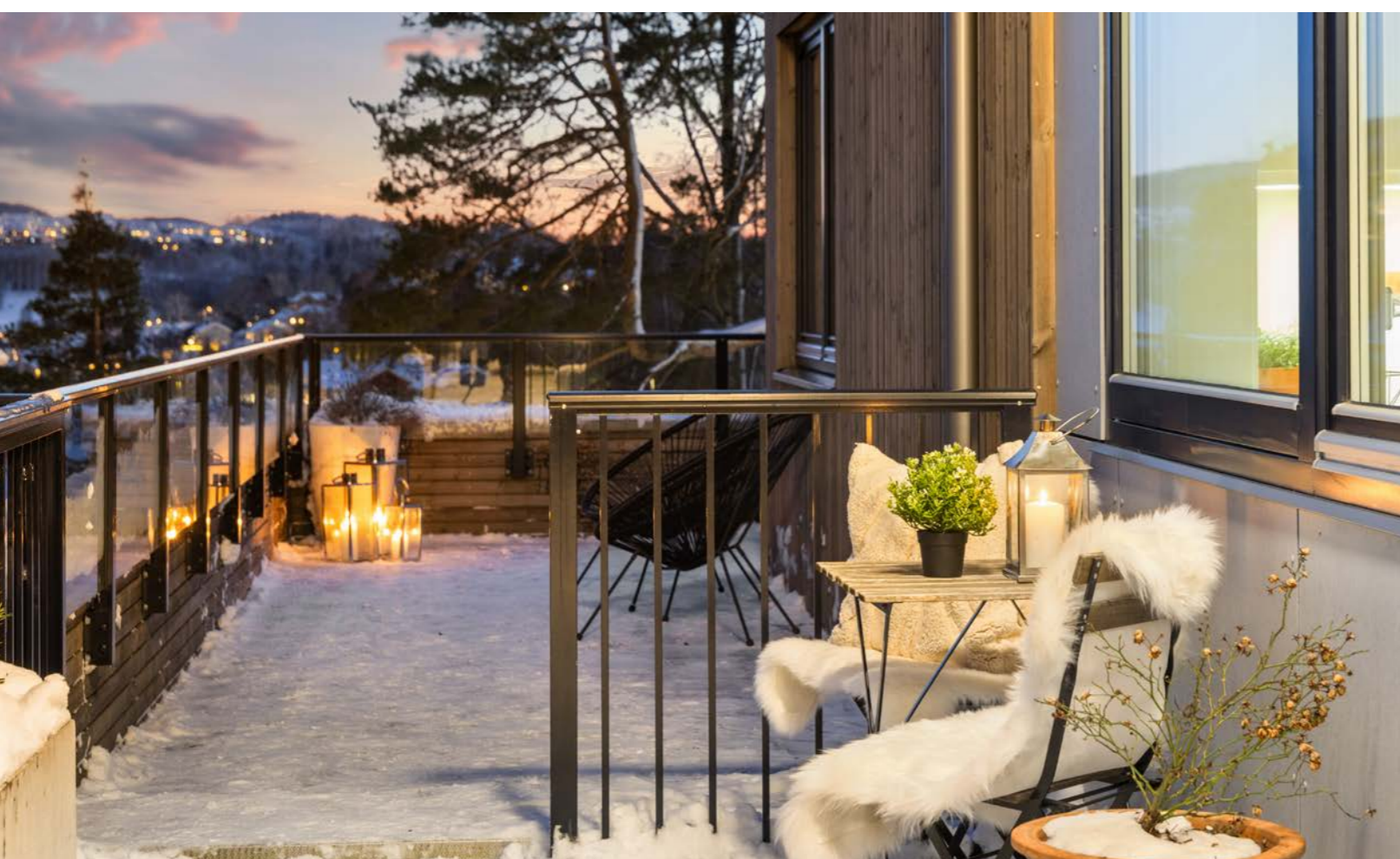
Leilighetens andre bad er praktisk plassert ved entréen og har tilsvarende høy standard som hovedbadet.



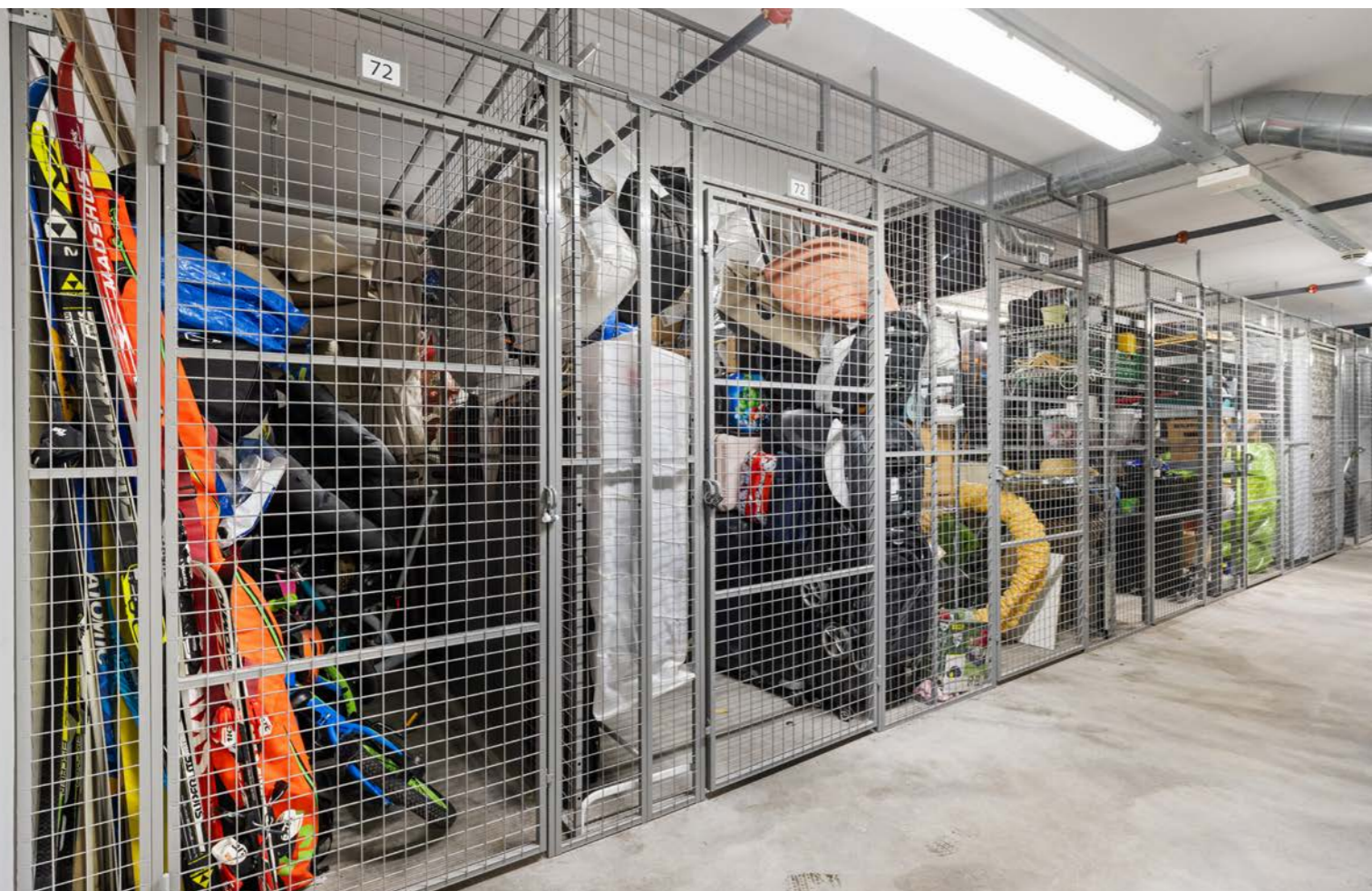


Fra entréen er det tilgang til en praktisk bod med gode løsninger for oppbevaring.









To garasjeplasser med én lader og to boder i kjelleretasjen





Helleristningen ligger fantastisk til på populære og barnevennlige Åskollen, rett utenfor Drammen.





Med fjorden på den ene siden og  
marka på den andre.





Boligen ligger i et moderne og attraktivt boligsameie, omkranset av flotte fellesområder.





Bygget har en stilren fasade som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.









# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Entrè, bod, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

80 m<sup>2</sup> Arealene var ikke mulig å måle på befaringsdagen grunnet snø. Arealer er hentet fra tidligere salgsoppgave. Avvik kan forekomme.

### Boder

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Det er 2 stk boder som ligger inntil hverandre i kjeller. 5 m<sup>2</sup> + 3,5 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26 Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9507.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles uteareal opparbeidet med blant annet asfalterte arealer med parkeringsplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning. Steinlagt adkomst ved inngangspartiet.

### Beliggenhet

Helleristningen ligger fantastisk til på populære og barnevennlige Åskollen, rett utenfor Drammen - med fjorden på den ene siden og marka på den andre. Helleristningen ligger høyt og fritt i terrenget med fine solforhold. Åskollen er et særdeles barnevennlig område. Her bor man rolig og idyllisk, men likevel sentralt med nærhet til alt en familie kan ønske seg; barnehage, skole, sjøen, marka, dagligvare og buss. Kort skolevei via gang- og sykkelsti til Åskollen barneskole og idrettsanlegg, og det er flere barnehager i nærheten. Umiddelbar nærhet til varierte tur- og rekreasjonsområdene rundt Nordbykollen, samt kun en spasertur ned til sjøen med badestrender og båthavn.

### Rekreasjon

Helleristningen ligger i nærhet til Nordbykollen med fine turmuligheter både sommer og vinter. På toppen av Nordbykollen blir man møtt av storslagen utsikt over Drammensdalen, Drammen by og Lierdalen, og man kan trekke pusten og innta niste og drikke på en av benkene. Turen rundt kollen går på en god og bred turvei, godt egnet for både barnevogn, sykkel- eller joggetur. Nordbykollen kan også by på lysløype på vinterstid. Kort vei er det

også til flotte Røysjømarka som ligger fra Åskollen, mellom Sande og Svelvik. De idylliske tur- og rekreasjonsområdene rundt Røysjømarka innbyr til skogsturer i mangfoldig og spennende terreng. På en kombinasjon av sti, grusvei og landevei kan du få en flott og variert tur både til fots og på sykkel. På vinterstid er skimulighetene mange og lange. Her har man et bredt utvalg tur- og skogsterreng, bade- og fiskevann samt oppkjørte skiløyper på vinterstid. Fra Helleristningen er det enkel adkomst ned til Drammensfjorden og båthavn. Her bruker du ca. 15 minutters gange ned til flere badeplasser og marina i Solumsbukta. I Solumsbukta er det gode muligheter for båt plass. Alpinbakke finnes også i nærheten.

### Fritid og aktiviteter

Fra Helleristningen er det kun en kort rusletur til Glassverket idrettsforenings flotte fotballbaner. Glassverket IF, som er et aktivt idrettslag i nærmiljøet med aktiviteter som håndball, fotball, barneidrett og IFO. Klubben har eget idrettsanlegg med flere gressbaner, kunstgressbane og idrettshall. Åskollen Sykkelklubb er en aktiv klubb i nærmiljøet. På Åskollen tilbys det også musikkorps for både barn og voksne. Åskollen skolekorps har ca. 50 musikanter i alderen 7-19 år og tilbyr både samspill og enkeltundervisning. I tillegg blir det opparbeidet en topp moderne lekeplass med flere apparater på sameiets tomt og bilfrie fellesareal.

### Handel og tjenester

Alle setter pris på å kunne gjøre handleturen uten å måtte ta bilen. Her har du kort til både Kiwi og Rema 1000. Kort vei til nyere Strømsø senter som tilbyr et godt utvalg av butikker, kafeer, og andre nyttige servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Gulsbogen Senter, som kan by på 120 forskjellige butikker og

spisesteder. Her er det noe for enhver smak. Det er ellers kort vei til Drammen sentrum med Bragernes torg og gågata, som byr på et rikt utvalg av spesialforretninger, et yrende folkeliv, kafeer, kino og flere shoppingssentre, alt du forventer å finne i et velutviklet handelssentrum. Midt i byen finner du to større kjøpesentre og et vell av spesialforretninger. Schwenckegata er den store møteplassen for alle som er interessert i mote og trender.

### Barnehage/Skole/Fritid

Åskollen tilbyr gode oppvekstvilkår med både, lekeplass, idrettsanlegg, skole og barnehager like i nærheten. Det er flere barnehager i området; Nordbylunden barnehage, Nordby gård barnehage, Helleristningen korttidsbarnehage og Åskollen familiebarnehage ligger alle i gangavstand. Helleristningen sogner til Åskollen barneskole som senest i 2014 bygget ut med blant annet nytt, flott bibliotek. Her er det trygg skolevei for de minste, med ny opphøyd gangvei fra egen innkjørsel til skoleplassen. Åskollen barneskole fokuserer på digital læring med blant annet nettbrett og er en topp moderne skole som anerkjenner kreativitet og fornyelse. Helleristningen sokner til Marienlyst ungdomsskole, som har enkel adkomst både med buss og sykkel. I 2018 vedtok bystyret at det skal bygges ny ungdomsskole på Åskollen.

### Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen ligger like i nærheten, og her går det hyppige avganger til Drammen sentrum. Det er også kort vei via gangvei til Svelvikveien med buss i retning Drammen og Svelvik. Enkel adkomst til E-18 på kun 5-6 minutter. Fra Åskollen bruker man ca. 10 minutter til Drammen og 20 minutter til Asker. Det er også kort vei til Drammen stasjon som er et knutepunkt når det kommer til buss- og



togforbindelser. Fra Drammen går det hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg, samt flytoget til Gardermoen, som går 3 ganger i timen. Fra Drammen bruker man ca. 36 minutter med tog til Oslo.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Boligbygg over fem etasjer inkludert kjeller. Bygningen har antatt stål og betong i bærende konstruksjoner. Fasader er kledd med trepanel. Flatt tak teknet med folie/belegg (taket er ikke besikket)

Boligen fremstår med gode kvaliteter og normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vegger: Malte slette flater. Flislagt på bad.

Himling: Malte slette flater.

Gulv: Parkett, fliser på baderom+ entre

### Innhold

BRA-i: Entrè, bod, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom

BRA-e: Bos i felles anlegg

### Standard

Inngangsparti | Velkommen inn!

Boligen ligger i et moderne og attraktivt boligsameie, omkranset av flotte fellesområder som bidrar til et hyggelig bomiljø. Bygget har en stilren

fasade som harmonerer med den øvrige bebyggelsen, og leilighetsplanet nås enkelt via en felles oppgang med heis.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og ønsker deg velkommen inn i denne innbydende leiligheten. Med lune veggfarger og flislagt gulv som elegant glir over i 1-stavs parkett, er atmosfæren både varm og moderne. Gulvvarme sørger for ekstra komfort. Fra entréen er det tilgang til en praktisk bod med gode løsninger for oppbevaring.

Stue | Store vindusflater og naturlig lys  
Stuen fremstår som lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys fra flere himmelretninger. Dette skaper en luftig romfølelse. Veggene er malt i en tidløs, lys fargetone som harmonerer perfekt med den moderne 1-stavs parketten. Downlights i himlingen tilfører stemningsfull belysning.

Den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken gir en naturlig flyt mellom sonene, med god plass til både sofagruppe og spisestue. Spisestuen ligger i en forlengelse av kjøkkenet, med plass til et stort spisebord - perfekt for hyggelige middager med venner og familie.

Kjøkken | Moderne og funksjonelt fra HTH  
Kjøkkenet er stilrent innredet med lyse, slette fronter fra HTH, integrerte håndtak og en slitesterk laminatbenkeplate. Innredningen er plassert langs tre vegger og byr på rikelig med skapplass og store arbeidsflater. Et vindu over kjøkkenbenken gir naturlig arbeidslys og rammer inn den fantastiske utsikten mot Drammensfjorden.

De integrerte hvitevarene inkluderer komfyr,

kombinert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin - alt du trenger for en effektiv og trivelig matlagingsopplevelse.

Uteplasser | Fantastisk utsikt og sol hele dagen  
Fra stuen har du utgang til en romslig terrasse som strekker seg rundt tre sider av boligen og vender mot sør, øst og vest. Med sine ca. 80 kvm byr terrassen på svært gode solforhold fra morgen til kveld, samt en fantastisk utsikt over Drammensfjorden, marka og nærområdene.

Terrassens størrelse gir mulighet til å innrede med både spisegruppe, lounge, solsenger og grillplass - et ideelt sted for å nyte lange sommerkvelder. Deler av terrassen er overbygget og utstyrt med varmelamper, slik at uteplassen kan brukes selv på kjølige dager. Den gode forbindelsen mellom inne- og uterom gjør det enkelt å flytte måltider ut i det fri.

Soverom | Romslig og komfortabelt  
Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med direkte utgang til terrassen. Rommet er smakfullt innredet med en stor garderobeløsning, og de mørke veggene skaper en lun og behagelig atmosfære. Gulvet er dekket med 1-stavs parkett, som i resten av boligen.

Det andre soverommet er også av god størrelse og fungerer som kombinert stue og soverom, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Begge rommene gir en følelse av komfort og ro.

Bad | Elegant og moderne  
Hovedsoverommet har direkte adkomst til et delikat, flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med en moderne skuffeseksjon, heldekkende servant,

vegghengt toalett og et dusjhjørne med svingbare glassdører og regnfallsdusj.

Leilighetens andre bad er praktisk plassert ved entréen og har tilsvarende høy standard. Her finner du opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, skuffeseksjon med heldekkende servant og et dusjhjørne med regnfallsdusj.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Ingen.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

### Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### Moderniseringer og påkostninger

Pusset og oljet terrassen



### Parkering

Det er tilknyttet 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med 1 stk el-billader.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon, og følger bolig ved salg. Parkeringsplass kan selges internt i sameiet, men da må det gjennomføres reseksjonering.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Panelovner

Varmekabler/folie i gulv på bad og i entrè.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 994

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Drammen kommune per salgsoppgavedato.

### Formuesverdi primær

Kr 1 389 473

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 557 891

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

88/6639

### Felleskostnader inkluderer

Herav:

A-konto vann kr. 470,-

Garasje kr. 150,-

Felleskostnader blokk kr. 3 430,-

Bredbånd kr. 399,-

Garasje nr. 2 kr. 150,-

Felleskostnadene økte 01.0.1.2025.

Felleskostnadene inkluderer:

Forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter (ikke vann og avløp), Energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Boligselskapet fakturerer den enkelte beboer akonto for fjernvarme og/eller varmtvann. Techem avregner og justerer akontobeløp to ganger i året.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4599

### Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

### Andel fellesformue

Kr 10 798

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Helleristningen

### Organisasjonsnummer

923991735

### Om sameiet

Styrets arbeid mai 2023 - april 2024:

Vi har avholdt 16 styremøter, hvor hovedfokus har vært å:



- Fremdrift pågående reklamasjoner (NTI, Asker Entreprenør)
- Kvalitetssikring av tekniske løsninger
- Brannvern og styrets ansvar
- Oppfølging kostnader og budsjett 2024
- Drift og vedlikehold av sameiet

- Installasjon av individuell måling for varmt vann og oppvarming 1. etg.
- HMS gjennomgang av eiendommen, med utfyllende rapport
- Vask av garasje
- Brannøvelse og gjennomgang av brannsikring med beboere
- Revidering reguleringsplan og tilbakemelding

Oppfølging av Asker entreprenør:

- Innhentet FDV Dokumentasjon av sameiet
- Oppfølging reklamasjoner fra 1-års befaring
- Oppfølging reklamasjoner tak-utspring
- Oppfølging tilsendt teknisk rapport

Oppfølging av NTI:

- Årlig service
- Reklamasjon 3 leiligheter

Oppfølging øvrige service avtaler:

- Heis, sprinkleranlegg, varmeanlegg, røyk-luker, dører og porter, samt brannvern
- Innhentet tilbud og forhandlet frem avtale om vaktmester og vedlikehold av grøntareal

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:

- Stor mengde nedbør resulterte i vanninntrenging i boder under 35/37 samt inntrenging via tak til garasje
- Kummer er tømt for å unngå gjentakelse
- Dugnad vår og høst med påfølgende sosial

samling i garasjen med pizza

- Startet arbeidet med analyse og kartlegging av behovet for utvendig vedlikehold
- Publisert 49 nyheter/oppslag på Vibbo og distribuert en «halvårlig» rapport med oversikt over hva styret jobber med

Fremtidige planer:

- Fornyelse av øvrige avtaler når reklamasjonsfristen utgår ved utgangen av året: ventilasjon, brannvern, sprinkleranlegg mm.
- Reforhandle avtale om snømåking
- Inngåelse av avtale for vaktmester tjenester
- Fortsette oppfølging av pågående reklamasjoner
- Vasking av garasjeanlegg
- Fortsette arbeidet med å lage en langsiktig vedlikeholdsplan
- HMS sikker tilgang til tak

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

#### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 231, seksjonsnummer 72 i Drammen kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/26/231/72:

11.07.1977 - Dokumentnr: 4808 - Vilkår i kjøpekontrakt

Overført fra: Knr:3301 Gnr:26 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1978 - Dokumentnr: 1230 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3301 Gnr:26 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1989 - Dokumentnr: 3388 - Erklæring/avtale Areal 11900 m2.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:26 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2019 - Dokumentnr: 1235373 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 72

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/6639

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligformål og riving av hele bygg.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2021.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

PlanID:

0602350

Plantype:

Detaljregulering

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse:

Pbl. 2008

Planbestemmelser:

Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn:

Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B

Ikrafttredelsesdato:

2016-09-20T00:00:00

vertikalnivå:

2

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune

2023 - 2035

PlanID:

20210007

Plantype:

20

Planstatus:

2



Plannavn:  
Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune  
2023 - 2035  
Planbestemmelser:  
4  
Lovreferanse:  
6

Kommuneplanens arealdel 2014-2036  
PlanID:  
0602335  
Plantype:  
Kommuneplanens arealdel  
Planstatus:  
Endelig vedtatt arealplan  
Lovreferanse:  
Pbl. 2008  
Planbestemmelser:  
Med bestemmelser som egen tekst  
Plannavn:  
Kommuneplanens arealdel 2014-2036

#### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies

ut.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert



bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
8 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
222 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
223 850 (Omkostninger totalt)  
234 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
237 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 134 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 137 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 223 850

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
2 500 Drone/kveldsfoto  
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
27 900 Markedspakke 3 - 20 bilder  
7 500 Oppgjørsvederlag  
4 500 Opplysninger fra forretningsfører  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 380 Eierskiftegebyr  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig  
christian.thorden.salvesen@aktiv.no  
Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**  
13.01.2025



Toppleilighet 4.etg  
Helleristningen 37  
3038 Drammen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 08/01/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 231
Hjemmelshaver:	Christine og Anders Balk Hekneby
Seksjonsnummer:	72
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019/2020
Tomt:	Felles m²
Kommune:	Drammen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	07.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	

## OM TOMTEN:

Felles utereal opparbeidet med blant annet asfalterte arealer med parkeringsplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning. Steinlagt adkomst ved inngangspartiet.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg over fem etasjer inkludert kjeller. Bygningen har antatt stål og betong i bærende konstruksjoner. Fasader er kledd med trepanel. Flatt tak tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget).

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med gode kvaliteter og normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## ANNET:

OPPVARMING:  
Panelovner  
Varmekabler/folie i gulv på bad og i entrè.

## DOKUMENTKONTROLL:

Det er gitt lesetilgang i boligmappa.no. Det er ikke tilsendt megleropplysninger/tegninger.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater. Flislagt på bad.  
HIMLING: Malte slette flater.  
GULV: Parkett, fliser på badrom+ entre

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Pusset og oljet terrassen (ref.hjemmelshaver)

## FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
4.etg	88			80	84	4
2 boder i kjelleretg.		9*				
SUM BYGNING	88	9		80*	84	4
SUM BRA	97					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, bod, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom

**BRA-e:**

Bos i felles anlegg

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

\*TBA= Arealene var ikke mulig å måle på befaringsdagen grunnet snø. Arealer er hentet fra tidligere salgsoppgave. Avvik kan forekomme.

\* Det er 2 stk boder som ligger inntil hverandre i kjeller.  $5 \text{ m}^2 + 3,5 \text{ m}^2 = 9 \text{ m}^2$

Hjemmelshaver opplyser om at det er tilknyttet 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Med 1stk el-billader.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regn/snø og ca. 0 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som forhindrer enkelte undersøkelser. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Boder var det lagret personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler (konstruksjoner)

**ANDRE MERKNADER:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Hjemmelshaver opplyser om "svikt" under parkett i hjørne på soverommet mot badet. Utbygger har valgt å ikke utbedre dette. Dette til opplysnig.

-Riss i flisfuge samt hulrom/løs flis i entrè skal utbedres i nær fremtid. (Hjemmelshaver har vært i kontakt med entreprenør)

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Cristine Balk Hekneby og Lars Petter Heinegaard



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

08/01/2025



Geir A.B. Randen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad er utført ved en prefabrikkert baderomskabin

Fliser på vegg, plater i himling med downlights

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil på vegg

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Opplegg for vaskemaskin

**Merknader:** -Normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømming.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 28 mm.

Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Sluk i plast



**Merknader:**

- Synlig membran under klemring i sluk.
- Det er stemplet og signert en kvalitets kontroll/samsvarserklæring på baderomskabin i luke på badet.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling. (Hullboring ikke foretatt da det er en prefabriert baderomskabin)

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet levetid på membran er 20 år.

**1.2 Bad (privat)****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad er utført ved en prefabriert baderomskabin  
Fliser på vegg, plater i himling med downlights  
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
Speil på vegg  
Vegghengt WC  
Dusjhjørne med svingbare glassdører  
Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

**Merknader:**

- Normal bruksslitasje.

**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømming.

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 25 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser.

**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Sluk i plast

**Merknader:** -Synlig membran under klemring i sluk.

- Det er stemplet og signert en kvalitets kontroll/samsvarserklæring på baderomskabin i luke på badet.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling. (Hullboring ikke foretatt da det er en prefabriert baderomskabin)

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet levetid på membran er 20 år.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra byggeår
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra HTH i direkte tilknytning til stue.  
Slette fronter med benkeplate i laminert spon.  
Integrert komfyr, kombi frys-/kjøleskap og oppvaskmaskin  
Vask med ett-greps armatur  
Keramisk platetopp  
Ventilator med integrert komfyrvakt med direkte avkast  
Lekkasjevarsler observert i benkeskap.

**Merknader:**

- Normal bruksslitasje.
- Hjemmelshaver opplyser om at det oppsto en mindre lekkasje fra et avløpsrør under vask. Lekkasjen ble rask utbedret ,men man kan se tydelig tegn til at det har blitt noe fukt skjolder i skroget inne i skapet. Gulv under benkeskap er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering. Dette gjøres ikke ved en tilstandsrapport.

**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett og fliser (entrè) på gulv.

**Merknader:**

- Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre med isolerglass fra byggeår  
Tett ytterdør.



**Merknader:**

-Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.  
-Liten tørkesprekk i utforing på stort soverom.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse/veranda mot SØR, ØST og VEST. Utført i betongkonstruksjon med toppdekke av terrassebord i tre.

**Merknader:**

Hjemmelshaver opplyser om:

-Det er luke i terrassegulv for rens/sjekk av avløp. Bør holdes under jevnlig tilsyn.

TGIU er valgt da det er store snømengder på befaringsdagen.

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Vannrør, avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert.

-Stoppekran bak inspeksjonsluke på soverom mot SØR. Luke til stoppekran internt i leiligheten bør merkes.

-Innebygd sistene er bygget i godkjent prefabrikkert modul.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

\*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat i himling i entrè.

**Merknader:**

-Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rensset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innneklima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

\*Hjemmelshaver opplyser om at sameiet har inngått avtaler med foretak om filterbyttet 1 x per år.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i boden.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

-Det er felles brannvarsling i byggene, samt sprinkler anlegg.

-Tegninger er ikke fremlagt. Hjemmelshaver har ikke endret på plan og har eid boligen siden den var ny.

-Det er gitt ferdigattest på bygget. Det tilsier at entreprenører har signert at bygningsdeler og produkter er montert og levert ihht de krav og retningslinjer som gjelder.

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og annen relevant informasjon for boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240424	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Balk Hekneby	Christine Balk Hekneby
Gateadresse	
Helleristningen 37	
Poststed	Postnr
DRAMMEN	3038
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Söderberg & Partners
Polise/avtalnr.	

## 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

Initialer selger: ABH, CBH



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110240424

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110240424



## Tilleggskommentar

Alt som er utbedret i boligen etter vi tok over er blitt gjort av utbygger, Asker Entreprenør, i forbindelse med 5 års garanti i nybygg. Regner med at all info om utbedring er registrert i boligmappen.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Hekneby	2d573f77601428f07e6bf65 c10521b41ac8c813e	13.01.2025 16:34:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Balk Hekneby	bae5bec4795575573f822e5 1453207ef3427f4cb	13.01.2025 14:29:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240424

Document reference: 1110240424

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Helleristningen 37 - Nabolaget Nøsted - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hyttemesterveien Linje 4, 4N, 37	4 min	0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min	4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	

## Skoler

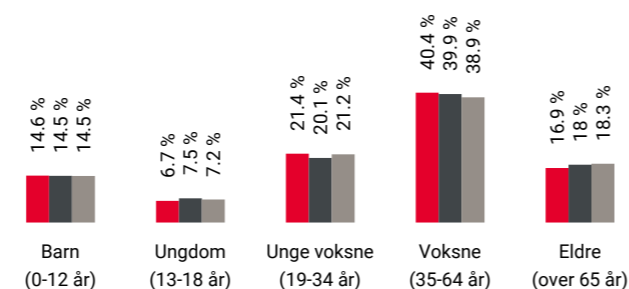
Åskollen skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	10 min	0.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	10 min	5.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	11 min	6.3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 15 klasser	13 min	6.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	10 min	5.2 km
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	13 min	6.6 km

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nøsted	1 142	512
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Helleristningen barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min	0.4 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min	0.5 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Åskollen Post i butikk, PostNord	11 min	0.8 km
Kiwi Åskollen PostNord	12 min	0.9 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

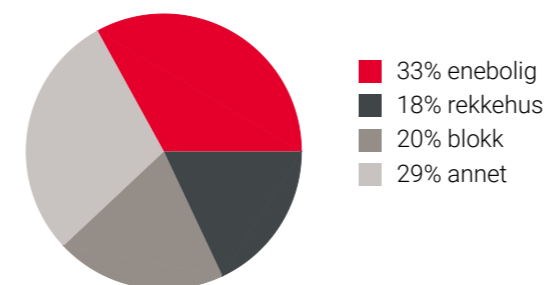
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået  
Lite støynivå 83/100

## Sport

Åskollen idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min	0.6 km
Glassverkhallen Aktivitetshall	11 min	0.8 km
InterPadel Drammen	4 min	
PDL Center Drammen	4 min	

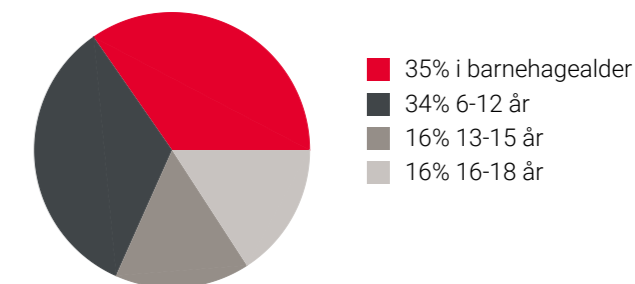
## Boligmasse



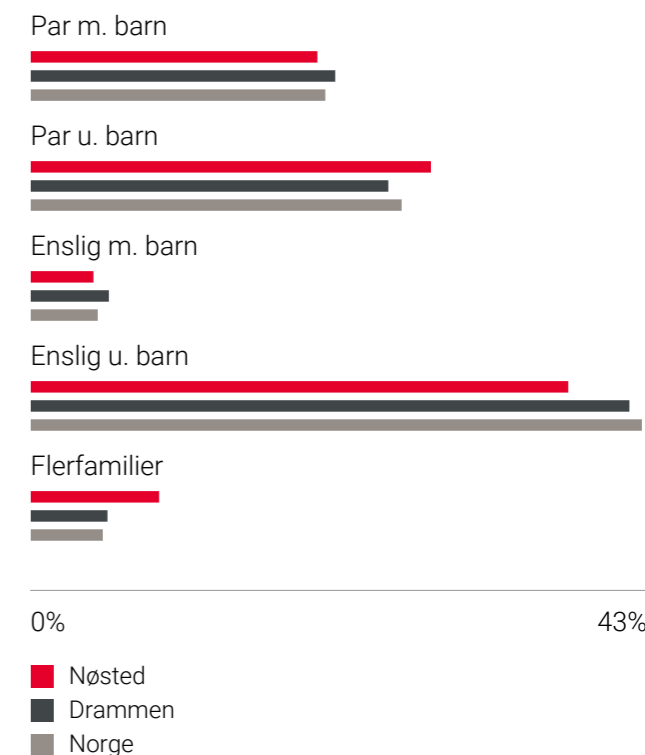
## Varer/Tjenester

Strømsø Senter	7 min
Boots apotek Strømsø Senter	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



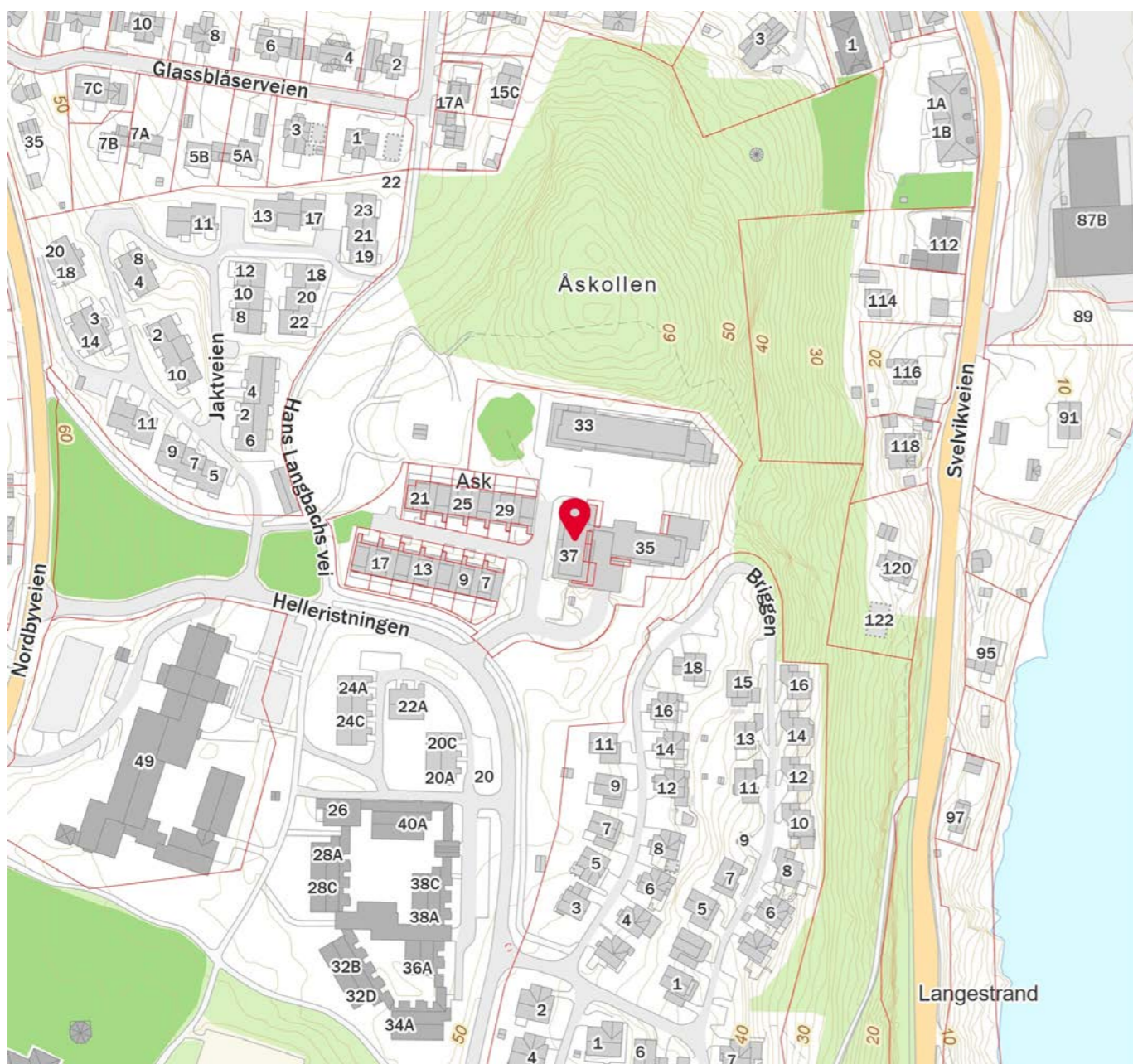
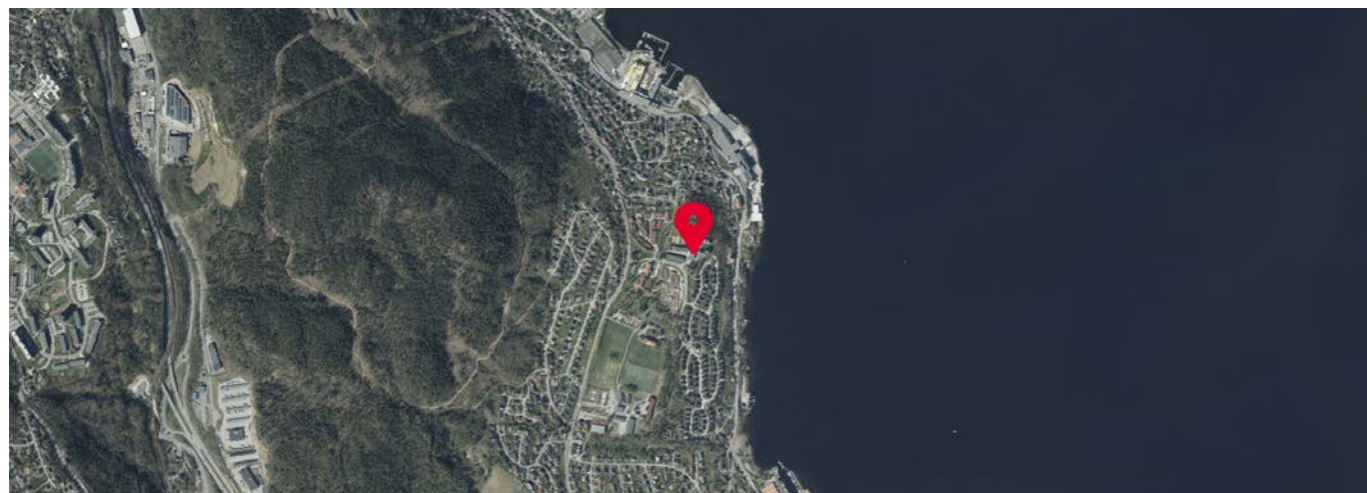
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

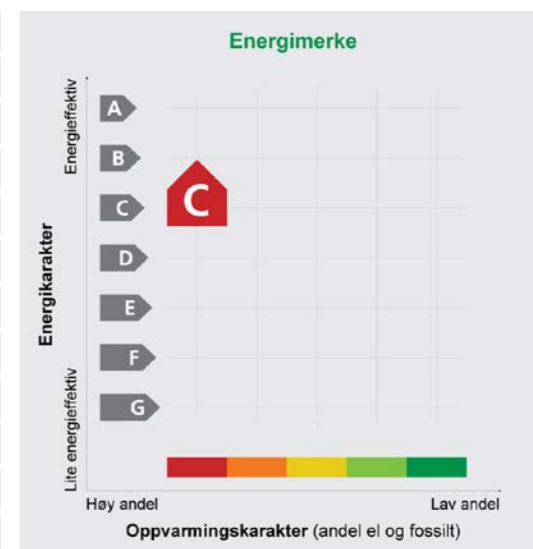




# ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Helleristningen 37
Postnr	3038
Sted	DRAMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	26
Bnr.	231
Seksjonsnr.	72
Festnr.	
Bygn. nr.	300662103
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-1080734
Dato	11.12.2019
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ kjfo



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2019  
**BRA:** 88,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 29.11.2019

**Type bygg:** Nybygg  
**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helleristningen 37  
Postnr/Sted: 3038 DRAMMEN  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0401  
Dato: 11.12.2019 13:07:23  
Energimerkenummer: A2019-1080734  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ kjo

Gnr: 26  
Bnr: 231  
Seksjonsnr: 72  
Festenr:  
Bygnnr: 300662103

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	6285906140
ByggId	607813530
BruksenhetsId	607819612
AdresseId	607795351
VegAdresseId	133070916
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0602
Gnr.	26
Bnr.	231
Snr.	72
Fnr.	
Gateadresse	Helleristningen 37
Postnummer	3038
Poststed	DRAMMEN
Bygningsnr.	300662103
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.12.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	65 m <sup>2</sup>
Areal tak	88 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	88 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	88 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	226 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	109,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,96 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
<b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	11.12.2019
--------------------	------------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	kjfo

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm****Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	34,2
Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9637 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,64 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6496 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,64 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9637 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	9637 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9637 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen  
Bankveien 11, 1373 ASKER  
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110240424 . Vår ref.: 8182-1-72

Dato: 19.12.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Helleristningen  
Organisasjonsnr: 923991735  
Seksjonseier: Hekneby, Christine Balk  
Medeier: Hekneby, Anders Balk  
Leilighetsnummer: 72  
Adresse: Helleristningen 37, 3038 DRAMMEN  
Seksjonsnummer: 72  
Gnr. 26  
Bnr. 231

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7253334.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle leiligheter har parkeringsplass, enkelte har 2 parkeringsplasser (gjelder følgende seksjoner: 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 48, 49, 53, 55, 56, 71 og 72). Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon, og følger bolig ved salg.
- Parkeringsplass kan selges internt i sameiet, men da må det gjennomføres reseksjonering.
- Rekkehus har parkeringsplass i carport tilknyttet boligen – seksjonert som tilleggsareal. Følger bolig ved salg.
- 4 parkeringsplasser er seksjonert som egne næringsseksjoner, seksjon 87 t.o.m. 90. Kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Spesifiser i eierskiftemeldingen om parkeringsplass skal overføres til ny eier.
- Bredbånd leveres av Altiboks.
- Boligselskapet fakturerer den enkelte beboer akonto for fjernvarme og/eller varmtvann. Techem avregner og justerer akontobeløp to ganger i året.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem.
- Kostnader ved registrering av ny/endret innehaver av boenhet vil bli belastet selger direkte i forbindelse med oppgjør.
- Eierne kan logge seg inn på Techem sin beboerportal/app for å se sitt forbruk. Avlesningsskjema kan lastes ned fra Techem AS sine sider <http://www.techem.no>. Utfylt eierskifteskjema sendes til [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no).
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no).
- Styret kan kontaktes på [helleristningen@styrerrommet.no](mailto:helleristningen@styrerrommet.no).

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 344,95,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vann	470,00	
Garasje	104,00	150,00 fra 01.01.2025
Felleskostnader Blokk	3 234,95	3 430,00 fra 01.01.2025
Bredbånd	432,00	399,00 fra 01.01.2025
		419,00 fra 01.05.2025
Garasje nr. 2	104,00	150,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 163,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 10 798,-  
Gjeld: 0,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: [caroline.tyren@obos.no](mailto:caroline.tyren@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Nina Christin Løken Haukås, e-post: [helleristningen@styrerrommet.no](mailto:helleristningen@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [helleristningen@styrerrommet.no](mailto:helleristningen@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Helleristningen

Organisasjonsnummer: 923991735

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Knutepunktet Åskollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder er valgt som møteleder

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, er valgt som protokollfører. Tommy Haukås er valgt som protokollvitne

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.





## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Fagkonsulenter som kontrollerer de ulike leveransene i sameie

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

For å kvalitetssikre de ulike leveransene i sameie bør de ulike fagområdene kontrolleres av uavhengige fagkonsulenter, engasjert av sameie. Det gjelder bla bygg, VVS, ventilasjon, elektriske mm. Det oppdages stadig flere svakheter, som feks ved skifte av bord under svalgangene i 4. etg, der ble det avdekket direkte slurv og mangelfull leveranse som over tid kunne ført til mer alvorlige fuktskader.

### Styrets innstilling

Befaring av uavhengig takstmann Erik Raknes hos Takstkjeden Drammen AS ble gjennomført av bygningsmassen i forbindelse med 1-års befaringen. I 2023 er det gjennomført en vurdering av teknisk anlegget utført av Itech AS.

Til støtte i behandling av reklamasjon på ventilasjonsaggregater benyttes OBOS.

Styrets innstilling er å fortsette å benytte fagkonsulenter om det oppstår behov, uten at det må gjøres ett årsmøte vedtak.

Styrets innstilling er at saken avvises med bakgrunn i ovennevnte.

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for benkeforslaget, forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Engasjere uavhengige fagkonsulenter for å kontrollere alle områdene i bygningsmassen i sameie. Iverksettes omgående.

### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag av Petter Martin Tanberg: Alle vesentlige saker som Asker Entreprenør utfører på fellesarealer skal ettergå av uavhengige fagkonsulenter.

## 8. Reklamasjoner og reklamasjonstid

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

Vi nærmer oss raskt utløp av vår 5 års reklamasjonstid. Det gjenstår mange reklamasjoner både på fellesareal og hos den enkelte beboer. Det som Asker Entreprenør er best til er å trenere og holde styret og oss beboere med snakk (når man er så heldig å få kontakt). For å få fortgang i dette arbeidet bør advokat engasjeres for å legge nødvendig press på AE. Hvis advokaten kan snakke både sameiets og den enkelte beboers sak samlet, vil det sannsynligvis være en fordel.

### Styrets innstilling

Styret har ikke oversikt over den enkelte seksjonseiers pågående reklamasjoner utover de som er å betegne som felles-areal.

For oppfølging av pågående reklamasjonssaker vedr. felles areal har styret nå løpende dialog, med avtale om fremdriftsplan og fastsatte møtepunkter for status og fremdrift.

Styret har holdt tilbake ett siste restanse til Bunde Eiendom for å sikre at pågående reklamasjoner blir utført. Til orientering foreldes ikke innmeldte reklamasjoner som er meldt før 5 års frist utløper.

Styrets innstilling er å avvente innhenting av advokat til etter sommeren, 4. kvartal.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 9. Dugnad

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

Dugnad skal være en frivillig innsats i sameie for å rydde opp vår og høst, primært utvendig på fellesområdene. Det er ikke en erstatning for manglende vaktmester slik det fremstod sist høst.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

### Forslag til vedtak:

Dugnad er en frivillig innsats i sameie for å rydde opp primært utvendig på fellesområdene, vår og høst.

✓ Vedtatt.

## 10. Snørydding

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

Brøyting og strøing er en betydelig post på budsjettet. Er det nødvendig å brøyte hele den store plassen (mellom 33, 35 og 37)? Det bør holde å brøyte vei / gangvei frem til de respektive inngangene i 33, 35 og 37 uten at det går utover fremkommelighet, sikkerhet og nødvendig transport.

### Styrets innstilling

Det skal være fremkommelighet for uttrykningsskjøretøy. Kostnaden har vært stor på bakgrunn av stort snøfall. Det er lite å spare på å begrense arealet. Styret innhenter nye tilbud hver sesong.

Styrets innstilling er å fortsette å måke tilsvarende i dag.



**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt.

## 11. Utbedring av området rundt avfallsanlegget

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

Hver vinter danner det seg enorme mengder is rundt og foran avfallsanlegget. Det går på sikkerheten løs og til tider vanskelig fremkommelighet. Det er tross alt vår felles «hovedinngang». Foreslår at det iverksettes tiltak som hindrer at det danner seg is i dette området.

### Styrets innstilling

Denne situasjonen er meldt inn som reklamasjonssak til Asker Entreprenør gjennom rapporten fra ltech. Vi har pr nå ikke fått tilbakemelding på rapporten.

Hvis den avvises, vil eventuell kostnad for utbedring fremlegges for sameiet før beslutning tas og da det pr nå ikke budsjettert noe tiltak.

Styrets innstilling er å avvente reklamasjonsbehandlingen, og fremlegge saken på nytt for årsmøte ved behov.

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt.

## 12. Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal

Fremmet av: Petter Martin Tanberg

Det kommer lite informasjon fra styret og mange lurer nok på hva som skjer og om det skjer noe. På forrige årsmøte trakk styret opp flere saker de skulle jobbe med, men kan ikke se at vi har hørt noe mer om det. Når det kommer til vedlikehold, reparasjoner og utbedringer vil det vært fint å ha litt kjennskap til hva som skjer. Foreslår at styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret i styret. En oversikt som oppdateres løpende og som ligger tilgjengelig på Vibbo.

### Styrets innstilling

Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

Videre jobbes det med vedlikeholdsplanen som vil gi oversikt over planlagte vedlikeholdsarbeider.

✗ Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes med, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret. Oppdateres løpende og ligger tilgjengelig på Vibbo. Iverksettes omgående.

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets forslag til vedtak: Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status når saken(e) er behandlet i styremøte. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

## 13. Sikring mot innbrudd

Referer til Sak 6 i fjorårets årsmøte hvor styret fikk mandat til å fremforhandle løsning for bedre sikring mot innbrudd i sameiet.

Styret har innhentet pristilbud for adgangskontroll til dører som går inn i blokkene og til svalgangene. Ved brann eller om brannalarmen er utløst vil dørene låses opp automatisk. Døren betjenes via en brikke, og prisen inkluderer brikke til hver beboer. Nye beboere vil få tildelt brikke av styret. Skulle en beboer flytte fra Sameiet blir brikken slettet.

Innbruddsikring av 18 stk dører med kodebrikke som erstatning for nøkkel.

- Innstallasjonskostnad inkl. MVA 227.003,-
- Service avtale pr år vil være 15.600- + MVA
- I tillegg kommer kostnad til elektriker

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke innstallerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

**Forslag til vedtak:**

Styrets forslag til vedtak er at vi ikke innstallerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

✓ Vedtatt.

## 14. Oppdatering av vedtekter 4-1 Organisering

Punkt 4-1 Organisering har manglet oversikt over antall seksjoner siden vedtektene ble laget. Korrekt fordeling er:

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 117 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 87 som tilleggsareal i garasjekjeller
- 4 som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- 26 som tilleggsareal i carport

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

**Forslag til vedtak:**

Punkt 4-1 i vedtektene oppdateres i henhold til forslag.

✓ Vedtatt.

## 15. Oppdatering av vedtekter - legge til 4-7 Gjesteparkering



Styret ønsker en tydeligere regulering av gjesteparkeringen, slik at den holdes tilgjengelig for besøkende gjester.

Styret foreslår at følgende innstas i vedtektene

#### 4-7 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Sameiet Helleristningen. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen.

Hensetting av tilhenger eller avskilte kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt.

Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

#### Forslag til vedtak:

Styret foreslår at Pkt 4-7 Gjesteparkering inntas i vedtektene

✓ Vedtatt.

## 16. Oppdatering av vedtekter - legge til 3-3 Installasjon av varmpumpe

Styret har forslag til oppdatering av vedtektene.

Installasjon av varmpumpe for boligseksjoner med tilgang til sluk og for rekkehusene. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å kunne installere varmpumpe, og OBOS har anbefalt å vedtektsfeste dette slik at styret gjennom sitt mandat kan avgjøre den enkelte søknad. Se detaljert beskrivelse i vedlegget. Saken vil bli presentert av en uavhengig representant som årsmøtet kan stille spørsmål til.

Styret foreslår at følgende inntas i vedtektene:

#### 3-3 Installasjon av varmpumpe

Seksjonseiere kan installere varmpumpe under følgende kriterier:

1. Skriftlig søknad om installering av varmpumpe med utvendig motor/utedel (angivelse av plassering, type varmpumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Utedelen til varmpumpen skal plasseres etter anvisning fra styret, og med varmpumpe-hus godkjent av styret.
3. For seksjonseiere i Helleristningen 33, 35 og 37 er det krav om sluk ved utedelen for avledning av kondensvann. I de tilfellene der det ikke allerede foreligger sluk, vil det ikke være mulig å installere varmpumpe. Sluk foreligger kun for leiligheter i 4. etasje. i blokkene. Avløpsrør for kondensvann skal utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring. Seksjonseier er selv ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten. For seksjonseiere i rekkehusene gjelder ikke kravet om sluk, men eiere må besørge at kondensvannet avledes tilfredsstillende, og at avløpsrøret utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring slik at det ikke forekommer skader på bygningsmassen og/eller er til sjenanse for øvrige beboere. Styret har endelig godkjenning på om kravet om sluk/avledning er godkjent.
4. Alle kostnader vedrørende montering og vedlikehold bæres av seksjonseier.
5. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er seksjonseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmpumpen.

6. Ved fjerning av utedelen med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av seksjonseier.

7. Varmepumpen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00, tidsrommet gjelder hele året.

8. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne utedelen for seksjonseiers regning.

9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

#### Styrets innstilling

Styret har, med 4 mot 1 stemme, besluttet å legge frem forslag om oppdatering av vedtekter for årsmøtet.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 22 stemmer i mot og 17 stemmer for.

## 17. Innkjøp av hjertestarter

Styret foreslår å gå til innkjøp av Hjertestarter for montering på egnet sted på eiendommen. Hvert år rammes mange mennesker av hjertesvikt og flere kunne vært reddet med hjertestarter i nærheten.

Hjertestarteren kan benyttes av alle og man trenger ingen forhåndskunnskap for å tas i bruk.

Hvis Årsmøtet går inn for styrets forslag, vil styret gå til innkjøp av ett produkt som er FDA-godkjent, da denne sertifiseringen setter krav til klinisk testing, tilbakekallingsrutiner og kontroll av underleverandører.

Kostnad til innkjøp ca 15.000 pr. starter.

#### Forslag til vedtak:

At styret får mandat til å gå til innkjøp av hjertestarter for plassering på egnet sted.

✓ Vedtatt.

## 18. HMS Sikker adgang til tak

Det er behov for å ha jevnlig tilgang til takene på blokkene, både for ettersyn av røykluker, rensing av sluk, visuell kontroll av takets tilstand samt montering/demontering av fugleskremmel.

Sameiet har, slik bygget er konstruert ikke HMS sikker adgang til tak, og forskriftene ble i fjor oppdatert slik at forsikringen kun er gyldig ved bruk av fastmontert stige.

Vårt bygg er bygget etter andre forskrifter, men det oppdaterte regelverket gjelder likevel for oss. Sameiet er juridisk og økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår om noen faller ned fra taket, og dette ansvaret kan ikke styret ta på vegne av sameiet.

Styret ber derfor mandat til å gå til innkjøp og montering av HMS sikker stigeløsning for tilgang til tak på bygg A og B, samt fallsikrings-utstyr over tak til bygg C.

#### Forslag til vedtak:

At styret får mandat til innkjøp av HMS sikker stigeløsning på bygg A og C, hvis det viser seg at TEK17 ikke gjelder for sameiet

✓ Vedtatt.



## 19. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret ble i fjor utvidet med en ekstra representant for å ha flere å fordele en stor mengde oppgaver og ansvar på. De fleste av styrets representanter er i fullt arbeid.

I året som har gått har styret bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Varamedlemmene har samme plikt til å stille som styremedlemmer, men ikke hatt anledning til å avgi sin stemme. Vi ønsker høy aktivitet og reell mulighet for medvirkning i alle prosesser, og foreslår derfor å endre sammensetningen slik at vi endrer til 6 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Med bakgrunn i ovennevnte innstiller styret følgende kandidater:

Styremedlemmer:

- Bjørn Engkvist (Blokk 35)
- Greta Torgersen (Blokk 33)
- Linn Engen (Blokk 37)
- Inga Lill Rukke (Rekkehus)

Varamedlem:

- Kay-Henning Nilsen (Blokk 33)

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Engen  
Bjørn Engkvist  
Inga Lill Rukke  
Greta Torgersen

Følgende stilte til valg:

Linn Engen  
Bjørn Engkvist  
Inga Lill Rukke  
Greta Torgersen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kay-Henning Nilsen

Følgende stilte til valg:

Linn Engen  
Kay-Henning Nilsen  
Greta Torgersen



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 8182

Sameiet Helleristningen



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Helleristningen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Knutepunktet Åskollen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fagkonsulenter som kontrollerer de ulike leveransene i sameie
8. Reklamasjoner og reklamasjonstid
9. Dugnad
10. Snørydding
11. Utbedring av området rundt avfallsanlegget
12. Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal
13. Sikring mot innbrudd
14. Oppdatering av vedtekter 4-1 Organisering
15. Oppdatering av vedtekter - legge til 4-7 Gjesteparkering
16. Oppdatering av vedtekter - legge til 3-3 Installasjon av varmepumpe
17. Innkjøp av hjertestarter
18. HMS Sikker adgang til tak
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Helleristningen



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 8182 - Årsrapport 2023 Sameiet Helleristningen.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000.

---



Sak 7

## Fagkonsulenter som kontrollerer de ulike leveransene i sameie

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å kvalitetssikre de ulike leveransene i sameie bør de ulike fagområdene kontrolleres av uavhengige fagkonsulenter, engasjert av sameie. Det gjelder bla bygg, VVS, ventilasjon, elektriske mm. Det oppdages stadig flere svakheter, som feks ved skifte av bord under svalgangene i 4. etg, der ble det avdekket direkte slurv og mangelfull leveranse som over tid kunne ført til mer alvorlige fuktskader.

### Styrets innstilling

Befaring av uavhengig takstmann Erik Raknes hos Takstkjeden Drammen AS ble gjennomført av bygningsmassen i forbindelse med 1-års befaringen. I 2023 er det gjennomført en vurdering av teknisk anlegget utført av ltech AS.

Til støtte i behandling av reklamasjon på ventilasjonsaggregater benyttes OBOS.

Styrets innstilling er å fortsette å benytte fagkonsulenter om det oppstår behov, uten at det må gjøres ett årsmøte vedtak.

Styrets innstilling er at saken avvises med bakgrunn i ovennevnte.

### Forslag til vedtak

Engasjere uavhengige fagkonsulenter for å kontrollere alle områdene i bygningsmassen i sameie. Iverksettes omgående.

Sak 8

## Reklamasjoner og reklamasjonstid

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi nærmer oss raskt utløp av vår 5 års reklamasjonstid. Det gjenstår mange reklamasjoner både på fellesareal og hos den enkelte beboer. Det som Asker Entreprenør er best til er å trenere og holde styret og oss beboere med snakk (når man er så heldig å få kontakt). For å få fortgang i dette arbeidet bør advokat engasjeres for å legge nødvendig press på AE. Hvis advokaten kan snakke både sameiets og den enkelte beboers sak samlet, vil det sannsynligvis være en fordel.

### Styrets innstilling

Styret har ikke oversikt over den enkelte seksjonseiers pågående reklamasjoner utover de som er å betegne som felles-areal.

For oppfølging av pågående reklamasjonssaker vedr. felles areal har styret nå løpende dialog, med avtale om fremdriftsplan og fastsatte møtepunkter for status og fremdrift.

Styret har holdt tilbake ett siste restanse til Bunde Eiendom for å sikre at pågående reklamasjoner blir utført. Til orientering foreldes ikke innmeldte reklamasjoner som er meldt før 5 års frist utløper.

Styrets innstilling er å avvente innhenting av advokat til etter sommeren, 4. kvartal.

### Forslag til vedtak

Engasjere advokat for å få fortgang på gjenstående reklamasjoner både på fellesområdene og hos den enkelte beboer. Iverksettes omgående.

Sak 9

## Dugnad

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnad skal være en frivillig innsats i sameie for å rydde opp vår og høst, primært utvendig på fellesområdene. Det er ikke en erstatning for manglende vaktmester slik det fremstod sist høst.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

### Forslag til vedtak

Dugnad er en frivillig innsats i sameie for å rydde opp primært utvendig på fellesområdene, vår og høst.

Sak 10

## Snørydding

Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Brøyting og strøing er en betydelig post på budsjettet. Er det nødvendig å brøyte hele den store plassen (mellom 33, 35 og 37)? Det bør holde å brøyte vei / gangvei frem til de respektive inngangene i 33, 35 og 37 uten at det går utover fremkommelighet, sikkerhet og nødvendig transport.



#### Styrets innstilling

Det skal være fremkommelighet for uttrykningskjøretøy. Kostnaden har vært stor på bakgrunn av stort snøfall.

Det er lite å spare på å begrense arealet. Styret innhenter nye tilbud hver sesong.

Styrets innstilling er å fortsette å måke tilsvarende i dag.

#### Forslag til vedtak

Redusere brøyting og strøing av den store plassen til kun nødvendige vei og gangveier til 33, 35, 37 og lekeplass.

---

Sak 11

### Utbedring av området rundt avfallsanlegget

#### Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hver vinter danner det seg enorme mengder is rundt og foran avfallsanlegget. Det går på sikkerheten løs og til tider vanskelig fremkommelighet. Det er tross alt vår felles «hovedinngang». Foreslår at det iverksettes tiltak som hindrer at det danner seg is i dette området.

#### Styrets innstilling

Denne situasjonen er meldt inn som reklamasjonssak til Asker Entreprenør gjennom rapporten fra ltech. Vi har pr nå ikke fått tilbakemelding på rapporten.

Hvis den avvises, vil eventuell kostnad for utbedring fremlegges for sameiet før beslutning tas og da det pr nå ikke budsjettert noe tiltak.

Styrets innstilling er å avvente reklamasjonsbehandlingen, og fremlegge saken på nytt for årsmøte ved behov.

#### Forslag til vedtak

Iverksetter tiltak / utbedringer som hindrer at det danner seg is rundt og foran avfallsanlegget. Ferdig i løpet av høsten 2024.

Sak 12

### Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal

#### Forslag fremmet av:

Petter Martin Tanberg

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det kommer lite informasjon fra styret og mange lurer nok på hva som skjer og om det skjer noe. På forrige årsmøte trakk styret opp flere saker de skulle jobbe med, men kan ikke se at vi har hørt noe mer om det. Når det kommer til vedlikehold, reparasjoner og utbedringer vil det vært fint å ha litt kjennskap til hva som skjer. Foreslår at styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret i styret. En oversikt som oppdateres løpende og som ligger tilgjengelig på Vibbo.

#### Styrets innstilling

Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

Videre jobbes det med vedlikeholdsplanen som vil gi oversikt over planlagte vedlikeholdsarbeider.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal
- Mot Innsyn - vedlikehold og utbedringer av fellesareal

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret setter opp en oversikt over de sakene innenfor vedlikehold, reparasjoner og utbedringer som det jobbes med, hva er status, hva er tidsplanen og hvem har ansvaret. Oppdateres løpende og ligger tilgjengelig på Vibbo. Iverksettes omgående.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret lager en oversikt over pågående saker, med jevnlig oppdatert status når saken(e) er behandlet i styremøte. Styret har ansvaret som en helhet og vi samarbeider om dette.

---

Sak 13

### Sikring mot innbrudd

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Referer til Sak 6 i fjorårets årsmøte hvor styret fikk mandat til å fremforhandle løsning for bedre sikring mot innbrudd i sameiet.

Styret har innhentet pristilbud for adgangskontroll til dører som går inn i blokkene og til svalgangene. Ved brann eller om brannalarmen er utløst vil dørene låses opp automatisk. Døren betjenes via en brikke, og prisen inkluderer brikke til hver beboer.

Nye beboere vil få tildelt brikke av styret. Skulle en beboer flytte fra Sameiet blir brikken slettet.

Innbruddsikring av 18 stk dører med kodebrikke som erstatning for nøkkel.

- Innstallasjonskostnad inkl. MVA 227.003,-
- Service avtale pr år vil være 15.6000- + MVA
- I tillegg kommer kostnad til elektriker

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke installerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak er at vi ikke installerer denne løsningen da kostnaden er relativt høy i forhold til risiko / nytte.

---

Sak 14

### Oppdatering av vedtekter 4-1 Organisering

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Punkt 4-1 Organisering har manglet oversikt over antall seksjoner siden vedtektene ble laget. Korrekt fordeling er:

#### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 117 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 87 som tilleggsareal i garasjekjeller
- 4 som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- 26 som tilleggsareal i carport

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

#### Forslag til vedtak

Punkt 4-1 i vedtektene oppdateres i henhold til forslag.

#### Vedlegg

2. 8182 Vedtekter Sameiet Helleristningen inkl. foreslåtte endringer.pdf

---

Sak 15

### Oppdatering av vedtekter - legge til 4-7 Gjesteparkering

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker en tydeligere regulering av gjesteparkeringen, slik at den holdes tilgjengelig for besøkende gjester.

Styret foreslår at følgende innstas i vedtektene

#### 4-7 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Sameiet Helleristningen. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt.

Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår at Pkt 4-7 Gjesteparkering inntas i vedtektene

---

Sak 16

### Oppdatering av vedtekter - legge til 3-3 Installasjon av varmpumpe

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har forslag til oppdatering av vedtektene.

Installasjon av varmpumpe for boligseksjoner med tilgang til sluk og for rekkehusene. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å kunne installere varmpumpe, og OBOS har anbefalt å vedtektsfeste dette slik at styret gjennom sitt mandat kan avgjøre den enkelte søknad. Se detaljert beskrivelse i vedlegget. Saken vil bli presentert av en uavhengig representant som årsmøtet kan stille spørsmål til.

Styret foreslår at følgende inntas i vedtektene:

#### 3-3 Installasjon av varmpumpe

Seksjonseiere kan installere varmpumpe under følgende kriterier:

1. Skriftlig søknad om installering av varmpumpe med utvendig motor/utedel (angivelse av plassering, type varmpumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Utedelen til varmpumpen skal plasseres etter anvisning fra styret, og med varmpumpe-hus godkjent av styret.



3. For seksjonseiere i Helleristningen 33, 35 og 37 er det krav om sluk ved utedelen for avledning av kondensvann. I de tilfellene der det ikke allerede foreligger sluk, vil det ikke være mulig å installere varmpumpe. Sluk foreligger kun for leiligheter i 4. etasje. i blokkene. Avløpsrør for kondensvann skal utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring. Seksjonseier er selv ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten.

For seksjonseiere i rekkehusene gjelder ikke kravet om sluk, men eiere må besørge at kondensvannet avledes tilfredsstillende, og at avløpsrøret utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring slik at det ikke forekommer skader på bygningsmassen og/eller er til sjenanse for øvrige beboere. Styret har endelig godkjenning på om kravet om sluk/avledning er godkjent.

4. Alle kostnader vedrørende montering og vedlikehold bæres av seksjonseier.

5. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er seksjonseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmpumpen.

6. Ved fjerning av utedelen med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av seksjonseier.

7. Varmepumpen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00, tidsrommet gjelder hele året.

8. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne utedelen for seksjonseiers regning.

9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.

Sameiets vedtekter, inkludert oppdateringer markert i fet og kursiv, følger vedlagt i innkallingen.

#### Styrets innstilling

Styret har, med 4 mot 1 stemme, besluttet å legge frem forslag om oppdatering av vedtekter for årsmøtet.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår at Pkt 3-3 vedr Varmepumper inntas i vedtektene, samt at Pktr 3-1 oppdateres deretter.

---

Sak 17

### Innkjøp av hjertestarter

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gå til innkjøp av Hjertestarter for montering på egnet sted på eiendommen. Hvert år rammes mange mennesker av hjertesvikt og flere kunne vært reddet med hjertestarter i nærheten.

Hjertestarteren kan benyttes av alle og man trenger ingen forhåndskunnskap for å tas i bruk.

Hvis Årsmøtet går inn for styrets forslag, vil styret gå til innkjøp av ett produkt som er FDA-godkjent, da denne sertifiseringen setter krav til klinisk testing, tilbakekallingsrutiner og kontroll av underleverandører.

Kostnad til innkjøp ca 15.000 pr. starter.

#### Forslag til vedtak

At styret får mandat til å gå til innkjøp av hjertestarter for plassering på egnet sted.

---

Sak 18

### HMS Sikker adgang til tak

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å ha jevnlig tilgang til takene på blokkene, både for ettersyn av røykluker, rensing av sluk, visuell kontroll av takets tilstand samt montering/demontering av fugleskremsel.

Sameiet har, slik bygget er konstruert ikke HMS sikker adgang til tak, og forskriftene ble i fjor oppdatert slik at forsikringen kun er gyldig ved bruk av fastmontert stige.

Vårt bygg er bygget etter andre forskrifter, men det oppdaterte regelverket gjelder likevel for oss. Sameiet er juridisk og økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår om noen faller ned fra taket, og dette ansvaret kan ikke styret ta på vegne av sameiet.

Styret ber derfor mandat til å gå til innkjøp og montering av HMS sikker stigeløsning for tilgang til tak på bygg A og B, samt fallsikrings-utstyr over tak til bygg C.

#### Forslag til vedtak

At styret får mandat til innkjøp av HMS sikker stigeløsning på bygg A og C

---

Sak 19

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret ble i fjor utvidet med en ekstra representant for å ha flere å fordele en stor mengde oppgaver og ansvar på. De fleste av styrets representanter er i fullt arbeid.

I året som har gått har styret bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Varamedlemmene har samme plikt til å stille som styremedlemmer, men ikke hatt anledning til å avgi sin stemme. Vi ønsker høy aktivitet og reell mulighet for medvirkning i alle prosesser, og foreslår derfor å endre sammensetningen slik at vi endrer til 6 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Med bakgrunn i ovennevnte innstiller styret følgende kandidater:

Styremedlemmer:

- Bjørn Engkvist (Blokk 35)
- Greta Torgersen (Blokk 33)
- Linn Engen (Blokk 37)
- Inga Lill Rukke (Rekkehus)



Varamedlem:

- Kay-Henning Nilsen (Blokk 33)

## Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Engkvist

Bjørn har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Han har deltatt aktivt i styret siden oppstarten, og er en uvurderlig ressurs å ha med på laget. Både i dialog med leverandører, oppfølging av pågående reklamasjoner og i møte med beboere. Det er av stor betydning for kontinuitet og videre fremdrift at Bjørn fortsetter i styret.

- Greta Torgersen

Greta har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Hun har vært varamedlem i styret i 1 år, og bidrar godt til styrets arbeid blant annet med innhenting av tilbud fra leverandører, informasjon ut til beboere og sosiale sammenkommer. Greta har tett og god dialog med mange av beboerne.

Styret ønsker kontinuitet i arbeidet og foreslår Greta Torgersen innstilt som styremedlem.

- Inga Lill Rukke

Inga Lill Rukke har stilt seg til disposisjon som tillitsvalgt og representant for rekkehusene. Styret bør være bredt sammensatt fra alle bo-enhetene og styret er glade for at Inga Lill ønsker å bidra til dette.

- Linn Engen

Jeg er utdannet jurist og økonom, og har lang erfaring med arbeid innenfor områdene plan- og bygningsrett og kontraktsrett.

Jeg jobber nå på arealplan, avdeling tilsyn- og ulovligheter, i kommunen.

Jeg mener bakgrunnen min kan bidra positivt i styret.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Greta Torgersen

Greta har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Hun har vært varamedlem i styret i 1 år, og bidrar godt til styrets arbeid blant annet med innhenting av tilbud fra leverandører, informasjon ut til beboere og sosiale sammenkommer. Greta har tett og god dialog med mange av beboerne.

Styret ønsker kontinuitet i arbeidet og foreslår Greta Torgersen innstilt som styremedlem.

- Kay-Henning Nilsen

Kay har takket ja til å bidra til vårt felles eie i enda en periode. Det er styret veldig glade for. Han har deltatt aktivt i styret siden oppstarten, og er en uvurderlig ressurs å ha med på laget. Både for å drifte anlegget med el-biler og bidra med sin erfaring som styreleder.

Det er av stor betydning for kontinuitet og videre fremdrift at Kay fortsetter i styret.

- Linn Engen

Jeg er utdannet jurist og økonom, og har lang erfaring med arbeid innenfor områdene plan- og bygningsrett og kontraktsrett.

Jeg jobber nå på arealplan, avdeling tilsyn- og ulovligheter, i kommunen.

Jeg mener bakgrunnen min kan bidra positivt i styret.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nina Christin Løken Haukås	Helleristningen 33
Styremedlem	Bjørn Engkvist ( <b>på valg</b> )	Helleristningen 35
Styremedlem	Simen Lier Jensen ( <b>på valg</b> )	Helleristningen 17
Styremedlem	Gro Schøne	Helleristningen 37
Styremedlem	Martin Stensland ( <b>på valg</b> )	Helleristningen 33
Varamedlem	Kay-Henning Nilsen ( <b>på valg</b> )	Helleristningen 33
Varamedlem	Greta Torgersen ( <b>på valg</b> )	Helleristningen 33

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Helleristningen

Sameiet består av 90 seksjoner.

Sameiet Helleristningen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923991735, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:  
26      231

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Helleristningen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7253334. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Styrets arbeid

Mai 2023 – April 2024:

- Vi har avholdt 16 styremøter, hvor hovedfokus har vært å
  - Fremdrift pågående reklamasjoner (NTI, Asker Entreprenør)
  - Kvalitetssikring av tekniske løsninger
  - Brannvern og styrets ansvar
  - Oppfølging kostnader og budsjett 2024
  - Drift og vedlikehold av sameiet
- Installasjon av individuell måling for varmt vann og oppvarming 1. etg.
- HMS gjennomgang av eiendommen, med utfyllende rapport
- Vask av garasje
- Brannøvelse og gjennomgang av brannsikring med beboere
- Revidering reguleringsplan og tilbakemelding
- Oppfølging av
  - Asker Entreprenør:
    - Innhentet FDV Dokumentasjon av sameiet
    - Oppfølging reklamasjoner fra 1-års befaring
    - Oppfølging reklamasjoner tak-utspring
    - Oppfølging tilsendt teknisk rapport
  - Oppfølging NTI
    - Årlig service
    - Reklamasjon 3 leiligheter
  - Oppfølging øvrige service avtaler:
    - Heis, sprinkleranlegg, varmeanlegg, røyk-luker, dører og porter, samt brannvern
- Innhentet tilbud og forhandlet frem avtale om vaktmester og vedlikehold av grøntareal
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
  - Stor mengde nedbør resulterte i vanninntrenging i boder under 35/37 samt inntrenging via tak til garasje
  - Kummer er tømt for å unngå gjentakelse
- Dugnad vår og høst med påfølgende sosial samling i garasjen med pizza
- Startet arbeidet med analyse og kartlegging av behovet for utvendig vedlikehold
- Publisert 49 nyheter/oppslag på Vibbo og distribuert en «halvårlig» rapport med oversikt over hva styret jobber med

### Fremtidige planer:

- *Fornyelse av øvrige avtaler når reklamasjonsfristen utgår ved utgangen av året: ventilasjon, brannvern, sprinkleranlegg mm.*
- *Reforhandle avtale om snømåking*
- *Inngåelse av avtale for vaktmester tjenester*
- *Fortsette oppfølging av pågående reklamasjoner*
- *Vasking av garasjeanlegg*
- *Fortsette arbeidet med å lage en langsiktig vedlikeholdsplan*
- *HMS sikker tilgang til tak*



## Annen informasjon om sameiet

### Vaktmester

Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester med USBL. De vil levere vaktmester tjenester 2 timer pr uke, med en avtalt oppgaveliste pr uke, måned, kvartal, halvårlig og årlig. Oversikten publiseres på Vibbo, og gjennomgås på årsmøte.

I året som er gått har forefallende arbeid blitt utført av styrets medlemmer samt noen ivrige og velvillige beboere som på eget initiativ har bidratt til ett koseligere miljø rundt oss.

### Gjesteparkering

Det er to områder som er satt av til gjesteparkering. Vis a vis avfallscontainerne og langs veien ned til garasjeanlegget. Begge områdene er skiltet. Plassene er forbehold besøkende og forslag til oppdatering av vedtektene fremlegges for årsmøtet for å tydeliggjøre dette.

### Bom

Området innenfor bommen skal være bilfritt. Det er selvfølgelig tillatt med varelevering og syketransport, men bommen **skal lukkes** etter bruk. Viktig at man ikke kjører lenger inn enn den fysiske sperren som er satt opp ved bygg C, da garasjetaket ikke er konstruert for kjøretøy.

### Grill

Gass og elektrisk grill tillates brukt på egen terrasse.

### Avfallshåndtering

Tømmedager finner dere i appen til RfD. Store gjenstander må ikke kastes i anlegget, men leveres selv på Lindum Avfallsanlegg. Papir må det deles opp før det kastes, maks størrelse er A4.

Annet avfall eller andre gjenstander skal ikke settes igjen ved anlegget. Dette blir ikke tømt og vil koste felleskapet ekstra.

Poser til matavfall er lagt i en kasse ute ved avfallssorteringen, hvis det blir tomt så ta kontakt med styret på Vibbo for etterfylling.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en e-post til OBOS Eiendomsforvaltning AS med følgende informasjon:

- Oppgi seksjonsnummer på din bolig (kun eier som kan bestille)
- Oppgi alle bokstaver og tall som står på nøkkel
- Oppgi antall nøkler du vil bestille

- Oppgi fullt navn og adresse hvor nøkler skal sendes, blir sendt rekommandert, vi trenger også mobil og epost. Leveringstid er ca. to uker.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr som blir fakturert seksjonseier i tillegg til kostnad for nøkkel/frakt. Nøkkelbestillingen sendes: oef@obos.no med emne: Sameiet Helleristningen – Nøkkelbestilling.

### Postkasseskilt

Skilt til postkasse eller «nei takk til reklame» kan kjøpes hos f.eks på skomakeren på CC.

### Solskjerming

Ramme-avtalen inngått med Markisemannen for levering av solskjerming er gjeldende. Ønsker du utvendig solskjerming skal du benytte Markisemannen som leverandør.

Fargen som er valgt er antrasitt/svart. Fargen passer våre vinduskarmer i sort og duken sies å falme lite i solen. Standard valg er screens og markiser, men Markisemannen har flere løsninger blant annet Pergola. Fargekodene som er valgt er følgende for screens 118118, markise 407/324 og kanter/toppboks ru sort.

Leveringstid har normalt ligget på 4-7 uker inkl. montering.

Kontakt Svein Engan, tlf. 95272767 eller e-post svein@markisemannen.no.

Ingeniør Pettersen tilbyr tjenester for den elektriske delen av monteringen. Pettersen har lagt opp alt det elektriske hos oss i byggeprosessen, og er derfor godt kjent i våre bygg. Ønsker man å benytte annen elektriker er kravet at arbeidet må gjennomføres av en godkjent elektriker.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes innbetalinger i forbindelse med elbillading, samt kjøp av nøkler. Dette var ikke inkludert i budsjettet.

Totale driftskostnadene er 423 tusen høyere forventet i budsjett. Dette skyldes i hovedsak:

1. Installasjon av målere for varmtvann. Dette beløper seg til kr 306 tusen. Som opplyst i årsmøtet 2023 var ikke denne kostnaden budsjettert for.
2. Vedlikehold av grøntanlegget (bokført under posten drift og vedlikehold) har en overskridelse mot budsjett på kr 105 tusen. Dette skyldes utskifting av død bøkehekk. Til orientering skulle vedlikehold av grøntområdene vært bokført under andre driftskostnader hvor posten er budsjettert. Dette påvirker for øvrig ikke resultatet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 638 961.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I årets budsjett er ikke forbruk- og avregning av varmtvann hensyntatt da vi pt. ikke har noe historikk på dette. Styret anser at dette ikke vil ha negative konsekvenser på driftsbudsjettet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 769 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene også for 2024 vil holde seg høye, men antar at strømstøtten videreføres. Vi har derfor beregnet at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering (iht. Finans Norges indeksering) på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Helleristningen.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13,11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Lån

Sameiet Helleristningen har ingen lån.

### Resultat

Budsjettert resultat for Sameiet er for 2024 beregnet til et overskudd på kr 259 tusen.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HELLERISTNINGEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HELLERISTNINGEN.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
--	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZ6Li-Q0ENU-MMUND-EZXXB-14KNG-WB0VG

Penneo Dokumentnøkkel: IZ6Li-Q0ENU-MMUND-EZXXB-14KNG-WB0VG

**SAMEIET HELLERISTNINGEN**  
ORG.NR. 923 991 735, KUNDENR. 8182

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 134 814	2 677 973	3 108 000	3 556 176
Andre inntekter	3	157 879	111 469	-128	158 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 292 693</b>	<b>2 789 442</b>	<b>3 107 872</b>	<b>3 714 176</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 189	-11 985	-18 189	-19 000
Styrehonorar	5	-129 000	-85 000	-129 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-11 339	-14 080	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 638	-120 790	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-50 258	-32 126	-78 218	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-1 056 070	-406 630	-395 277	-769 000
Forsikringer		-300 716	-232 215	-298 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-357 128	-310 593	-320 000	-402 000
Ladekostnader EL-bil		-25 950	-15 818	0	-27 000
Energi/fyring	10	-649 310	-788 531	-800 000	-730 304
TV-anlegg/bredbånd		-374 077	-327 636	-343 000	-436 000
Andre driftskostnader	11	-285 476	-224 155	-439 000	-235 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 383 150</b>	<b>-2 569 560</b>	<b>-2 959 684</b>	<b>-3 455 304</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-90 457</b>	<b>219 882</b>	<b>148 188</b>	<b>258 872</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 171	2 316	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 171</b>	<b>2 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-79 286</b>	<b>222 198</b>	<b>148 188</b>	<b>258 872</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	222 198		
Fra opptjent egenkapital		-79 286	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	100 000	100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 766
Forskuddsbetalte kostnader		302 307	275 919
Driftskonto OBOS-banken		124 868	524 129
Sparekonto OBOS-banken		348 809	184 778
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>776 018</b>	<b>992 592</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>876 018</b>	<b>1 092 592</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		738 961	818 247
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>738 961</b>	<b>818 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 110	42 497
Leverandørgjeld		80 947	73 001
Energiavregning		0	28 450
Annen kortsiktig gjeld		0	130 397
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>137 057</b>	<b>274 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>876 018</b>	<b>1 092 592</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 25.04.2024  
Styret i Sameiet Helleristningen

Nina Christin Løken Haukås /s/      Bjørn Engkvist /s/      Simen Lier Jensen /s/

Gro Schøne /s/      Martin Stensland /s/



## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	RE8182	BO8182	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	481 572	2 653 242	3 134 814
ANDRE INNTEKTER	0	157 879	157 879
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>481 572</b>	<b>2 811 121</b>	<b>3 292 693</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-4 547	-13 642	-18 189
STYREHONORAR	-32 250	-96 750	-129 000
REVISJONSHONORAR	-2 835	-8 504	-11 339
FORR.FØRERHONORAR	-31 410	-94 229	-125 638
KONSULENTHONORAR	-12 341	-37 917	-50 258
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 242	-956 828	-1 056 070
FORSIKRINGER	-114 272	-186 444	-300 716
KOMMUNALE AVGIFTER	-51 245	-305 882	-357 128
LADEPUNKT	0	-25 950	-25 950
ENERGI / FYRING	0	-649 310	-649 310
KABEL- / TV-ANLEGG	-56 112	-317 965	-374 077
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-46 555	-238 920	-285 476
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-450 808</b>	<b>-2 932 341</b>	<b>-3 383 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>30 764</b>	<b>-121 220</b>	<b>-90 457</b>
<b>DRIFTSRESULTAT ETTER IN:</b>	<b>30 764</b>	<b>-121 220</b>	<b>-90 457</b>
<b>FINANSINNT/EKTKOSTNAD</b>			
FINANSINNT/EKTER	788	10 384	11 171
<b>RES. FINANSINNT/EKTN.</b>	<b>788</b>	<b>10 384</b>	<b>11 171</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>31 551</b>	<b>-110 837</b>	<b>-79 286</b>

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Blokk	1 944 000
Felleskostnader Rekkehus	429 780
Bredbånd	342 624
Oppvarming	307 338
Garasje	102 960
Garasje nr. 2	8 112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 134 814</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading elbiler	156 079
Nøkler	1 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>157 879</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 189
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 189</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 129 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 339.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 694
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt	-3 100
Andre konsulentonorarer, Itech AS	-24 464
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 258</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 238
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-305 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-175 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 809
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 056 070</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-15 492
Renovasjonsavgift	-341 636
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-357 128</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-600 583
Andre fyringskostnader	-48 728
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-649 310</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 254
Annen leiekostnad	-806
Håndverktøy	-598
Vakthold	-2 456
Renhold ved firmaer	-81 215
Snørydding	-181 018
Andre fremmede tjenester	-1 923
Trykksaker	-2 418
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Bilgodtgjørelse	-202
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-696
Bank- og kortgebyr	-3 416
Velferdskostnader	-1 695
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-285 476</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 952
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	34
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>11 171</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeplass		
Tilgang 2021	100 000	
		100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>100 000</b>



## VEDTEKTER

### FOR

#### SAMEIET HELLERISTNINGEN ORG. NR. 923 991 735

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 7.11.2019, 10.05.2021. Vedtatt 26.04.2023. Forslag til oppdaterte vedtekter gjennomgås på årsmøte 22.05.2024)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Helleristningen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.10.2019

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 73 boligseksjoner i blokkbebyggelse, 13 boligseksjoner i rekkehusbebyggelse og 4 enkeltstående næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 26, bnr. 231 i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Garasjeplasser
- Privat uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Næringsseksjoner (garasjeplasser) har hver teller i eierbrøk lik 1.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne

med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3-3 Installasjon av varmepumpe

*Seksjonseiere kan installere varmepumpe under følgende kriterier:*

- 1. Skriftlig søknad om installering av varmepumpe med utvendig motor/utedel (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.*
- 2. Utedelen til varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret, og med varmepumpehus godkjent av styret.*
- 3. For seksjonseiere i Helleristningen 33, 35 og 37 er det krav om sluk ved utedelen for avledning av kondensvann. I de tilfellene der det ikke allerede foreligger sluk, vil det ikke være mulig å installere varmepumpe. Sluk foreligger kun for leiligheter i 4. etasje. i blokkene. Avløpsrør for kondensvann skal utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring. Seksjonseier er selv ansvarlig for at frostsikringen fungerer etter hensikten. For seksjonseiere i rekkehusene gjelder ikke kravet om sluk, men eiere må besørge at kondensvannet avledes tilfredsstillende, og at avløpsrøret utstyres med selvregulerende varmekabel for frostsikring slik at det ikke forekommer skader på bygningsmassen og/eller er til sjenanse for øvrige beboere. Styret har endelig godkjenning på om kravet om sluk/avledning er godkjent.*
- 4. Alle kostnader vedrørende montering og vedlikehold bæres av seksjonseier.*
- 5. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er seksjonseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmepumpen.*
- 6. Ved fjerning av utedelen med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av seksjonseier.*
- 7. Varmepumpen skal ikke benyttes i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00, tidsrommet gjelder hele året.*
- 8. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne utedelen for seksjonseiers regning.*
- 9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.*

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer **117** parkeringsplasser. Av disse ligger

- **87** som tilleggsareal i garasjekjeller
- **4** som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- **26** som tilleggsareal i carport

### 4-2 Disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i garasjekjeller kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering.

(2) Parkeringsplasser seksjonert som egne næringsseksjon kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering og/eller overskjøting.

(3) Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal i carport kan bare selges eller overføres sammen med boligseksjonen den tilhører.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(5) All ferdsel i garasjeanlegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- service og vedlikehold av garasjeport
- forsikring for garasjeanlegget
- forholdsmessig andel strømkostnader
- kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegg
- tekniske anlegg i garasjeanlegget
- oppmerking av p-plasser



#### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### 4-7 Gjesteparkering

*Gjesteparkeringen er kun for gjester til beboere i Sameiet Helleristningen. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetning av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.*

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader skal så langt som mulig henføres til blokkbebyggelse (seksjon 1-73) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller rekkehusbebyggelse (seksjon 74-86) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller underjordisk garasjeanlegg. Felleskostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter sameierbrøk for samtlige boligseksjoner

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder
- kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs,
- gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader til drift og vedlikehold til felles grøntområder, lekeplasser, gang og
- adkomstarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg
- Kommunale avgifter så fremt dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra
- Drammen kommune
- Øvrige kostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse eller
- garasjeanlegg.

### Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

### Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til varmt tappevann inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

### Kostnader vedrørende garasjeanlegg

(1) Kostnader til drift- og vedlikehold til garasjeanlegget skal fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres, jfr vedtektenes pkt 4-4

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(4) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer bolig skal det føres avdelings-regnskap.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse** De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.



### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene punkt 9-2 (1).

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen



b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

#### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11. Diverse opplysninger**

#### **11-1 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 8182 Selskapsnavn: Sameiet Helleristningen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET HELLERISTNINGEN ORG. NR. 923 991 735**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte 7.11.2019, 10.05.2021)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Helleristningen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.10.2019

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 73 boligseksjoner i blokkbebyggelse, 13 boligseksjoner i rekkehusbebyggelse og 4 enkeltstående næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 26, bnr. 231 i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Garasjeplasser
- Privat uteareal
- Annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Næringsseksjoner (garasjeplasser) har hver teller i eierbrøk lik 1.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

1

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

2

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- XX som tilleggsareal i garasjekjeller
- 4 stk som egne næringsseksjoner i garasjekjeller
- XX som tilleggsareal i carport

### 4-2 Disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i garasjekjeller kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(2) Parkeringsplasser seksjonert som egne næringsseksjon kan bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering og/eller overskjøting.

(3) Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal i carport kan bare selges eller overføres sammen med boligseksjonen den tilhører.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(5) All ferdsel i garasjeanlegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing

3

- rengjøring av garasjekjeller
- service og vedlikehold av garasjeport
- forsikring for garasjeanlegget
- forholdsmessig andel strømkostnader
- kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegg
- tekniske anlegg i garasjeanlegget
- oppmerking av p-plasser

## 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

4



- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader skal så langt som mulig henføres til blokkbebyggelse (seksjon 1-73) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller rekkehusbebyggelse (seksjon 74-86) med fordeling etter innbyrdes sameierbrøk eller underjordisk garasjeanlegg. Felleskostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

##### **Følgende kostnader fordeles etter sameierbrøk for samtlige boligseksjoner**

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader til drift og vedlikehold til felles grøntområder, lekeplasser, gang og adkomstarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg
- Kommunale avgifter så fremt dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Drammen kommune
- Øvrige kostnader som ikke lar seg henføre til blokkbebyggelse eller rekkehusbebyggelse eller garasjeanlegg.

### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

### **Følgende kostnader fordeles etter forbruk**

Kostnader til varmt tappevann inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

### **Kostnader vedrørende garasjeanlegg**

Kostnader til drift- og vedlikehold til garasjeanlegget skal fordeles mellom seksjonseierne med lik beløp pr p-plass som disponeres, jfr vedtektenes pkt 4-4

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet

blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

##### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

##### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

##### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne



(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

EM-TEKNIKK AS  
Danvikgata 24  
3045 DRAMMEN

Dato: 09.07.2021  
Saksnr.: BYGG-20/00179-32  
Deres ref.:

## Helleristningen 7-37, Ferdigattest for nybygg boligformål og riving av hele bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 26/231/0/0  
Helleristningen 25  
Ansvarlig søker: FESTE SØR AS  
Tiltakshaver: BUNDE EIENDOM AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for 3 nye boligblokker med felles parkeringskjeller og oppføring av 13 nye rekkehus, samt opparbeidelse av lekeplass og felles uteoppholdsarealer mottatt 07.05.2020 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 19.06.2020.

Det ble gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bygninger, oppføring av tre nye boligblokker med felles parkeringskjeller og oppføring av 13 nye rekkehus, samt opparbeidelse av lekeplass og felles uteoppholdsarealer i sak med saksreferanse 17/5412-17.

Den 05.07.2021 ble det feilaktig fattet vedtak om oppheving av ferdigattest datert 29.06.2020, da kommunen var av den oppfatning at overvann ikke kunne håndteres på egen grunn, og tiltaket dermed var i strid med reguleringsplan for Helleristningen, vedtatt 20.01.2018, § 2-6 bokstav b.

Drammen kommune viser til innsendt redegjørelse som viser at overvann håndteres på egen grunn, mottatt henholdsvis 03.06.2021 og presisering mottatt 09.07.2021.

Etter opplysninger fra ansvarlig prosjekterende mottatt 03.06.2021 og presisering mottatt 09.07.2021 er det bekreftet at overvann nå håndteres på egen grunn, og tiltaket er dermed i tråd med bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag.

Oppheving av ferdigattest ble fattet på feilaktig grunnlag og må således anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

Dette vedtaket om ferdigattest erstatter tidligere vedtak om ferdigattest datert 29.06.2020 og vedtak om oppheving av ferdigattest av 05.07.2021.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

## Byggesak



<b>Byggesak avd. 1</b>	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +4732040000
Organisasjonsnummer	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drammen.kommune.no
921 234 554	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

**Godkjent ferdigattest**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for oppføring av 3 nye boligblokker med felles parkeringskjeller og oppføring av 13 nye rekkehus, samt opparbeidelse av lekeplass og felles uteoppholdsarealer.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

---

**Opplysninger om søknaden****Ansvar**

Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 15.04.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

**Saksgang**

Det ble gitt igangsettingstillatelse nr. 1 den 26.03.2018 for riving i sak med saksreferanse 17/5412-23. Det ble gitt igangsettingstillatelse nr. 2 den 31.07.2018 for grunnarbeider og utvendige VA-arbeider i sak med saksreferanse 17/5412-40. Igangsettingstillatelse nr. 3 for betongelementer, tak og heis for bygg A ble gitt 18.10.2018 i sak med saksreferanse 17/5412-63 og igangsettingstillatelse nr. 4 for betongelementer, tak og heis for resterende bygninger, tømmer, brannvarsling, takteking og rekkehus i sin helhet i sak med saksreferanse 17/5412-74. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket 04.12.2019 i sak med referansenummer 19/2720 og driftstillatelse for heis i bygg med adresse Helleristningen 33 og 35 ble gitt 16.12.2019.

**Kommunens vurdering**

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

**Klageadgang**

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Wivian Langlie  
Avdelingsleder Arealplan, klima og mil

Jade Norma Winther Thorrud

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*



# 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-oppmaalning/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](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

# Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

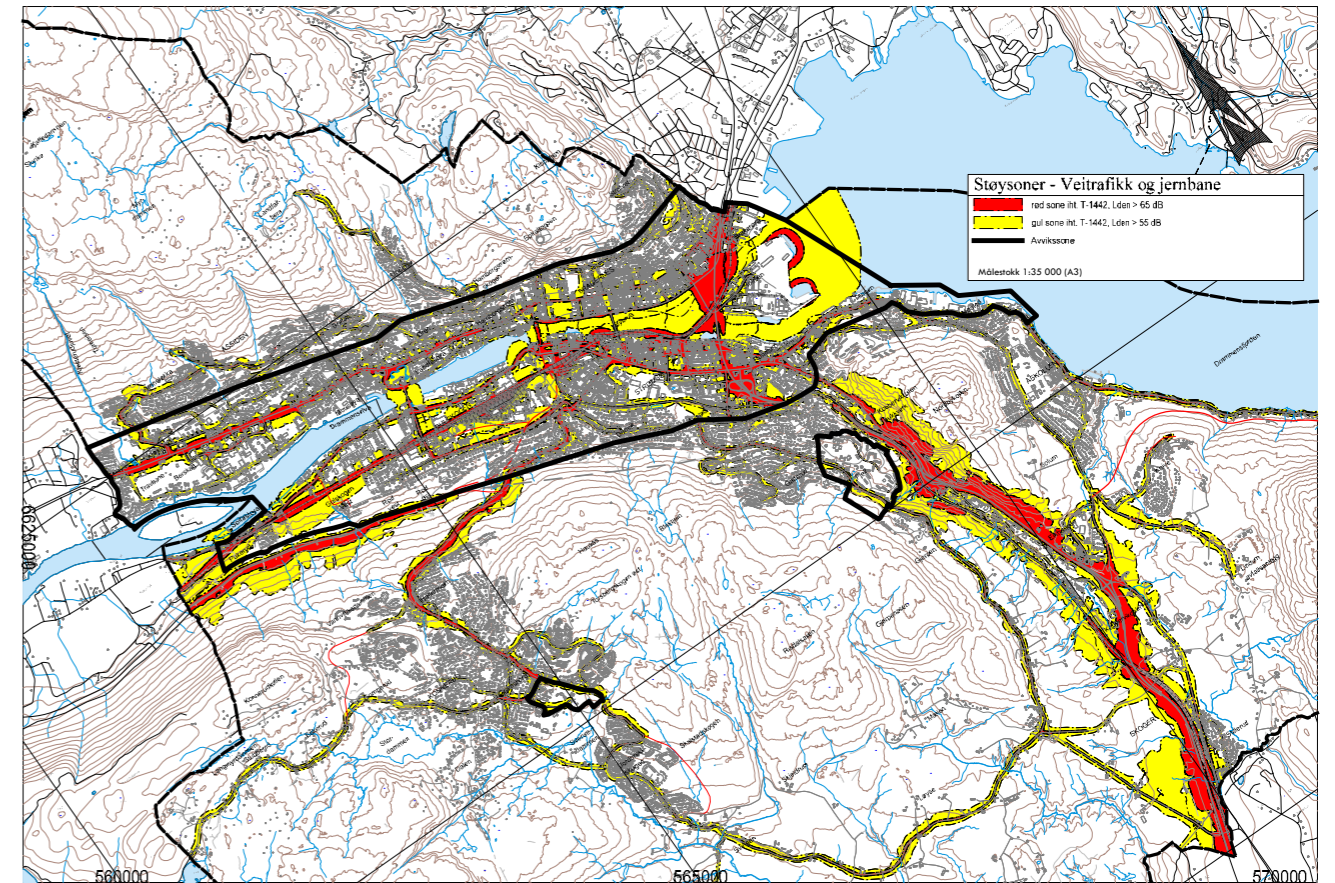
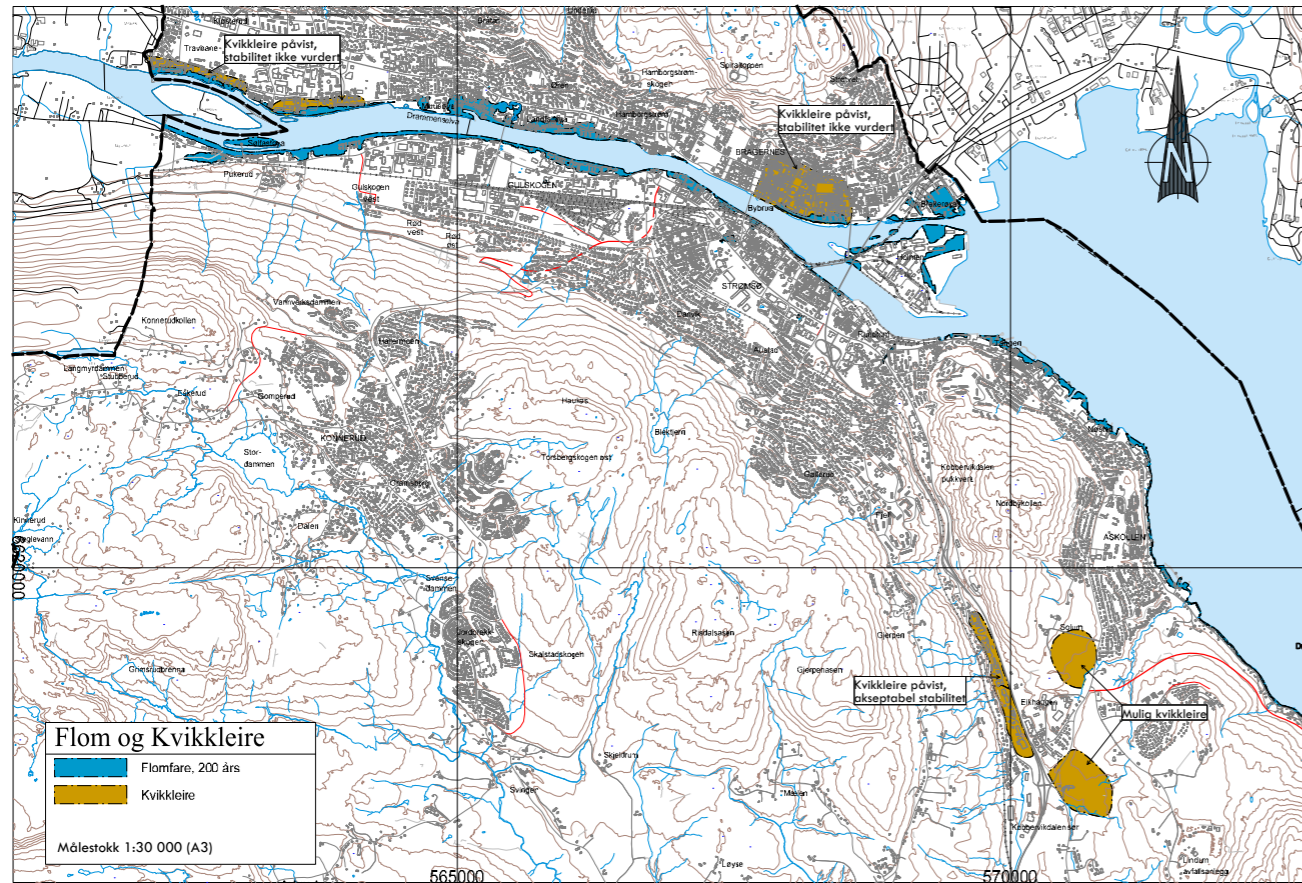
### Viktig om kulturminneregistrering

Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens [kartsider](#), søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

### Viktig å vite om eiendommens areal

Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer







DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr 14/4681	Arealplan-ID 350	Vedatksdato 20.09.2016	Sak 0127/16
-------------------	---------------------	---------------------------	----------------

**BESTEMMELSER TIL  
REGULERINGSPLAN FOR  
HELLERISTNINGEN**

(Detaljregulering)

Endret ved administrativt vedtak

20.01.2018

(Saksnr 17/9465)

Ordføreres underskrift: \_\_\_\_\_

## 1 GENERELT

### § 1-1. NAVNGITTE AREALFORMÅL

Arealtabell			
Betegnelse	Formål	SOSI	Areal m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
BKS	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	4300 kvm
BBB	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	1113	5100 kvm
BLK	Lekeplass	1610	1000 kvm
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
SKV	Kjøreveg	2011	445 kvm
SF	Fortau	2012	65 kvm
O_SGS1	Gang og sykkelveg – offentlig	2015	627 kvm
O_SGS2	Gang og sykkelveg – offentlig	2015	62 kvm
O-SVG1	Annen veggrunn, grønt – offentlig	2019	137 kvm
O_SVG2	Annen veggrunn, grønt – offentlig	2019	50 kvm
SVG3	Annen veggrunn, grønt	2019	204 kvm
<b>Grønnstruktur</b>			
O_GP	Park – offentlig	3050	4100 kvm
O_G	Grønnstruktur - offentlig	3001	2500 kvm
O_GV	Vegetasjonsskjerm – offentlig	3060	256 kvm

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2-1. REKKEFØLGEKRAV

#### § 2-1.1. Før tillatelse til tiltak

- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal vise løsning for håndtering av overvann, vegetasjon, uteoppholdsareal (privat og felles), adkomstveier, overflateparkering, gangveier, avfalsbehandling, koter/terrengdringer med opprinnelige og nye koter med videre.
- Før det gis tillatelse til tiltak må det redegjøres for kapasitet for brannslukkevann.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BKS skal det fremlegges dokumentasjon av sidebyggingen ved Åskollen gård (byggningsnr.158612925).

#### § 2-1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Ordføreres underskrift: \_\_\_\_\_

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig skal avkjørsel og adkomstvei, herunder etablering av gangforbindelse mellom felt SF og felt o\_GP via feltene BKS og BLK, være opparbeidet.
- b) Første sommer (i løpet av september) etter midlertidig brukstillatelse er gitt, og senest før ferdigattest for første bolig, skal gang- og sykkelvei (o\_SGS1 og o\_SGS2), samt parkområde (felt o\_GP) og lekeareal (felt BLK) være ferdig opparbeidet.
- c) Senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i det respektive utbyggingsområde, skal felles uteoppholdsareal innenfor hhv felt BKS og felt BBB være opparbeidet.

#### § 2-3. Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### § 2-4. Utforming og utnyttelse

- a) For felt BKS stilles det krav til 100 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet. Inntil halvparten av privat uteoppholdsareal kan være på tak. Minimum 30 m<sup>2</sup> av det private uteoppholdsarealet skal være samlet, på terreng i direkte tilknytning til bolig. I tillegg stilles det krav til MUA (felles uteoppholdsareal) på 100 m<sup>2</sup> per boenhet.
- b) For felt BBB stilles det krav til privat uteoppholdsareal på minimum 5 m<sup>2</sup> og felles uteoppholdsareal på 30 m<sup>2</sup> MUA per boenhet.
- c) Innenfor felt BBB er maksimal utnyttelsesgrad %BYA=40 %
- d) Innenfor felt BKS er maksimal utnyttelsesgrad %BYA = 35 %

#### § 2-5. Tekniske anlegg

- a) Trapperom og heissjakt tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

#### § 2-6. Overflatevann og flomveier

- a) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- b) Overvann må håndteres på egen grunn.

#### § 2-7. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- b) Ved nyplanting skal det tilstrebes å benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

#### § 2-8. Den ubebygde del av tomta

- a) Arealer mot offentlig veiareal skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.

Ordføreres underskrift: \_\_\_\_\_

- b) Bruk av den ubebygde delen av tomten skal redegjøres for i utomhusplan, jmf §1-1 a).
- c) Det skal redegjøres for de romlige og visuelle sammenhengene i uterommet, akse øst-vest fra o\_GP og mot fjorden

#### § 2-9. Parkering

- a) Felt BBB skal ha en parkeringsdekning på 1.25 plasser per boenhet i parkeringskjeller.
- b) Felt BKS skal ha en parkeringsdekning på 2 plasser per enhet, hvorav en i egen carport
- c) Det settes av 2 sykkelplasser per boenhet for feltene BBB og BKS.
- d) Det stilles krav til ladestasjon for elbil.
- e) Av parkeringsplassene skal det settes av minimum 5 % til bevegelseshemmede.
- f) Gjesteparkering kan plasseres i parkeringskjeller eller langs adkomstvei.

#### § 2-10. Parkeringskjeller

- a) Parkeringskjelleren skal ligge under terreng.
- b) Eventuelt synlige vegger i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller skal fremstå som støttemurer i terreng.
- c) Det skal være en tilgjengelig høyde på minimum 0,6 meter fra overkant parkeringsdekke til ferdig gulvnivå i tiliggende leiligheter. Høyden skal gi tilstrekkelig jorddybde for differensiert beplantning.

### 3 FELTBESTEMMELSER

#### § 3-1. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

- a) Boligene skal utformes slik at alle boligenheter har direkte kontakt med terreng.
- b) Gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) For bygg med gesimshøyde over 7 m over gjennomsnittlig planert terreng, skal øvre etasje ikke overskride 50% av BRA i underliggende etasje.
- d) Adkomstvei til felt BKS skal knyttes på avkjøring felt SKV.
- e) Innenfor felt BKS skal det opparbeides sentrale uteoppholdsarealer/lekearealer med oppholdsareal på minimum 250 kvm sammenhengende areal.

#### § 3-2. Boligbebyggelse blokk, felt BBB

- a) Boligenheter på terrengnivå skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Det private området skal tydelig avgrenses mot fellesareal.
- b) Gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 13 meter over planert terreng.
- c) Øverste etasje skal ikke overskride 50 % av underliggende takflaten, og ikke ligge på hele lengden eller bredden av denne.
- d) Adkomstvei til felt BBB skal knyttes på avkjøring felt SKV.
- e) Innenfor felt BBB skal fellesarealer tilrettelegges for opphold og aktivitet, og skal opparbeides og beplantes i henhold til godkjent utomhusplan. Felles uteoppholdsareal

Ordføreres underskrift: \_\_\_\_\_



innenfor feltet skal være sammenhengende med trafikkfri adkomst fra alle boligene i feltet.

- f) Innenfor felt BBB skal det tilrettelegges for småbarnslekeplass.

### § 2-3. Lekeplass, felt BLK

- a) Lekeplassen skal tilrettelegges for lek, opphold og aktivitet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten. Gjerde eller annen avstengning tillates ikke oppført mellom felt o\_GP og felt BLK.
- c) Lekeplassen skal inngå i beregningsgrunnlaget for MUA (felles uteoppholdsareal) for feltene BBB og BKS.

### § 2-5. Grønnstruktur, feltene o\_GP, o\_G, o\_GV

- a) Felt o\_GP skal opparbeides som offentlig park i henhold til avtale mellom utbygger og Drammen kommune.

Ordføreres underskrift: \_\_\_\_\_



## INNHOLDSFORTEGNELSE

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....	4
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....	6
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....	7
4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME.....	8
5. HANDEL.....	9
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....	10
7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK.....	11
8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....	14
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER.....	15
10. BESTEMMELSER FOR BRUK AV SKILT OG REKLAME.....	15



## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71.

*Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.*

Kommuneplanens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et fullstendig og detaljert bilde på gjeldende arealbruk eller endringsbehov innenfor byggesonen. Avgrensingen mellom byggeformål og LNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensning av underformål i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

### 1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

#### 1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. og 11-10 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 1000 kvm
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø og grunnarbeider innenfor areal vist som havneområder. Arealbruken på utfyllingsarealet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommunedelplan sentrum.

*Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planframstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnsikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.*

#### 1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy (jf bestemmelser i pkt 6.4)
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

#### Transformasjonsområder for byutvikling

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området som behandles av bystyret, eller en samlet arealplan for hele det aktuelle transformasjonsområdet.

For hvert av transformasjonsområdene C, E og F skal det stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang/sykkelsystemet utenfor planområdet som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal defineres i samarbeid med Statens Vegvesen, og tas inn i detaljreguleringsplanene.

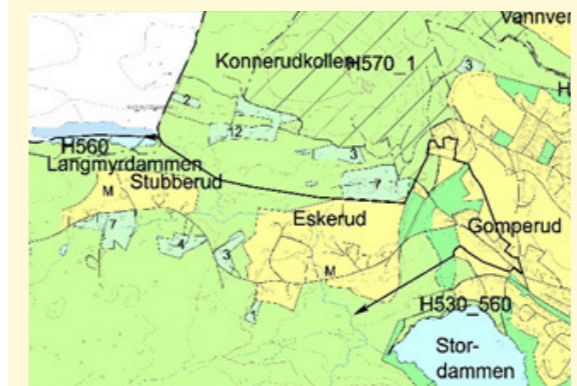
#### Transformasjonsområde G, Nybyen

Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen kan flyttes.

#### Konnerud og Skoger

Innenfor bydelen Konnerud og i Skoger bydel nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boliger/boligenheter pr. år inntil nødvendig veikapasitet er gjennomført (Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud). Utbygging av boliger etter plan for fortetting ved Konnerud senter (merket med O på

plankartet) og nordre del av Skalstadskogen (merket med N på plankartet), er unntatt fra denne kvoten. For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset tillates det ikke ny bebyggelse før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien.



#### Brakerøya

For område 5 og 3 på Brakerøya må overordnede løsninger for samferdselstiltak være avklart gjennom vedtatt reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter § 20-1.

For område 4 (kombinert formål bybebyggelse i enden av motorvegbrua på Brakerøya) må samferdselstiltak være sikret gjennomført før det tillates utbygging i området. Hensyn til veien, byggegrenser og støyforhold skal ivaretas ved planlegging og utbygging.

#### Holmen

Områder vist som framtidig utfyllt havneareal på Holmen kan ikke tas i bruk før bru og vei som knytter Holmen og Lierstranda sammen er bygd.

Før reguleringsplan for Holmen kan vedtas kreves det nærmere konsekvensutredning av følgende forhold:

- Endring av elveløp og strømningsforhold
- Konsekvenser for beite-, reproduksjons- og oppvekstområde for fisk
- Landskapsanalyse
- Konsekvenser for friluftsliv
- Grunnundersøkelser

#### Knive

For del av Knive avmerket som K kan utbygging ikke finne sted før det i tillegg til reguleringsplan, foreligger vedtatt kommunedelplan for ny Svelvikvei.

Særskilte plankrav knyttet til framtidig boligområde Knive/Lolland:

1. Området kan ikke bygges ut før ny Svelvikvei står

ferdig.

2. Trafikk til/fra området skal følge ny Fv 319 og ikke eksisterende Svelvikvei.
3. Arealbruksmessig må området ses i sammenheng med planleggingen av ny Fv 319, slik at hensyn til vegen, byggegrenser og støyforhold ivaretas. Dersom denne traséen blir valgt, skal veiframføring prioriteres i dette området.

#### Flomsikring - dokumentasjon

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at hensynet til flomfare er ivaretatt, ref punkt 9.1.

*Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for disse temåene.*

*Spredt fortetting i eksisterende boligområder innenfor bydelen Konnerud og Skoger bydel nord for Vestbygda skole inngår i beregningen av begrensning i årlig boligbygging.*

*Konnerudkvoten fordeles med 50 % på feltutbygging og 50 % på fortetting. Fortettingsprosjekter skal være eneboligbebyggelse lokalisert i eksisterende boligområder. Eneboligen kan ha hybelleilighet inntil 50 kvm T-BRA.*

*Byggekvote tildeles ved rammetillatelse (to-trinns søknad) eller ved tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad) og byggekvote tildeles fortløpende i forhold til når komplett byggesøknad er mottatt i kommunen.*

*Når tilgjengelig byggekvote er brukt opp i det enkelte år avslås byggesøknadene. Avslåtte byggesøknader kan plasseres i kø dersom søkeren ber om det. Byggekvote som ikke brukes opp det enkelte år overføres til neste år.*

#### 1.3 Utbyggingsavtaler

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Drammen kommune. Bystyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

## 2 KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

### 2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 7 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Følgende byggehøyder tillates i de angitte områder, dersom de ikke er i strid med strøkets karakter eller nærliggende verneverdig/bevaringsverdig bebyggelse:

- I områder avsatt til **bydelssenter** og **kombinert formål bybebyggelse** på Bragernes og Strømsø (utenfor planområdet for kommunedelplan for sentrum), kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, eller mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet.
- I områder avsatt til **arbeidsplassintensiv næringsbebyggelse** mellom E18 og Bragernesløpet (merket 3 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter.
- For områder avsatt til **havnerelatert** næring på Holmen (merket 2 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter, unntatt herfra er kraner og andre tekniske innretninger tilknyttet havneformål
- I øvrige **næringsområder** kan bebyggelse oppføres med en mønehøyde på inntil 13 meter.

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyde er å ivareta lys- og romvirkning. For bygg med flate tak skal planens bestemmelser om gesims- og mønehøyde tolkes som nedre og øvre gesimshøyde, hvorav den øverste er minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

For områder avsatt til framtidige **transformasjonsområder for byutvikling** (område A-G, J og O), skal høyder fastsettes i reguleringsplan.

Gjennom planprosess for knutepunktutvikling rundt Strømsø torg og Høgskolen/Papirbredden kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg etter kriterier beskrevet i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m, i delområdene 1. «Dr. Hansteinsgate» og 2c. «Ankerkvartalet», innenfor rammer og kriterier redegjort for i planbeskrivelsen.

For å bygge opp under utvikling av fremtidens kollektivsystem og styrke og markere bydelssentra, kan det vurderes større byggehøyder ved Konnerud senter og Ås-siden/Travbanen enn de som er angitt i bestemmelsene over, men lavere enn hovedknutepunktet på Strømsø.

For eldre leilighetsbygg uten heis kan det etter en helhetlig vurdering av prosjektet og forholdet til omgivelsene behandles søknader som går utover disse høydene dersom formålet med utbyggingen er å oppgradere standarden til dagens forskriftskrav (universell utforming og energi). Det er en forutsetning av kravet til MUA ivaretas og at utbyggingen maksimalt utgjør en ekstra boligetasje.

### 2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8,15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Dersom det ved arbeider i marken dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone. Melding skal straks sendes Fylkeskommunen, jfr. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

Alle tiltak som medfører fysiske inngrep i bakken må varsles kulturmyndighetene før gjennomføring i følgende områder: Langs 60-meter koten fra sørenden av eksisterende boligområder på Åskollen og nordover til denne koten går ut av boligområdene på nordsiden av Nordbykollen. Langs 60-meter koten fra sørsiden av eksisterende boligområder

på Fjell og nordover/vestover til denne koten går ut av boligområdene sør for Gulsbogen. Dette er begrunnet i mulige funnsteder for helleristninger.

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Plan- og byggesaker som angår bevaringsverdige bygninger, anlegg og områder, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. De oppdaterte, kvalitetssikrede registreringene med verdivurderinger som ligger i Drammen kommunes kulturminneregister viser de til enhver tid kjente kulturminner i Drammen og oppdateres ettersom nye registreringer gjennomføres.

### 2.3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

## 3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

### 3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Temakart grønnstruktur legger føringer for hvilke fremtidige behov for forbindelser og møteplasser som må sikres i videre planprosesser.

### 3.2 Byggeforbudssone til vassdrag i byggeområder (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i områder avsatt til byggeområde er:

Langs Drammenselva/fjorden, Verkenselva, Stordammen og Svensedammen: 50 m. Langs bekker: 20 m. For områder i byggeforbudssonene er ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer tillatt satt i verk før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

## 4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSEJNSOMRÅDE FOR FJERNVARME

### 4.1 Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Sykelnettet skal følge de traseene temaplanen for sykkel viser. Det skal tilrettelegges for sykkel i nye utbyggingsprosjekter, med effektive sykkelforbindelser til hovednettet. Hovedtraseene for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud til syklende, adskilt fra gangtrafikk.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

### 4.2 Sykelnettet

- Statens vegvesens sykkelhåndbok, sykkelstrategien og opplevelse av trygghet bør være beslutningsgrunnlag for valg av type anlegg, trafiksikkerhet skal vektlegges.
- Linjene for høystandard sykkelvei skal ha ekstra høy fokus på framkommelighet for syklist
- Anlegg innenfor sentrumsområdene eller langs sentrumsgatene bør ha høy materialmessig kvalitet og sikre høy framkommelighet for syklist
- Gate- og veganlegg skal anlegges med tilrettelegging for sykkel i henhold til temaplanen eller anviser til alternativ rute som bygges samtidig med anlegget



### 4.3 Nye veglinjer

Nye veglinjer vist på plankartet har veiledende plassering, og endelige traseer vil bli avklart i videre planarbeid (kommunedelplan og eller reguleringsplan)

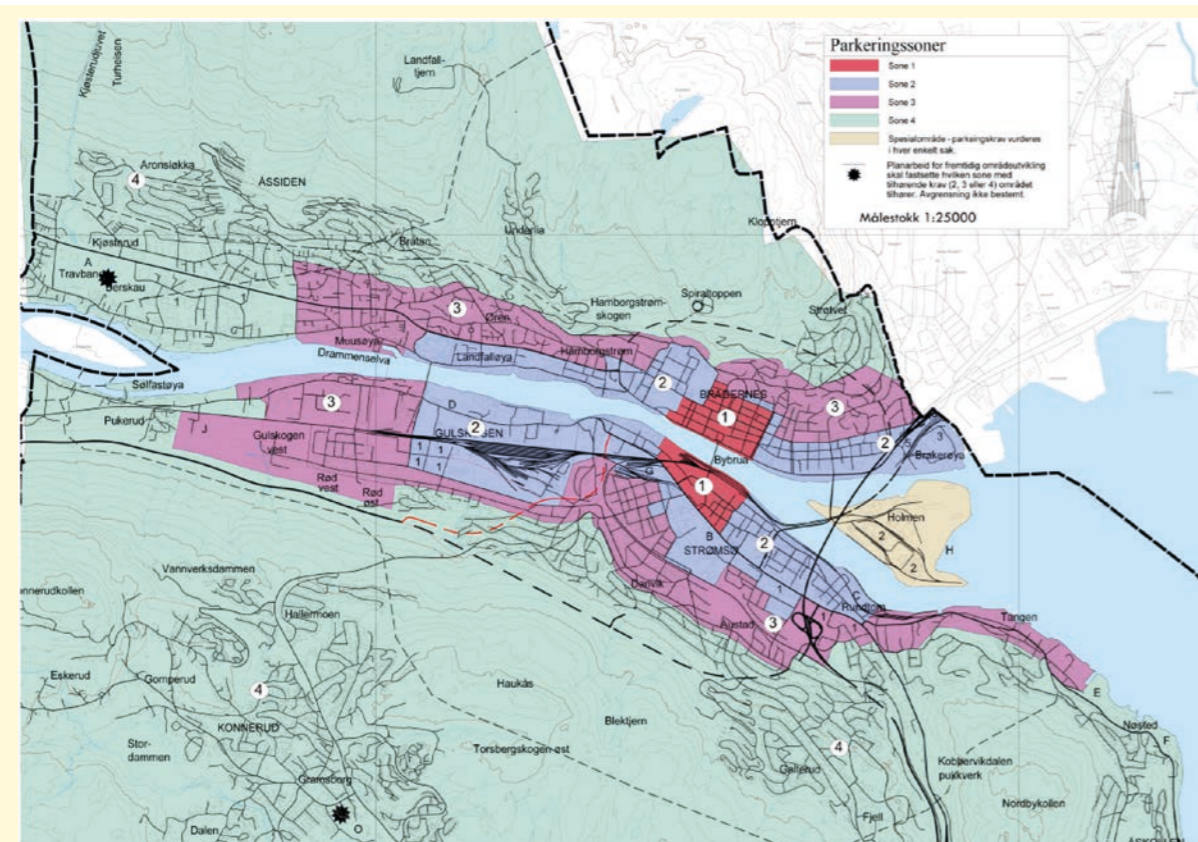
### 4.4 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. (Soner for parkeringsdekning).

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved utformingen.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak (ref veileder).

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.



Figur 1: Soner for parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>Bolig</b>	70 m <sup>2</sup> BRA eller bruksenhet	Min 0,6	Min 0,8	Min 1	Min 2 for første enhet. Min 1,25 for hver neste enhet*
<b>Kontor</b>	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,8	Min 0,5 Maks 1,2	Min 0,8 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
<b>Forretning og service</b>	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1	Min 0,8 Maks 2	Min 1,2 Maks 3	Min 1,5 Maks 4

\*Minimumskravene er avhengig av boligtype. Minimum 2 for enebolig, minimum 1,25 for leilighetsbygg.

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken ved inngang til felt. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>Bolig</b>	70 m <sup>2</sup> BRA eller bruksenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
<b>Kontor</b>	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
<b>Forretning og service</b>	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkel.

Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved utbygging til forretnings og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

omfattes av konsesjon gitt etter energiloven av 29. juni 1990, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

## 5. HANDEL

5.1 Etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

For etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet gjelder følgende bestemmelser i tråd med Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur:

Kjøpesentra og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt sentrumsformål (bysentra og nærsentra, blanda formål).

Innen øvrige områder avsatt til sentrumsformål (bydelssentra) kan etablering og utvidelse av kjøpesentra bare finne sted når størrelse og funksjon er tilpasset å betjene bydelområdet (lokalt marked). Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler og hvite- og brunevarer). Disse kan betjene et regionalt marked og må da lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse eller til næringsområder merket 1.

Plasskrevende varer (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskoler/hagesentra) kan også betjene regionalt marked og kan lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse og til næringsområder. Annen varehandel kan ikke etableres innenfor næringsområder med unntak av detaljsalg av egenproduserte varer fra håndverks- og produksjonsbedrifter.

I områder avsatt til kombinert formål bybebyggelse kan kjøpesentra verken etableres eller utvides, men det kan etableres strøksbetjenende forretningsvirksomhet. I boligområder kan det bare etableres

### 4.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

I sone 1-2 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av bystyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.

### 4.6 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger over 1000 m<sup>2</sup> bruttoareal som oppføres og hovedombygninger over 1000 m<sup>2</sup> BRA som foretas innenfor områder i Drammen kommune som

strøksbetjenende dagligvarebutikk, kiosk og lignende.

Forretningsbebyggelsen skal forholde seg til gate- og kvartalsstrukturen. Innelukkede fasader mot omkringliggende gater er ikke tillatt. Atkomst skal sikres fra omkringliggende gater.

Forutsetning for etablering av forretningsvirksomheten, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke påfører nærområdet og veinettet uakseptable trafikkbelastninger.

*For å styrke eksisterende bysentrum bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner lokaliseres i sentrumsområdet på Brågernes og Strømsø eller i områder for kombinert formål bybebyggelse i akseptabel gangavstand fra bysentrum.*

*For å styrke bydelsentra bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner lokaliseres i senterområdet.*

## 6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### 6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at truede naturtyper og arter går tapt.

### 6.2 Vann i by (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn.

I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessen.

*Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad*

*det er praktisk gjennomførbart.*

*Temakart overvann og Veileder for overvannshåndtering for Drammen legges til grunn for vurderinger og råd til plan og byggesaker knyttet til dette temaet.*

### 6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

### 6.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

#### Generelt:

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

#### Utenfor kommuneplanens avviksområde:

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone).

Gul støysone er å betrakte som en vurderingsone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

#### Innenfor kommuneplanens avviksområde:

I kommuneplanens avviksområder, som er vist på støykartet, kan det vurderes å øke grenseverdiene jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

Nødvendige forutsetninger for dette er at det dokumenteres tilstrekkelig kvalitet på fasadetiltak, inneklime og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

#### Støy på uteoppholdsareal:

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsareal som angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 7.4) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

#### Utenfor rød og gul sone:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød og gul sone behøves ikke støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

#### Etablering av støyende arealbruk:

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.5.2. i T-1442.

*Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vekt legges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.*

### 6.5 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

*Temakart for luftsoner skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.*

### 6.6 Skred og steinsprang (pbl § 11-9 nr. 8)

Skredssikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. I områder med løsmasser under marin grense må det gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred.

*Se pkt 9.2 særskilt i forhold til fareområder for kvikkleire. NVEs retningslinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.*

## 7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK

### 7.1 Transformasjonsområder (pbl §§ 11-9 nr. 8)

Innenfor transformasjonsområdene (A-G og O) skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål, med hovedvekt på bolig. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarealer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

*Ref rekkefølgekrav i 1.2 og kvalitetskravene i kap 2. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir viktige føringer for videre program- og planarbeid for områdene.*

### 7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

*Landskaphensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grøntforbindelser skal ivaretas og forbedres. Kontakten mellom byen og elva/fjorden skal opprettholdes og forsterkes. Fortetting skal fortrinnsvis tilrettelegges i bydeler med tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengformegner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer. Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m<sup>2</sup>, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500m<sup>2</sup>.*

*Ved fortetting i områder med eksisterende bebyggelse som er merket M på plankartet, skal minimum tomtestør-*



relse ved fradeling være 1,5 daa av hensyn til områdets landskapskarakter.

I bymessige strøk utenfor sentrumsplanens virkeområde, kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnyttning og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnyttning og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer etterkommes.

### 7.3 Variert boligsammensetning

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

### 7.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til Drammen kommunes norm for uteoppholdsarealer.

#### KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER

Aralet skal

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare
- Tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnefelt og strålefare.

#### PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL

Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Innenfor sentrumsplanen	MUA, m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) <small>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</small>
Senterområde	3	3
Bybebyggelse/blandingsområde	3	3
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	3

Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.

Utenfor sentrumsplanen	MUA, m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) <small>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</small>
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	5
Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50m <sup>2</sup> (hybel/sokkel osv)	50	15
Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m <sup>2</sup>	100	30
Boligområde småhus, 1-bolig	200	50
Boligområde småhus, 2-mannsboliger	150	50

#### FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.

Innenfor sentrumsplanen	MUA m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) <small>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</small>
Senterområde	10	5
Bybebyggelse/blandingsområde	15	7,5
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	20	10

Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser.

Utenfor sentrumsplanen	MUA m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) <small>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</small>
Leilighetsbygg, blokk	30	15
Småhus (ved rekkehus og andre tettere småhustyper med mindre privat uteoppholdsareal enn eneboliger)	100	50

#### AREAL FOR LEK

Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse.

Hele byen	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/stk enheter	MUA kvm	Støykrav
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, L <sub>DEN</sub> < 55 dB
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 <small>(min. 20x40 ballflate)</small>	LAFmax 60 dB ved bolig
Sentralt lekefelt	500	500	5000 <small>(alternativt 2x2500)</small>	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone

Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.

Ved behandling av reguleringsplan, områdeplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innen planområdet eller mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Intern fordeling som avviker fra normkravenes minimumskrav for private, fellesprivate og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer vil kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter enn å holde seg til normtallene.

Utfyllende retningslinjer er gitt i Drammen kommunes norm for uteoppholdsareal, se planbeskrivelsen.

Ved framstilling av planer skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jf Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, gitt ved Kgl. res. 1. september 1989.

## 7.5 Arealer for næringsformål og havneformål på Holmen og Brakerøya (pbl § 11-9 nr. 5)

- På areal avsatt til havnerelatert næring på Holmen (område merket 2 på arealplankartet) tillates kun etablering av næringsvirksomheter som etter kommunens skjønn er avhengige av nærhet til havn eller sjø, eller næringsvirksomhet som er tilknyttet vei, jernbane eller logistikk, samt administrasjon/kontor for disse virksomhetene.
- På areal avsatt til næringsformål (mellom E18 og Bragernesløpet) på Brakerøya (område merket 3 og 5 på kart) tillates kun nyetablering av næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn tilfredsstiller kravet til høy arbeidsplassintensivitet, og utnytter Brakerøyas tilknytning til jernbanen.

## 8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### 8.1 LNF-områder (pbl § 11-9 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftformål.

*Mindre om- og påbygninger av eksisterende boliger, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetninger av at det ikke blir flere boligenheter. Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstuen, men det tillates ikke fradelt grunn til boligen. Alle søknader om utvidelse av hytter eller gjenoppbygging etter brann innenfor LNF-områder behandles som dispensasjonssaker.*

*Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNF-område. Som vesentlig utvidelse av hytter regnes påbygging*

*som medfører at bebyggelse på tomte overskrider 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelser av eksisterende hyttebebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann, som ikke innebærer innlegging av vann, avløp (også private anlegg,) fremføring av vei og strøm kan tillates med utgangspunkt i en alminnelig vurdering av estetiske forhold.)*

### 8.2 LNF-område med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

I LNF-område der spredt boligbygging er tillatt kan eksisterende hytter endres til boligformål forutsatt at generelle krav til boligbebyggelse er oppfylt. For spredt boligbebyggelse tillates det ikke å øke antall bruksenheter. Gjenoppbygging og/eller påbygging tillates når maksimum tillatt bebygd grunnareal (BYA) inkl. boder/garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 20 % av nettotomteareal.

### 8.3 LNF-område med bestemmelse til vassdrag (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i LNF-områder: Det ikke tillatt å etablere landbruksveger, masseuttak eller bygge- og anleggstillaket etter § 20-1 eller fradeling til slike formål når tiltaket ligger nærmere enn 100 m. fra hovedelver, sideelver, større bekker, innsjøer og tjern. Langs mindre bekker: 50 m. Forbudet gjelder også for driftsbygninger i landbruket.

I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50m fra vassdrag tillates utvidet.

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

## 9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

### 9.1 Hensynssone fareområde flom (pbl § 11-8 a)

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200 års flomhøyde.

Alle ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Se planbestemmelse 1.2 om krav til dokumentasjon.

### 9.2 Hensynssone fare for kvikkleireskred H 310 (pbl § 11-8 a)

For sone H310-1, som angir områder med mulig fare for kvikkleireskred, tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

### 9.3 Hensynssone for friluftsliv og bevaring kulturmiljø / naturmiljø (pbl § 11-8 c)

*Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø innenfor hensynssonene, jf nærmere omtale av de enkelte områdene i planbeskrivelsen.*

### 9.4 Båndlagt område etter lov om forvaltning av naturens mangfold, hensynssone H 720 (pbl § 11-8 d)

Området Rismyr er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold.

### 9.5 Eksisterende planer (pbl § 11-8 f)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene,

gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jf punkt 4.4 og 7.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 25.09.2014.

Følgende kommunedelplanene med bestemmelser skal fortsatt gjelde i samsvar med forannevnte:

1. Sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30.5.2006, med følgende unntak:
  - a. Område 16 i kommunedelplan for sentrum endrer formål fra boligområde til transformasjonsområde for byutvikling gjennom kommuneplaneb
  - b. Byggehøyder for knutepunktsutvikling ved Strømsø torg og Høgskolen / Papirbredden, jf retningslinjer til pkt 2.1 gjelder foran sentrumspanen
  - c. Tokning av gesims- og mønehøyde for bygg med flate tak, jf retningslinje til pkt 2.1 gjelder foran sentrumspanen
2. Gatebruk på Strømsø, vedtatt av Drammen Bystyre 22.6.2004
3. Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 29.04.91
4. Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 22.03.94
5. Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt av Drammen Bystyre 28.02.95
6. Kommunedelplan for Gulsbogen, vedtatt av Miljøverndepartementet 07.05.97
7. Kommunedelplan for Tilfartsvei vest / Tilfartsvei Konnerud, vedtatt av Drammen bystyre 17.12.2002

### 10. Bestemmelser for bruk av skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Innholdet i norm for skilt og reklame vedtatt som vedtekt av Drammen bystyre 29.05.01 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

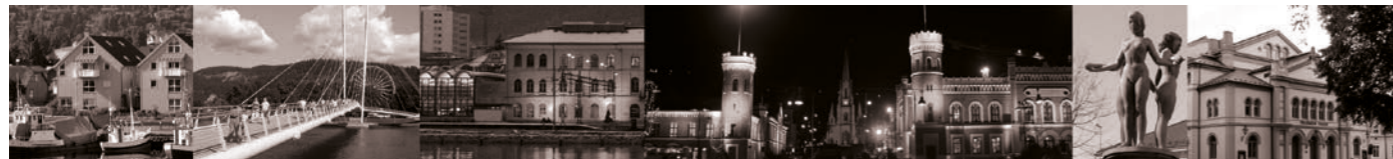


## Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.

Les mer på kommunens hjemmesider:

[Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune](#)



[www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no)



Drammen  
kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

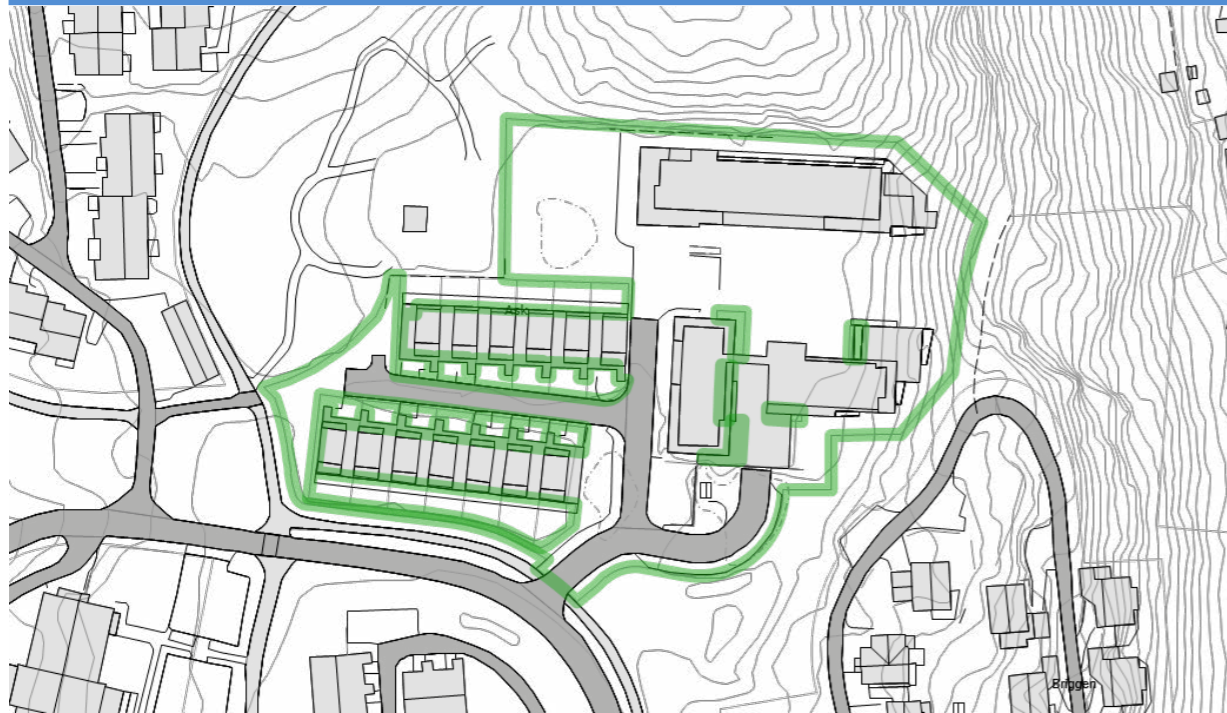
## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	26	231	0	72

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
3301	26	231	0	0	1	9507.47m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	13	1323.51m <sup>2</sup>
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	944.34m <sup>2</sup>
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	2	1132.45m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	6937.36m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	Nåværende	2570.10m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	9507.44m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Lekeplass	1025.30m <sup>2</sup>
Kjøreveg	414.57m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	1.69m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2881.78m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	4925.56m <sup>2</sup>
Park	1.85m <sup>2</sup>
Fortau	65.32m <sup>2</sup>
Annen veggrunn - grøntareal	189.79m <sup>2</sup>
Vegetasjonsskjerm	1.58m <sup>2</sup>





Drammen  
kommune

# DOK - alle datasett

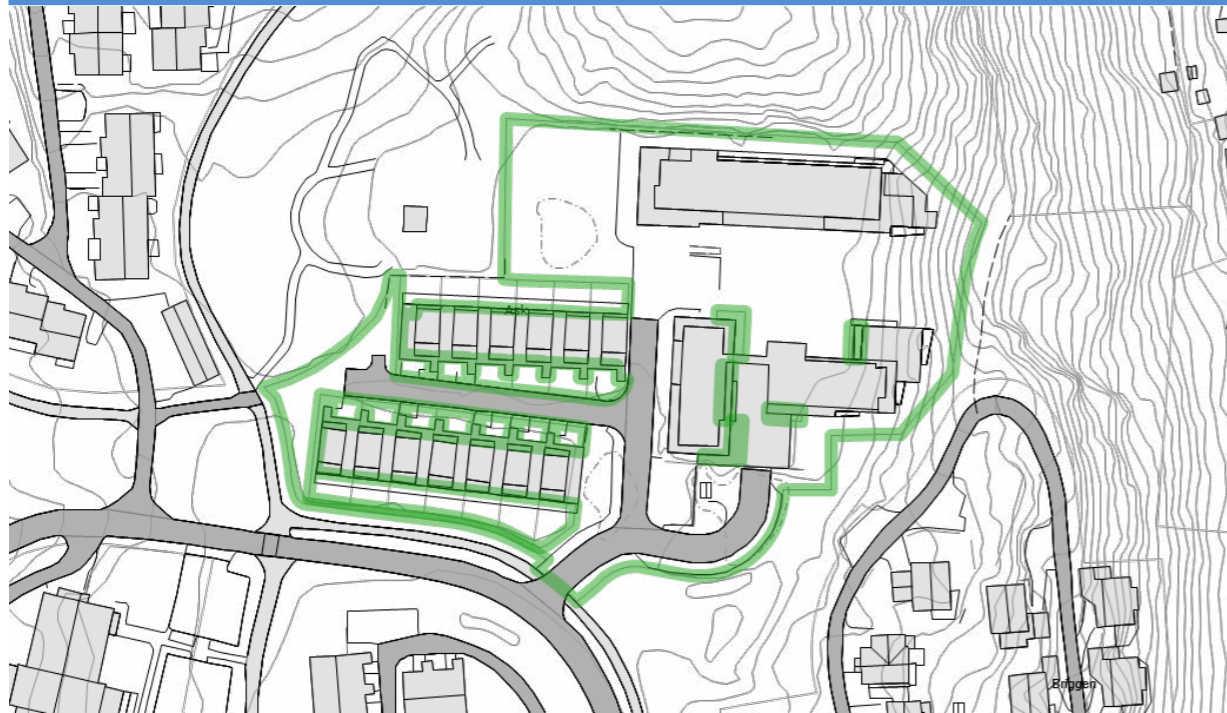
## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	26	231	0	72

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 - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

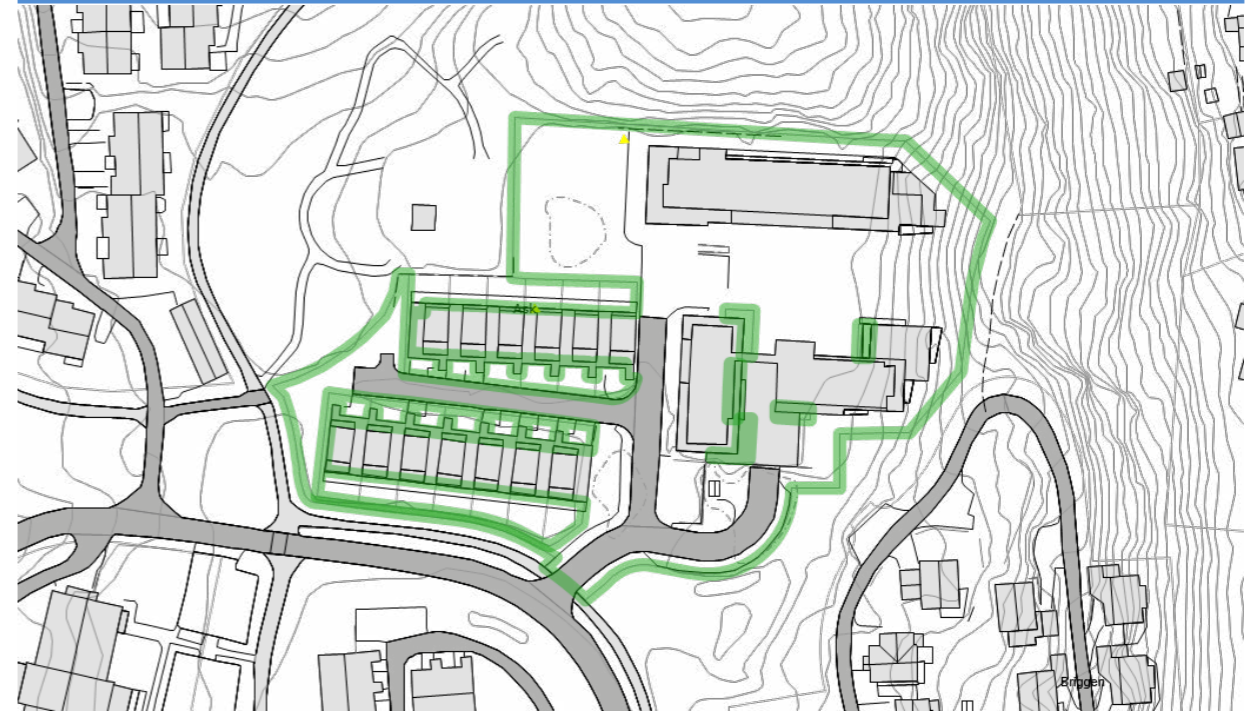


Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

### Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



▲ Annet SEFRAK-bygg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	2	x		

#### Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	26	231	0	0	1	9507.47m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	13	1323.51m <sup>2</sup>
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	944.34m <sup>2</sup>
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	2	1132.45m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	6937.36m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	Nåværende	2570.10m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	9507.44m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Lekeplass	1025.30m <sup>2</sup>
Kjøreveg	414.57m <sup>2</sup>
Grønnstruktur	1.69m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2881.78m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	4925.56m <sup>2</sup>
Park	1.85m <sup>2</sup>
Fortau	65.32m <sup>2</sup>
Annen veggrunn - grøntareal	189.79m <sup>2</sup>
Vegetasjonsskjerm	1.58m <sup>2</sup>



## Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 19.12.2024

## Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Helleristningen 37, 3038 DRAMMEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	7 935,08 kr
Vann	5 059,77 kr
<b>Sum</b>	<b>12 994,85 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	43 m3	30,63 kr	1/1	0 %	1 316,88 kr	3 031,88 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	957,00 kr	1/1	0 %	957,00 kr	638,00 kr
Målt avløp	43 m3	50,20 kr	1/1	0 %	2 158,60 kr	4 969,80 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 524,00 kr	1/1	0 %	1 524,00 kr	1 016,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 956,48 kr</b>	<b>9 655,68 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 19.12.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Helleristningen 37, 3038 DRAMMEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023	Demontert
00156229	174	12.02.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	12.02.2024
06029033	31	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	-
00157487	395	12.02.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	114	12.02.2024
07038138	90	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	114	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post [tilsynet@lier.kommune.no](mailto: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 seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune		Planstatus			
<b>MATRIKKELENHET</b>					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	26	231	0	72	Helleristningen 37, 3038 DRAMMEN
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til			Plan (vedtaksdato)	Areal	
Adkomstvei - Nåværende			Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)		
Boligbebyggelse - Nåværende			Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	7965.94m <sup>2</sup>	
Grønnstruktur - Nåværende			Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	3056.19m <sup>2</sup>	
<b>GJELDENDE REGULERING</b>					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal		
Ja					
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Annen veggrunn - grøntareal	189.46m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	5051.08m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4269.92m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Fortau	65.38m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Gang-/sykkelveg			
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Grønnstruktur	1.73m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Kjøreveg	414.68m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Lekeplass	1025.3m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Park	1.87m <sup>2</sup>		
3301 0602350	Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016)	Vegetasjonsskjerm	2.67m <sup>2</sup>		
<b>RELATERTE PLANER</b>					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
060245-7A	REGULERINGSPLAN FOR NORDBYLIA FELT A (26.4.1988)				
060266-6	Reguleringsplan for Helleristningen 25 (15.6.2010)				

19.12.2024 14:41:43

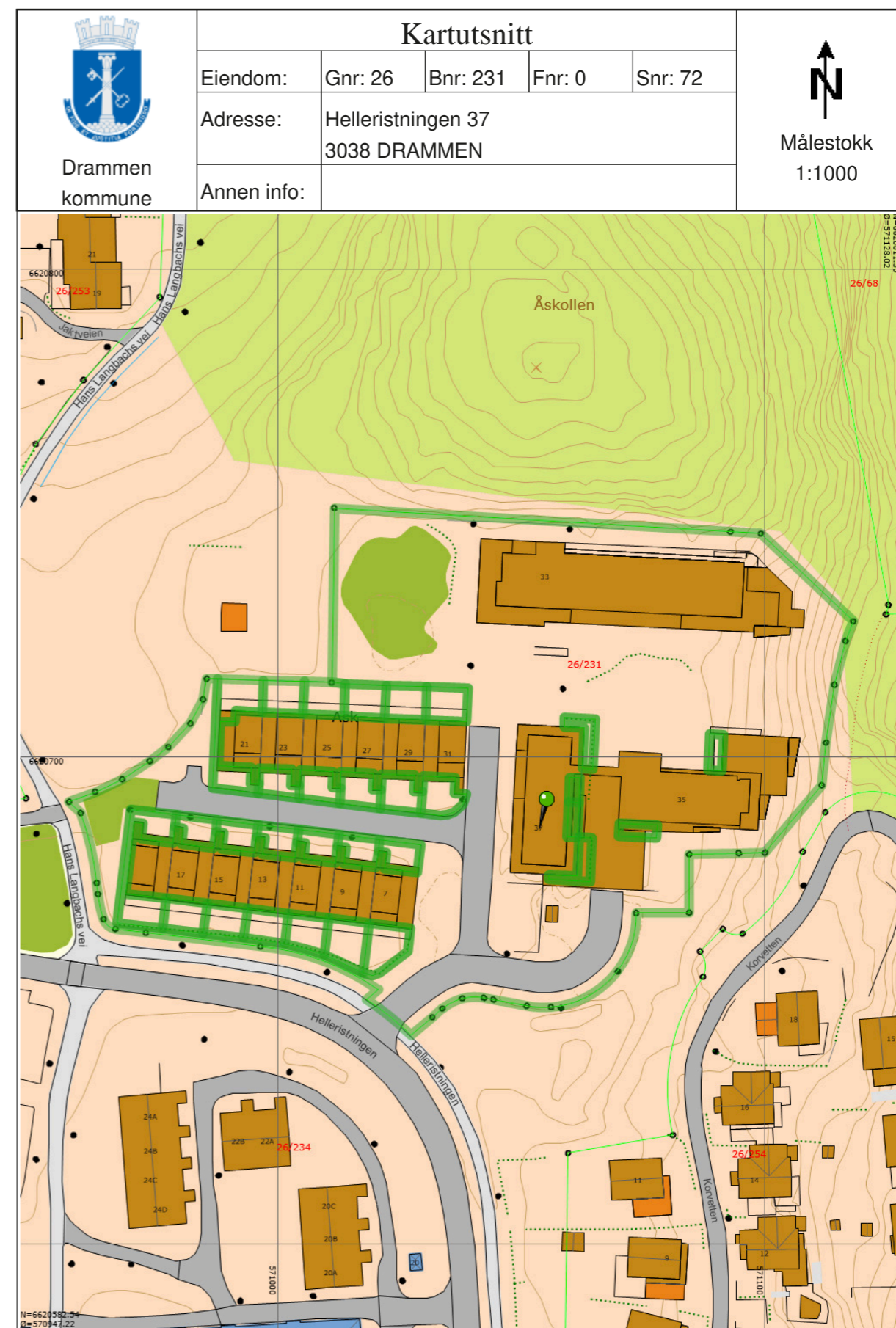
Side 1 av 2

<b>BEBYGGELSESPLAN</b>	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>PLANFORSLAG</b>	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>KOMMENTARFELT:</b>	

Det tas forbehold om feil og mangler.

19.12.2024 14:41:43

Side 2 av 2



19.12.2024 14:41:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



## Tegnforklaring

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



Drammen kommune

## Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	26	231	0	72	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
18.10.2019	Nei	Nei			88/6639					
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhetsnr	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			26/231/0/78	0				
					26/231/0/79	0				
					26/231/0/76	0				
					26/231/0/77	0				
					26/231/0/82	0				
					26/231/0/83	0				
					26/231/0/80	0				
					26/231/0/81	0				
					26/231/0/86	0				
					26/231/0/87	0				
					26/231/0/84	0				
					26/231/0/85	0				
					26/231/0/90	0				
					26/231/0/88	0				
					26/231/0/89	0				
					26/231/0/2	0				
					26/231/0/3	0				
					26/231	0				
					26/231/0/1	0				

19.12.2024 14:41:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 29

---

26/231/0/6	0
26/231/0/7	0
26/231/0/4	0
26/231/0/5	0
26/231/0/10	0
26/231/0/11	0
26/231/0/8	0
26/231/0/9	0
26/231/0/14	0
26/231/0/15	0
26/231/0/12	0
26/231/0/13	0
26/231/0/18	0
26/231/0/19	0
26/231/0/16	0
26/231/0/17	0
26/231/0/22	0
26/231/0/23	0
26/231/0/20	0
26/231/0/21	0
26/231/0/26	0
26/231/0/27	0
26/231/0/24	0
26/231/0/25	0
26/231/0/30	0
26/231/0/31	0
26/231/0/28	0
26/231/0/29	0
26/231/0/34	0
26/231/0/35	0
26/231/0/32	0
26/231/0/33	0

---

26/231/0/38	0
26/231/0/39	0
26/231/0/36	0
26/231/0/37	0
26/231/0/42	0
26/231/0/43	0
26/231/0/40	0
26/231/0/41	0
26/231/0/46	0
26/231/0/47	0
26/231/0/44	0
26/231/0/45	0
26/231/0/50	0
26/231/0/51	0
26/231/0/48	0
26/231/0/49	0
26/231/0/54	0
26/231/0/55	0
26/231/0/52	0
26/231/0/53	0
26/231/0/58	0
26/231/0/59	0
26/231/0/56	0
26/231/0/57	0
26/231/0/62	0
26/231/0/63	0
26/231/0/60	0
26/231/0/61	0
26/231/0/66	0
26/231/0/67	0
26/231/0/64	0
26/231/0/65	0



			26/231/0/70	0
			26/231/0/71	0
			26/231/0/68	0
			26/231/0/69	0
			26/231/0/74	0
			26/231/0/75	0
			26/231/0/72	0
			26/231/0/73	0
Onummerering	01.01.2020	01.01.2020	26/231/0/15	0
			26/231/0/66	0
			26/231/0/19	0
			26/231/0/76	0
			26/231/0/38	0
			26/231/0/43	0
			26/231/0/11	0
			26/231/0/7	0
			26/231/0/32	0
			26/231/0/5	0
			26/231/0/90	0
			26/231/0/72	0
			26/231/0/52	0
			26/231/0/62	0
			26/231/0/29	0
			26/231/0/69	0
			26/231/0/73	0
			26/231/0/42	0
			26/231/0/84	0
			26/231/0/41	0
			26/231/0/87	0
			26/231/0/34	0
			26/231/0/45	0
			26/231/0/80	0

			26/231/0/54	0
			26/231/0/60	0
			26/231/0/24	0
			26/231/0/47	0
			26/231/0/85	0
			26/231/0/23	0
			26/231/0/14	0
			26/231/0/81	0
			26/231/0/48	0
			26/231/0/31	0
			26/231/0/9	0
			26/231/0/35	0
			26/231/0/65	0
			26/231/0/10	0
			26/231/0/37	0
			26/231/0/27	0
			26/231/0/30	0
			26/231/0/63	0
			26/231/0/55	0
			26/231/0/70	0
			26/231/0/59	0
			26/231/0/82	0
			26/231/0/89	0
			26/231/0/61	0
			26/231/0/68	0
			26/231/0/78	0
			26/231/0/83	0
			26/231/0/22	0
			26/231/0/79	0
			26/231/0/8	0
			26/231/0/25	0
			26/231/0/75	0

26/231/0/49	0
26/231/0/21	0
26/231/0/12	0
26/231/0/2	0
26/231/0/57	0
26/231/0/17	0
26/231/0/3	0
26/231/0/46	0
26/231/0/33	0
26/231/0/40	0
26/231/0/6	0
26/231/0/88	0
26/231/0/28	0
26/231/0/39	0
26/231/0/74	0
26/231/0/67	0
26/231/0/86	0
26/231/0/1	0
26/231/0/36	0
26/231/0/58	0
26/231/0/26	0
26/231/0/4	0
26/231/0/51	0
26/231/0/50	0
26/231	0
26/231/0/53	0
26/231/0/13	0
26/231/0/64	0
26/231/0/77	0
26/231/0/71	0
26/231/0/20	0
26/231/0/44	0

Feilretting 11.10.2019 11.10.2019

26/231/0/18	0
26/231/0/56	0
26/231/0/16	0
26/231/0/1	0
26/231/0/63	0
26/231/0/59	0
26/231/0/70	0
26/231/0/75	0
26/231/0/56	0
26/231/0/78	0
26/231/0/73	0
26/231/0/39	0
26/231/0/79	0
26/231/0/77	0
26/231/0/24	0
26/231/0/42	0
26/231/0/90	0
26/231/0/48	0
26/231/0/45	0
26/231/0/21	0
26/231/0/8	0
26/231/0/72	0
26/231/0/34	0
26/231/0/68	0
26/231/0/3	0
26/231/0/26	0
26/231/0/35	0
26/231/0/31	0
26/231/0/40	0
26/231/0/38	0
26/231/0/12	0
26/231/0/58	0



---

26/231/0/22	0
26/231/0/2	0
26/231/0/71	0
26/231/0/54	0
26/231/0/5	0
26/231/0/32	0
26/231/0/44	0
26/231/0/43	0
26/231/0/15	0
26/231/0/61	0
26/231/0/81	0
26/231/0/60	0
26/231/0/10	0
26/231/0/20	0
26/231/0/9	0
26/231/0/53	0
26/231/0/82	0
26/231/0/80	0
26/231/0/37	0
26/231/0/33	0
26/231/0/6	0
26/231/0/27	0
26/231/0/11	0
26/231/0/67	0
26/231/0/64	0
26/231/0/49	0
26/231/0/4	0
26/231/0/7	0
26/231/0/41	0
26/231/0/85	0
26/231/0/65	0
26/231/0/66	0

---

26/231/0/86	0
26/231/0/52	0
26/231	0
26/231/0/17	0
26/231/0/29	0
26/231/0/16	0
26/231/0/47	0
26/231/0/46	0
26/231/0/55	0
26/231/0/30	0
26/231/0/13	0
26/231/0/36	0
26/231/0/19	0
26/231/0/89	0
26/231/0/84	0
26/231/0/74	0
26/231/0/57	0
26/231/0/87	0
26/231/0/76	0
26/231/0/50	0
26/231/0/51	0
26/231/0/25	0
26/231/0/69	0
26/231/0/18	0
26/231/0/23	0
26/231/0/14	0
26/231/0/83	0
26/231/0/88	0
26/231/0/62	0
26/231/0/28	0
26/231/0/14	0
26/231/0/26	0

Seksjonering      01.04.2019      08.10.2019      2019/1735

	26/231/0/49	0
Mottaker	26/231/0/82	100.8
Mottaker	26/231/0/77	102.1
	26/231/0/16	0
	26/231/0/38	0
	26/231/0/33	0
	26/231/0/69	0
	26/231/0/43	0
	26/231/0/54	0
	26/231/0/35	0
	26/231/0/29	0
	26/231/0/88	0
	26/231/0/70	0
Mottaker	26/231/0/85	94.5
	26/231/0/90	0
	26/231/0/39	0
Mottaker	26/231/0/58	29.4
	26/231/0/50	0
Mottaker	26/231/0/62	29.1
	26/231/0/56	0
	26/234	0
	26/231/0/11	0
	26/231/0/42	0
	26/231/0/41	0
Mottaker	26/231/0/80	115
Avgiver	26/231	-1513.5
	26/231/0/3	0
	26/231/0/61	0
	26/231/0/21	0
Mottaker	26/231/0/76	106.8
	26/231/0/71	0
	26/231/0/48	0

	26/231/0/37	0
	26/231/0/4	0
	26/231/0/52	0
Mottaker	26/231/0/44	20.2
	26/231/0/89	0
Mottaker	26/231/0/40	20.4
	26/231/0/7	0
	26/231/0/32	0
	26/231/0/67	0
	26/231/0/64	0
	26/231/0/65	0
	26/231/0/20	0
	26/231/0/6	0
Mottaker	26/231/0/78	96.1
	26/231/0/53	0
	26/231/0/19	0
	26/231/0/2	0
	26/231/0/46	0
	26/231/0/31	0
	26/231/0/25	0
	26/231/0/18	0
	26/231/0/12	0
Mottaker	26/231/0/83	95.5
Mottaker	26/231/0/79	118.6
	26/231/0/9	0
	26/231/0/24	0
	26/231/0/73	0
Mottaker	26/231/0/81	117.9
	26/231/0/57	0
Mottaker	26/231/0/75	113.1
	26/231/0/10	0
Mottaker	26/231/0/74	115.1



	26/231/0/72	0
	26/231/0/1	0
	26/231/0/45	0
	26/231/0/22	0
	26/231/0/27	0
	26/231/0/15	0
	26/231/0/8	0
	26/231/0/47	0
Mottaker	26/231/0/59	11
	26/231/0/34	0
	26/231/0/87	0
	26/231/0/30	0
	26/231/0/5	0
Mottaker	26/231/0/86	117.7
Mottaker	26/231/0/60	15.4
	26/231/0/28	0
	26/231/0/36	0
Mottaker	26/231/0/84	94.6
	26/231/0/68	0
	26/231/0/13	0
	26/231/0/23	0
	26/231/0/51	0
	26/231/0/17	0
	26/231/0/55	0
	26/231/0/66	0
	26/231/0/63	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300662103	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2225	0	2225

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Helleristningen	37			Nord: 6620685.3		Tettsted 2003-Drammen

19.12.2024 14:41:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 12 av 29

Øst: 571053.6 System: EPSG:25832	Kirkesøkn 1-Tangen og Strømsø Postnummerområde 3038-DRAMMEN Grunnkrets 715-Tangen-Åskollen 15 Stemmekrets 6-Åskollen SKOLEKRETS 4-Åskollen
-------------------------------------	--

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	26	231	0	0	Grunneiendom		Ja	9507,5	11021	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrupper	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.06.1977	Nei	Nei	Ja	90		Nord: 6620719,02 Øst: 571023,18 System: EPSG:25832

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			26/231/0/78	0	
					26/231/0/79	0	

19.12.2024 14:41:25 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 13 av 29

---

26/231/0/76	0
26/231/0/77	0
26/231/0/82	0
26/231/0/83	0
26/231/0/80	0
26/231/0/81	0
26/231/0/86	0
26/231/0/87	0
26/231/0/84	0
26/231/0/85	0
26/231/0/90	0
26/231/0/88	0
26/231/0/89	0
26/231/0/2	0
26/231/0/3	0
26/231	0
26/231/0/1	0
26/231/0/6	0
26/231/0/7	0
26/231/0/4	0
26/231/0/5	0
26/231/0/10	0
26/231/0/11	0
26/231/0/8	0
26/231/0/9	0
26/231/0/14	0
26/231/0/15	0
26/231/0/12	0
26/231/0/13	0
26/231/0/18	0
26/231/0/19	0
26/231/0/16	0

---

26/231/0/17	0
26/231/0/22	0
26/231/0/23	0
26/231/0/20	0
26/231/0/21	0
26/231/0/26	0
26/231/0/27	0
26/231/0/24	0
26/231/0/25	0
26/231/0/30	0
26/231/0/31	0
26/231/0/28	0
26/231/0/29	0
26/231/0/34	0
26/231/0/35	0
26/231/0/32	0
26/231/0/33	0
26/231/0/38	0
26/231/0/39	0
26/231/0/36	0
26/231/0/37	0
26/231/0/42	0
26/231/0/43	0
26/231/0/40	0
26/231/0/41	0
26/231/0/46	0
26/231/0/47	0
26/231/0/44	0
26/231/0/45	0
26/231/0/50	0
26/231/0/51	0
26/231/0/48	0



			26/231/0/49	0
			26/231/0/54	0
			26/231/0/55	0
			26/231/0/52	0
			26/231/0/53	0
			26/231/0/58	0
			26/231/0/59	0
			26/231/0/56	0
			26/231/0/57	0
			26/231/0/62	0
			26/231/0/63	0
			26/231/0/60	0
			26/231/0/61	0
			26/231/0/66	0
			26/231/0/67	0
			26/231/0/64	0
			26/231/0/65	0
			26/231/0/70	0
			26/231/0/71	0
			26/231/0/68	0
			26/231/0/69	0
			26/231/0/74	0
			26/231/0/75	0
			26/231/0/72	0
			26/231/0/73	0
Onummerering	01.01.2020	01.01.2020	26/231/0/15	0
			26/231/0/66	0
			26/231/0/19	0
			26/231/0/76	0
			26/231/0/38	0
			26/231/0/43	0
			26/231/0/11	0

			26/231/0/7	0
			26/231/0/32	0
			26/231/0/5	0
			26/231/0/90	0
			26/231/0/72	0
			26/231/0/52	0
			26/231/0/62	0
			26/231/0/29	0
			26/231/0/69	0
			26/231/0/73	0
			26/231/0/42	0
			26/231/0/84	0
			26/231/0/41	0
			26/231/0/87	0
			26/231/0/34	0
			26/231/0/45	0
			26/231/0/80	0
			26/231/0/54	0
			26/231/0/60	0
			26/231/0/24	0
			26/231/0/47	0
			26/231/0/85	0
			26/231/0/23	0
			26/231/0/14	0
			26/231/0/81	0
			26/231/0/48	0
			26/231/0/31	0
			26/231/0/9	0
			26/231/0/35	0
			26/231/0/65	0
			26/231/0/10	0
			26/231/0/37	0

26/231/0/27	0
26/231/0/30	0
26/231/0/63	0
26/231/0/55	0
26/231/0/70	0
26/231/0/59	0
26/231/0/82	0
26/231/0/89	0
26/231/0/61	0
26/231/0/68	0
26/231/0/78	0
26/231/0/83	0
26/231/0/22	0
26/231/0/79	0
26/231/0/8	0
26/231/0/25	0
26/231/0/75	0
26/231/0/49	0
26/231/0/21	0
26/231/0/12	0
26/231/0/2	0
26/231/0/57	0
26/231/0/17	0
26/231/0/3	0
26/231/0/46	0
26/231/0/33	0
26/231/0/40	0
26/231/0/6	0
26/231/0/88	0
26/231/0/28	0
26/231/0/39	0
26/231/0/74	0

26/231/0/67	0
26/231/0/86	0
26/231/0/1	0
26/231/0/36	0
26/231/0/58	0
26/231/0/26	0
26/231/0/4	0
26/231/0/51	0
26/231/0/50	0
26/231	0
26/231/0/53	0
26/231/0/13	0
26/231/0/64	0
26/231/0/77	0
26/231/0/71	0
26/231/0/20	0
26/231/0/44	0
26/231/0/18	0
26/231/0/56	0
26/231/0/16	0
Oppmålingsforretning 12.11.2019 12.11.2021 2019/1735 Mottaker 26/231/0/76	106,8
26/231/0/75	0
26/231/0/77	0
Avgiver 26/231	-106,8
Oppmålingsforretning 12.11.2019 19.11.2019 2019/1735 Avgiver 26/231	-20,2
26/234	0
Mottaker 26/231/0/44	20,2
Oppmålingsforretning 12.11.2019 19.11.2019 2019/1735 26/234	0
Avgiver 26/231	-20,4
Mottaker 26/231/0/40	20,4
Oppmålingsforretning 12.11.2019 19.11.2019 2019/1735 Avgiver 26/231	-29,1
Mottaker 26/231/0/62	29,1



Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/234	0
					26/234	0
					26/231/0/59	0
				Mottaker	26/231/0/60	15,4
				Avgiver	26/231	-15,4
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Mottaker	26/231/0/59	11
					26/231/0/60	0
					26/234	0
				Avgiver	26/231	-11
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Mottaker	26/231/0/58	29,4
					26/234	0
				Avgiver	26/231	-29,4
					26/231/0/59	0
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Mottaker	26/231/0/80	115
					26/231/0/81	0
					26/234	0
				Avgiver	26/231	-115
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Mottaker	26/231/0/80	0
					26/231/0/81	117,9
					26/231/0/82	0
					26/234	0
				Avgiver	26/231	-117,9
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/234	0
					26/231/0/81	0
					26/231/0/83	0
				Avgiver	26/231	-100,8
				Mottaker	26/231/0/82	100,8
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Avgiver	26/231	-95,5
					26/234	0
					26/231/0/84	0
				Mottaker	26/231/0/83	95,5
					26/231/0/82	0

19.12.2024 14:41:25 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 20 av 29

Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/231	-94,6
				Avgiver	26/231/0/84	94,6
				Mottaker	26/231/0/83	0
					26/234	0
					26/231/0/85	0
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/234	0
				Mottaker	26/231/0/85	94,5
					26/231/0/86	0
				Avgiver	26/231	-94,5
					26/231/0/83	0
					26/231/0/84	0
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/234	0
					26/231/0/85	0
				Mottaker	26/231/0/86	117,7
				Avgiver	26/231	-117,7
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/234	0
					26/231/0/75	0
				Avgiver	26/231	-115,1
				Mottaker	26/231/0/74	115,1
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/231/0/74	0
				Avgiver	26/231	-113,1
				Mottaker	26/231/0/75	113,1
					26/231/0/76	0
					26/234	0
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019			26/231/0/77	0
					26/231/0/75	0
					26/231	0
					26/231/0/76	0
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735		26/231/0/78	0
					26/231/0/76	0
				Avgiver	26/231	-102,1
					26/234	0

19.12.2024 14:41:25 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 21 av 29

				Mottaker	26/231/0/77	102,1	
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Avgiver	26/231	-96,1	
					26/234	0	
					26/231/0/79	0	
					26/231/0/77	0	
				Mottaker	26/231/0/78	96,1	
Oppmålingsforretning	12.11.2019	19.11.2019	2019/1735	Mottaker	26/231/0/79	118,6	
					26/231/0/78	0	
					26/234	0	
				Avgiver	26/231	-118,6	
Feilretting	11.10.2019	11.10.2019			26/231/0/1	0	
					26/231/0/63	0	
					26/231/0/59	0	
					26/231/0/70	0	
					26/231/0/75	0	
					26/231/0/56	0	
					26/231/0/78	0	
					26/231/0/73	0	
					26/231/0/39	0	
					26/231/0/79	0	
					26/231/0/77	0	
					26/231/0/24	0	
					26/231/0/42	0	
					26/231/0/90	0	
					26/231/0/48	0	
					26/231/0/45	0	
					26/231/0/21	0	
					26/231/0/8	0	
					26/231/0/72	0	
					26/231/0/34	0	
					26/231/0/68	0	
					26/231/0/3	0	

					26/231/0/26	0	
					26/231/0/35	0	
					26/231/0/31	0	
					26/231/0/40	0	
					26/231/0/38	0	
					26/231/0/12	0	
					26/231/0/58	0	
					26/231/0/22	0	
					26/231/0/2	0	
					26/231/0/71	0	
					26/231/0/54	0	
					26/231/0/5	0	
					26/231/0/32	0	
					26/231/0/44	0	
					26/231/0/43	0	
					26/231/0/15	0	
					26/231/0/61	0	
					26/231/0/81	0	
					26/231/0/60	0	
					26/231/0/10	0	
					26/231/0/20	0	
					26/231/0/9	0	
					26/231/0/53	0	
					26/231/0/82	0	
					26/231/0/80	0	
					26/231/0/37	0	
					26/231/0/33	0	
					26/231/0/6	0	
					26/231/0/27	0	
					26/231/0/11	0	
					26/231/0/67	0	
					26/231/0/64	0	



26/231/0/49	0
26/231/0/4	0
26/231/0/7	0
26/231/0/41	0
26/231/0/85	0
26/231/0/65	0
26/231/0/66	0
26/231/0/86	0
26/231/0/52	0
26/231	0
26/231/0/17	0
26/231/0/29	0
26/231/0/16	0
26/231/0/47	0
26/231/0/46	0
26/231/0/55	0
26/231/0/30	0
26/231/0/13	0
26/231/0/36	0
26/231/0/19	0
26/231/0/89	0
26/231/0/84	0
26/231/0/74	0
26/231/0/57	0
26/231/0/87	0
26/231/0/76	0
26/231/0/50	0
26/231/0/51	0
26/231/0/25	0
26/231/0/69	0
26/231/0/18	0
26/231/0/23	0

				26/231/0/14	0	
				26/231/0/83	0	
				26/231/0/88	0	
				26/231/0/62	0	
				26/231/0/28	0	
Annen forretningstype	08.10.2019	08.10.2019		26/234	0	
				26/231	0	
Seksjonering	01.04.2019	08.10.2019	2019/1735	26/231/0/14	0	
				26/231/0/26	0	
				26/231/0/49	0	
				Mottaker	26/231/0/82	100,8
				Mottaker	26/231/0/77	102,1
					26/231/0/16	0
					26/231/0/38	0
					26/231/0/33	0
					26/231/0/69	0
					26/231/0/43	0
					26/231/0/54	0
					26/231/0/35	0
					26/231/0/29	0
					26/231/0/88	0
					26/231/0/70	0
				Mottaker	26/231/0/85	94,5
					26/231/0/90	0
					26/231/0/39	0
				Mottaker	26/231/0/58	29,4
					26/231/0/50	0
				Mottaker	26/231/0/62	29,1
					26/231/0/56	0
					26/234	0
					26/231/0/11	0
					26/231/0/42	0

	26/231/0/41	0
Mottaker	26/231/0/80	115
Avgiver	26/231	-1513,5
	26/231/0/3	0
	26/231/0/61	0
	26/231/0/21	0
Mottaker	26/231/0/76	106,8
	26/231/0/71	0
	26/231/0/48	0
	26/231/0/37	0
	26/231/0/4	0
	26/231/0/52	0
Mottaker	26/231/0/44	20,2
	26/231/0/89	0
Mottaker	26/231/0/40	20,4
	26/231/0/7	0
	26/231/0/32	0
	26/231/0/67	0
	26/231/0/64	0
	26/231/0/65	0
	26/231/0/20	0
	26/231/0/6	0
Mottaker	26/231/0/78	96,1
	26/231/0/53	0
	26/231/0/19	0
	26/231/0/2	0
	26/231/0/46	0
	26/231/0/31	0
	26/231/0/25	0
	26/231/0/18	0
	26/231/0/12	0
Mottaker	26/231/0/83	95,5

Mottaker	26/231/0/79	118,6
	26/231/0/9	0
	26/231/0/24	0
	26/231/0/73	0
Mottaker	26/231/0/81	117,9
	26/231/0/57	0
Mottaker	26/231/0/75	113,1
	26/231/0/10	0
Mottaker	26/231/0/74	115,1
	26/231/0/72	0
	26/231/0/1	0
	26/231/0/45	0
	26/231/0/22	0
	26/231/0/27	0
	26/231/0/15	0
	26/231/0/8	0
	26/231/0/47	0
Mottaker	26/231/0/59	11
	26/231/0/34	0
	26/231/0/87	0
	26/231/0/30	0
	26/231/0/5	0
Mottaker	26/231/0/86	117,7
Mottaker	26/231/0/60	15,4
	26/231/0/28	0
	26/231/0/36	0
Mottaker	26/231/0/84	94,6
	26/231/0/68	0
	26/231/0/13	0
	26/231/0/23	0
	26/231/0/51	0
	26/231/0/17	0



				26/231/0/55	0
				26/231/0/66	0
				26/231/0/63	0
Annen forretningstype	22.08.2018	22.08.2018		26/231	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	25.05.2018	18.06.2018	17/8290	26/6005	0
				26/358	0
				26/233	0
			Avgiver	26/234	-3055
			Mottaker	26/231	3055
				26/247	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	25.05.2018	18.06.2018	17/8290	26/233	0
				26/358	0
			Mottaker	26/234	3924,1
			Avgiver	26/231	-3924,1
				26/247	0
				26/6005	0
Kart- og delingsforretning	17.02.1978			26/231	11900
			Avgiver	26/2	-11900

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300662103	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2225	0	2225

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Helleristningen	37			Nord: 6620685,3 Øst: 571053,6 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø Postnummerområde 3038-DRAMMEN Grunnkrets 715-Tangen-Åskollen 15 Stemme-krets 6-Åskollen SKOLEKRETS 4-Åskollen

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 15227	

KULTURMINNER					
Lokalitetnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkingsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
9507,5	Nord: 6620719,02011726 Øst: 571023,17999616 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

## Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	26	231	0	72

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300662103	0	Ferdigattest	Bolig	2225	485	0	2225

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6620691 Øst: 571054.8 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.12.2017	20.12.2017	
IG-Igangsettingstillatelse	31.07.2018	31.07.2018	
MB-Midlertidig brukstillatelse	04.12.2019	11.12.2019	
FA-Ferdigattest	29.06.2020	04.08.2020	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88	3	Kjøkken	1	2	Helleristningen 37	26	231	0	72

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	6	345	0	345

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	345	0	345

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	345	0	345

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

19.12.2024 14:41:27 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

4	Hovedetasje	0	0	2	190	0	190
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	1000	0	1000

## Referanse

J-Journalnummer: 2020/00334

## Referanse

J-Journalnummer: 2017/5412

## Referanse

J-Journalnummer: 2019/36828

## Referanse

J-Journalnummer: BYGG-2019/2720

## Referanse

J-Journalnummer: BYGG-2020/0179

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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



Det tas forbehold om feil og mangler.

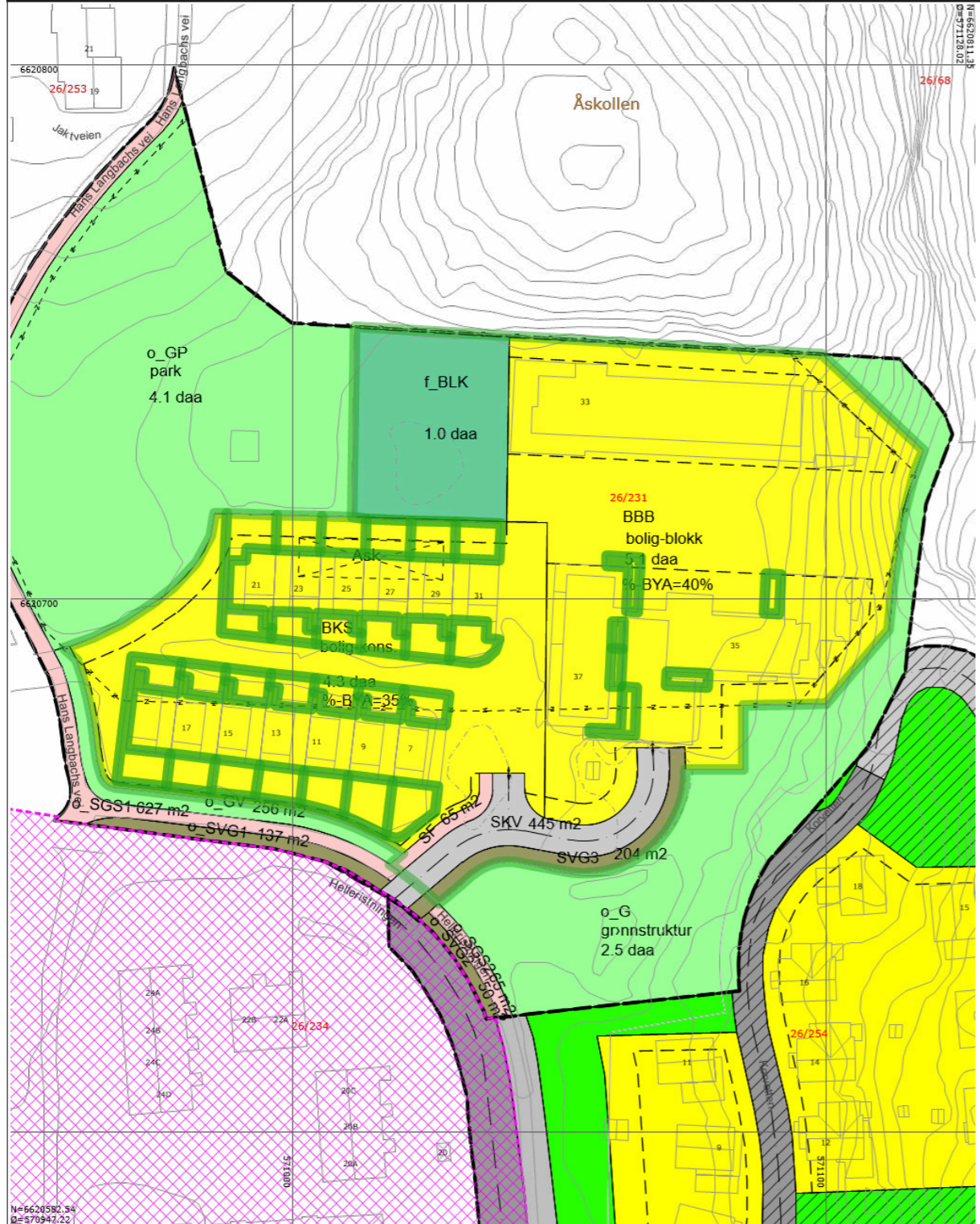
## KOMMENTARFELT:














































19.12.2024 14:41:27 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2

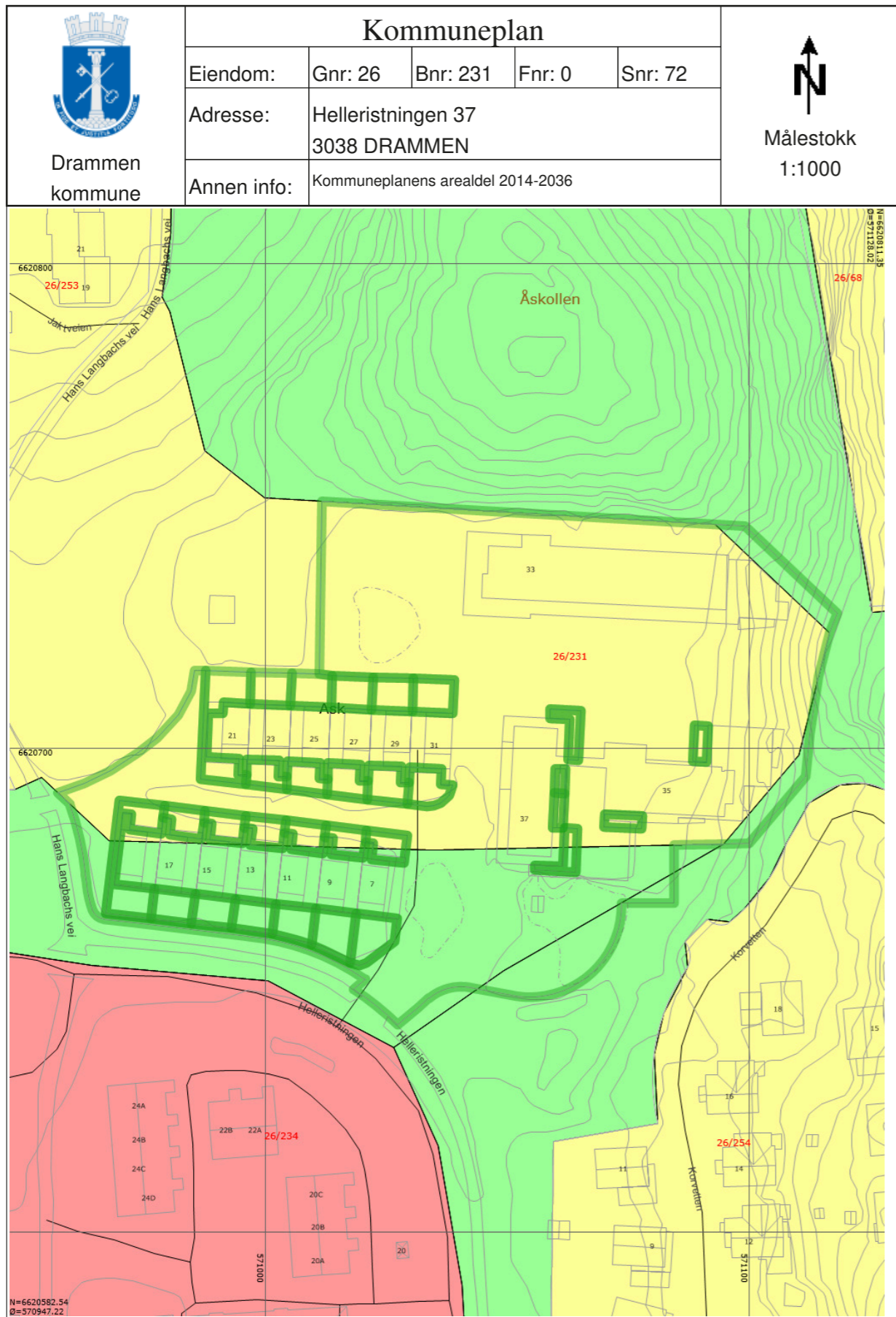




















 Drammen kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 231	Fnr: 0		Snr: 72
	Adresse:	Helleristningen 37				3038 DRAMMEN
Annen info:	Detaljregulering for Helleristningen 25					



Tegnforklaring		
 Matrikelnummer	 MatrikelnummermedSnr	 Husnummer med bokstav
 Husnummer	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 RpOmråde igangsett
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Boligområde	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	 Felles gangareal
 Felles lekeareal	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Grønnstruktur	 Park	 Vegetasjonsskjerm





Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende
 KpOmråde		





## Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

### Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

### Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune  
Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune  
Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117  
Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

### Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

**Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.**

Les mer om kommune- og regionreformene på <https://www.kartverket.no/kommunereform/>



## Drammen kommune

Utskriftsdato: 22.12.2024

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

### Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

#### Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

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.	<input checked="" type="checkbox"/>
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	<input checked="" type="checkbox"/>
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.**



### Renovasjonsgebyr

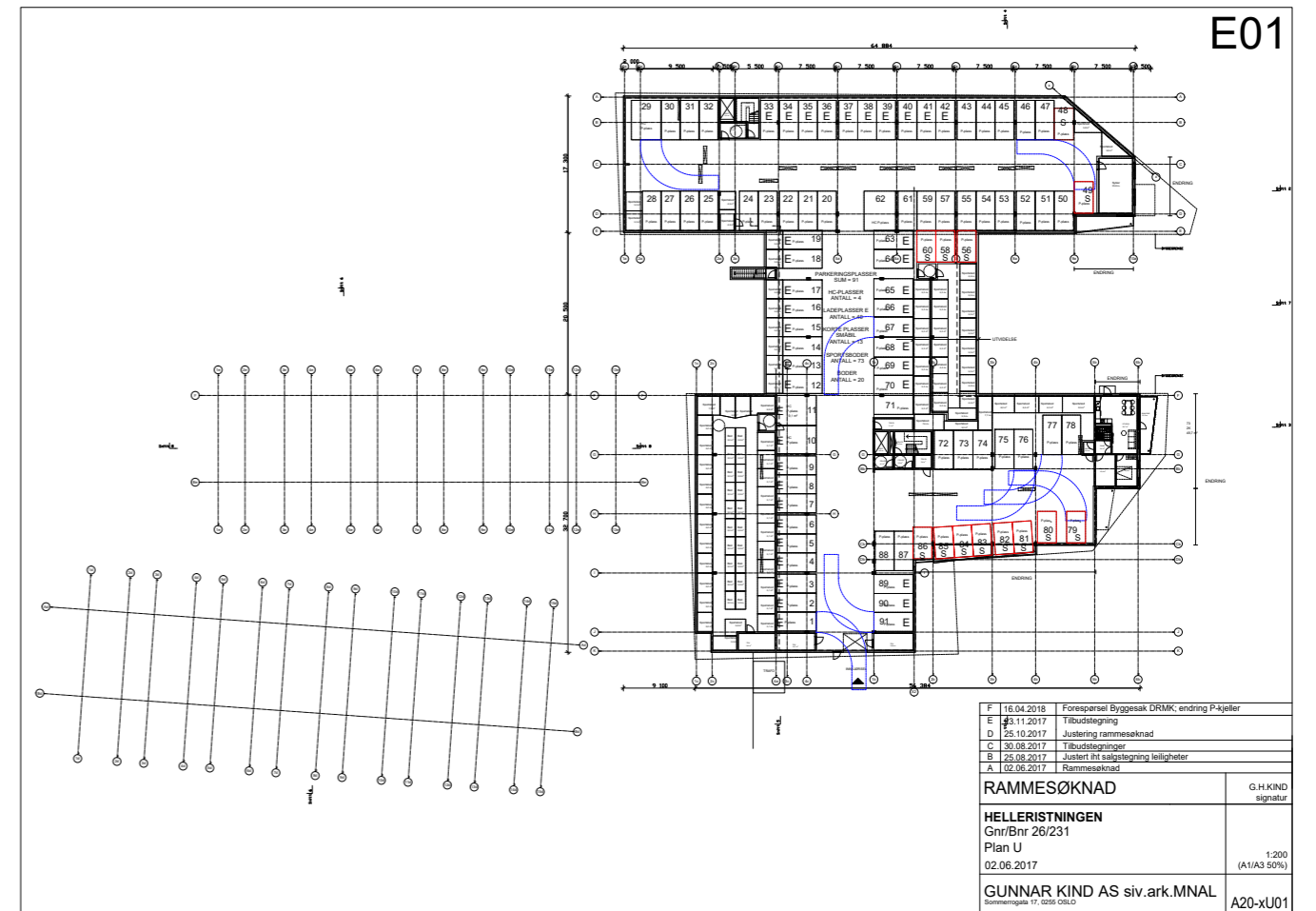
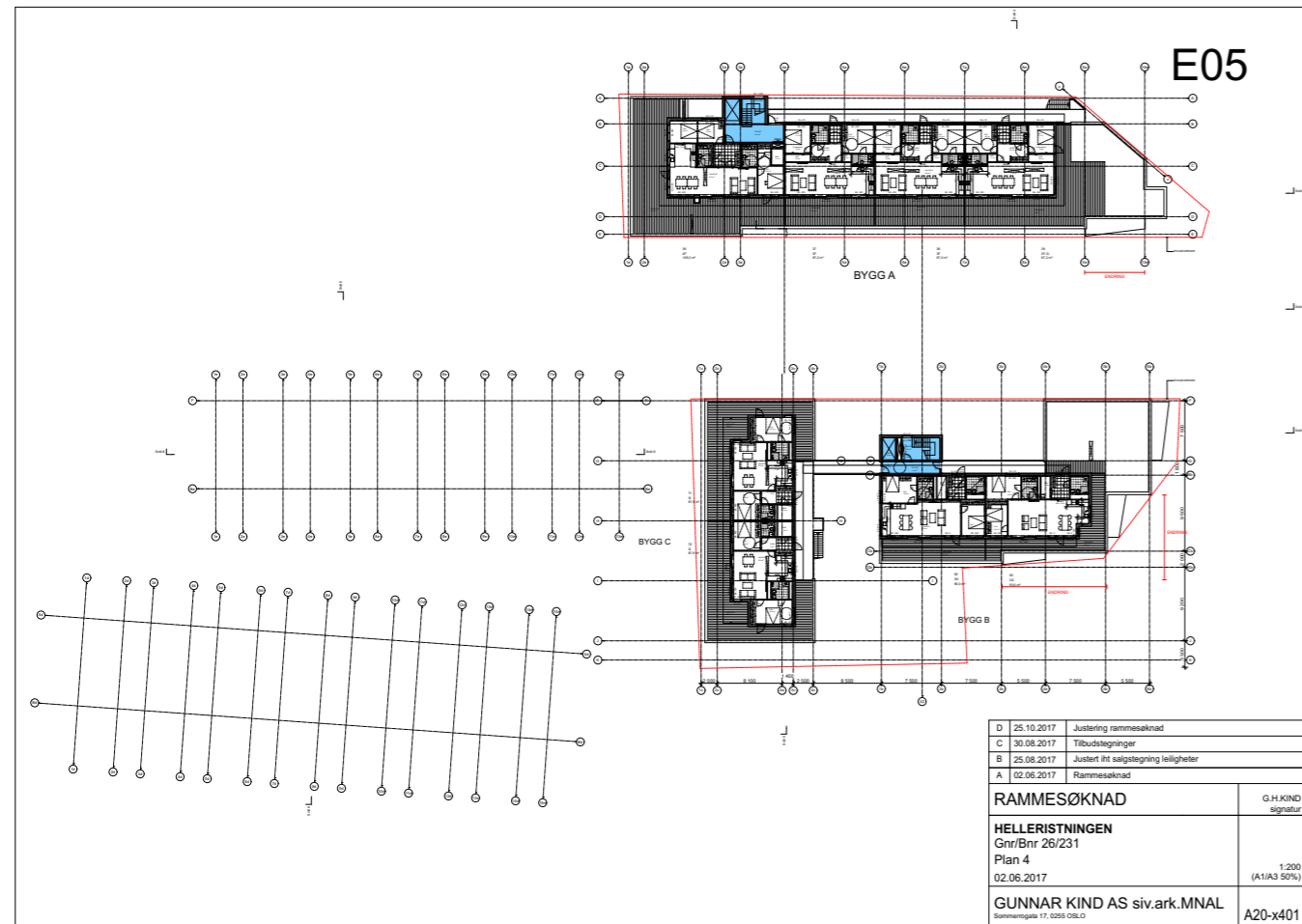
Knr: 3301	Gnr: 26	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 72
Adresse: Helleristningen 37				
Referanse: 1110240424				
Avtalenummer: 1152944				
Dato: 20.12.2024				
Årsgebyr renovasjon: Kr 399900				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: Februar				

Kommentar: Pr.20.12.2024. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen. Besøksadresse: Grønland 1, 3045 Drammen  
Telefon: 32 04 97 00 | E-post: [post@rfd.no](mailto:post@rfd.no) | [www.rfd.no](http://www.rfd.no) | NO 984 459 947 MVA








**Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen**  
 Langes gate 11  
 3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40  
 Telefax: 32 04 44 99  
 E-post: [feierseksjonen@drbv.no](mailto:feierseksjonen@drbv.no)  
 Hjemmeside: [www.drbv.no](http://www.drbv.no)

## FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	26	23	0	72

Adresse:	Helleristningen 37, 3038 Drammen
----------	----------------------------------

**Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).**

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.12.2024

Saksbehandler: Ellen Bolstad



2020/2949018-1/200 01.09.2020 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**  
10:10

Beløp: NOK 6 200 000  
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253043-1/200 18.11.2024 **\*\* MASSETRANSPORT**  
10:31

FRA: DANSKE BANK  
ORG.NR: 977 074 010  
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2019/1235373-1/200 18.10.2019 **SEKSJONERING**  
21:00

Opprettet seksjoner:  
SNR: 72  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 88/6639

2020/730304-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0602 GNR: 26 BNR: 231 FNR: 0 SNR: 72

2024/729647-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3005 GNR: 26 BNR: 231 FNR: 0 SNR: 72

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 26, Bruksnummer 231, Seksjonsnummer 72 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 13.01.2025 kl. 10.32  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 13.01.2025 kl. 10.31

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Helleristningen 37**  
Gatenr: **1351**  
Kommune: **DRAMMEN**  
Postkrets: **3038 DRAMMEN**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2300360-1/200 02.04.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 6 700 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**HEKNEBY ANDERS BALK**  
FØDT: 13.09.1988 IDEELL: 1/2  
**HEKNEBY CHRISTINE BALK**  
FØDT: 12.06.1992 IDEELL: 1/2

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1977/4808-1/90 11.07.1977 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 26 BNR: 231

1978/1230-2/90 17.02.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 26 BNR: 231

1989/3388-1/90 12.04.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Areal 11900 m2.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 26 BNR: 231

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004590	19.12.2024	1110240424

## Om dokumentet

**Ident**  
2019/1235373/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**Melding til tinglysning**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 939214895  
Navn: DRAMMEN KOMMUNE

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 991508899  
Navn: HELLERISTNINGEN AS

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 0602  
Gnr: 26  
Bnr: 231

Løpenummer for forretning: 602595477  
Vedlegg: Nei

Adresse: Boks 7500, 3008 DRAMMEN

Bruksenhet: Adresse Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

Doknr.: 1235373 Tinglyst: 18.10.2019  
STATENS KARTVERK

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0602	26	231	0	1	81 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	2	81 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	3	46 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	4	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	5	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	6	41 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	7	39 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	8	41 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	9	39 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	10	41 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	11	39 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	12	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	13	94 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	14	81 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	15	98 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	16	46 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	17	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	18	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	19	41 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei

11.10.2019 14.24



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	26	231	0	20	39 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	21	83 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	22	83 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	23	67 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	24	94 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	25	81 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	26	98 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	27	46 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	28	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	29	40 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	30	41 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	31	39 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	32	83 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	33	83 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	34	67 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	35	94 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	36	109 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	37	97 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	38	97 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	39	97 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	40	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	41	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	42	49 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	43	101 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	44	93 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	45	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	46	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	47	49 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	48	101 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	49	93 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	50	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	51	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	52	49 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei

11.10.2019 14.24

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	26	231	0	53	101 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	54	93 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	55	96 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	56	93 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	57	37 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	58	46 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	59	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	60	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	61	37 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	62	46 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	63	86 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	64	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	65	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	66	86 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	67	86 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	68	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	69	68 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	70	86 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	71	88 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	72	88 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	73	50 / 6639	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	26	231	0	74	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	75	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	76	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	77	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	78	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	79	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	80	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	81	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	82	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	83	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	84	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	85	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja

11.10.2019 14.24

Side 3 av 4



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	26	231	0	86	127 / 6639	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	26	231	0	87	1 / 6639	Næringsseksjon	Nei	Nei
0602	26	231	0	88	1 / 6639	Næringsseksjon	Nei	Nei
0602	26	231	0	89	1 / 6639	Næringsseksjon	Nei	Nei
0602	26	231	0	90	1 / 6639	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Side 4 av 4

11.10.2019 14.24

Søknad om seksjonering

**Tinglyingsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn <i>Drammen</i>	Kommunens adresse <i>Ph. 7500, 3008 Drammen</i>	Kontaktperson <i>OPPM-19/01735</i>
----------------------------------	--	---------------------------------------

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn <i>Helleristningen AS c/o Bunde Eiendom AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>991 508 899</i>	E-postadresse
Adresse <i>Postbok 6444 Etterstad</i>	Postnummer <i>0605</i>	Poststed <i>Oslo</i>
		Telefonnummer

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr. <i>0602</i>	Kommunens navn <i>Drammen kommune</i>	Gårdsnr. <i>26</i>	Bruksnr. <i>231</i>	Festenr.
---------------------------	--	-----------------------	------------------------	----------

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>991 508 899</i>	<i>Helleristningen AS</i>	<i>1/1</i>

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Seksjonsnummer			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal										
1	B	81	B	13	B	94	B	25	B	81	B	37	B	97	B	49	B	93	B
2	B	81	B	14	B	81	B	26	B	98	B	38	B	97	B	50	B	68	B
3	B	46	B	15	B	98	B	27	B	46	B	39	B	97	B	51	B	68	B
4	B	40	B	16	B	46	B	28	B	40	B	40	B	68	BG	52	B	49	B
5	B	40	B	17	B	40	B	29	B	40	B	41	B	68	B	53	B	101	B
6	B	41	B	18	B	40	B	30	B	41	B	42	B	49	B	54	B	93	B
7	B	39	B	19	B	41	B	31	B	39	B	43	B	101	B	55	B	96	B
8	B	41	B	20	B	39	B	32	B	83	B	44	B	93	BG	56	B	93	B
9	B	39	B	21	B	83	B	33	B	83	B	45	B	68	B	57	B	37	B
10	B	41	B	22	B	83	B	34	B	67	B	46	B	68	B	58	B	46	BG
11	B	39	B	23	B	67	B	35	B	94	B	47	B	49	B	59	B	68	BG
12	B	68	B	24	B	94	B	36	B	109	B	48	B	101	B	60	B	68	BG
Sum tellere:		<i>6639</i>		Nevner =		<i>6629</i>													

Dato: *01.04.2019* | Innsenderens underskrift: *Eivind Grønes*



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 01.04.2014 | Innsenderens underskrift: Eivind Endresen

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 01.04.2014	Eivind Endresen	EIVIND ENDRESEN
		H. FALLMALT FLA
		HELLE KRISTINNE AS

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
602	Drammen	26	231	
Dato	Underskrift	Stempel		
19/6-19	Milla Resdal Kring Kofstad	DRAMMEN KOMMUNE Byplan		

Dato: 01.04.2014 | Innsenderens underskrift: Eivind Endresen

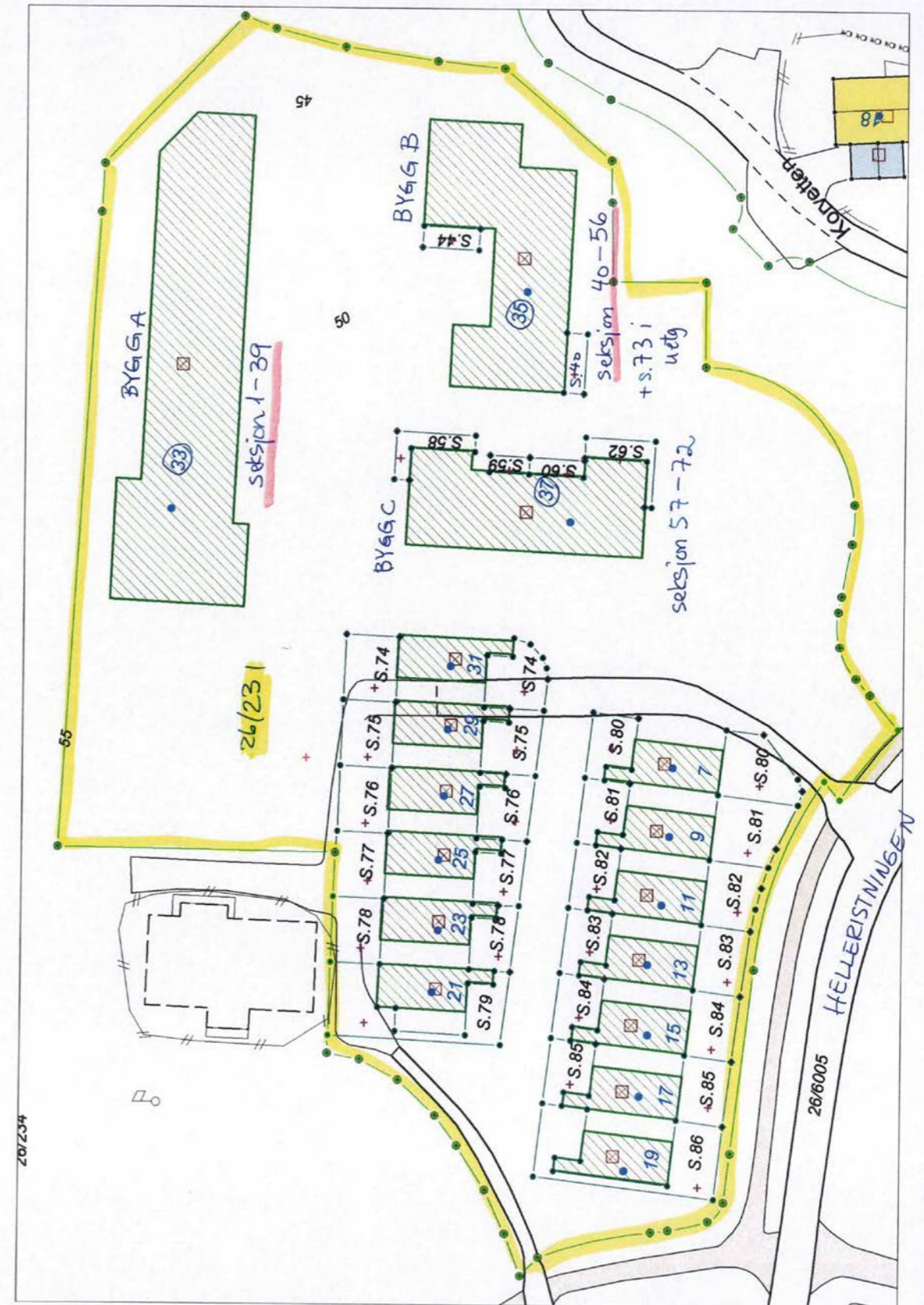


**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

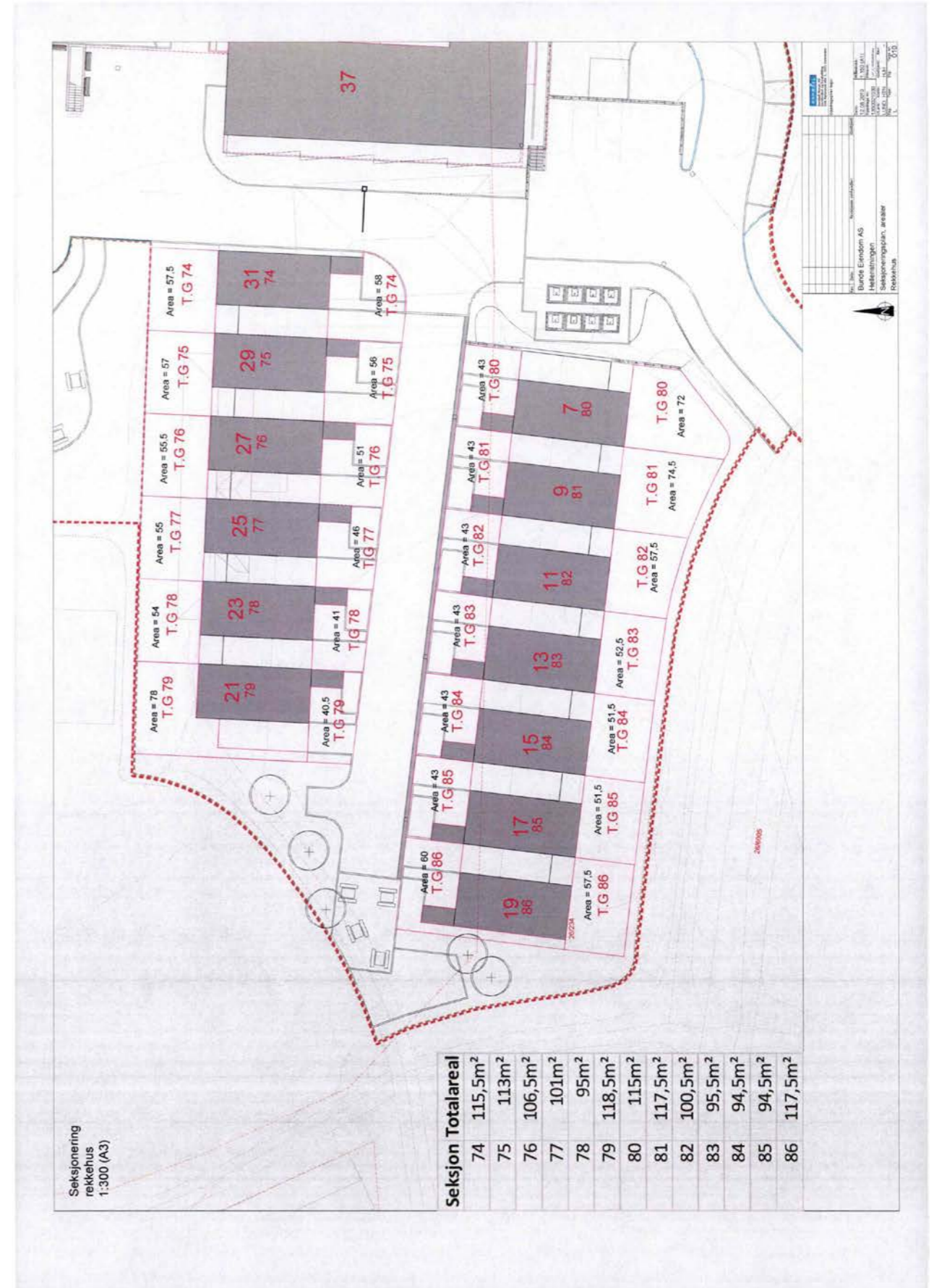
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Brøk (teller)	Tilleggsareal									
61	B	37	B	85	B	127	BG	109				133				157
62	B	46	BG	86	B	127	BG	110				134				158
63	B	86	B	87	N	1		111				135				159
64	B	68	B	88	N	1		112				136				160
65	B	68	B	89	N	1		113				137				161
66	B	86	B	90	N	1		114				138				162
67	B	86	B	91				115				139				163
68	B	68	B	92				116				140				164
69	B	68	B	93				117				141				165
70	B	86	B	94				118				142				166
71	B	88	B	95				119				143				167
72	B	88	B	96				120				144				168
73	B	50	B	97				121				145				169
74	B	127	BG	98				122				146				170
75	B	127	BG	99				123				147				171
76	B	127	BG	100				124				148				172
77	B	127	BG	101				125				149				173
78	B	127	BG	102				126				150				174
79	B	127	BG	103				127				151				175
80	B	127	BG	104				128				152				176
81	B	127	BG	105				129				153				177
82	B	127	BG	106				130				154				178
83	B	127	BG	107				131				155				179
84	B	127	BG	108				132				156				180
Sum tellere:		66 39		Nevner =		66 39										

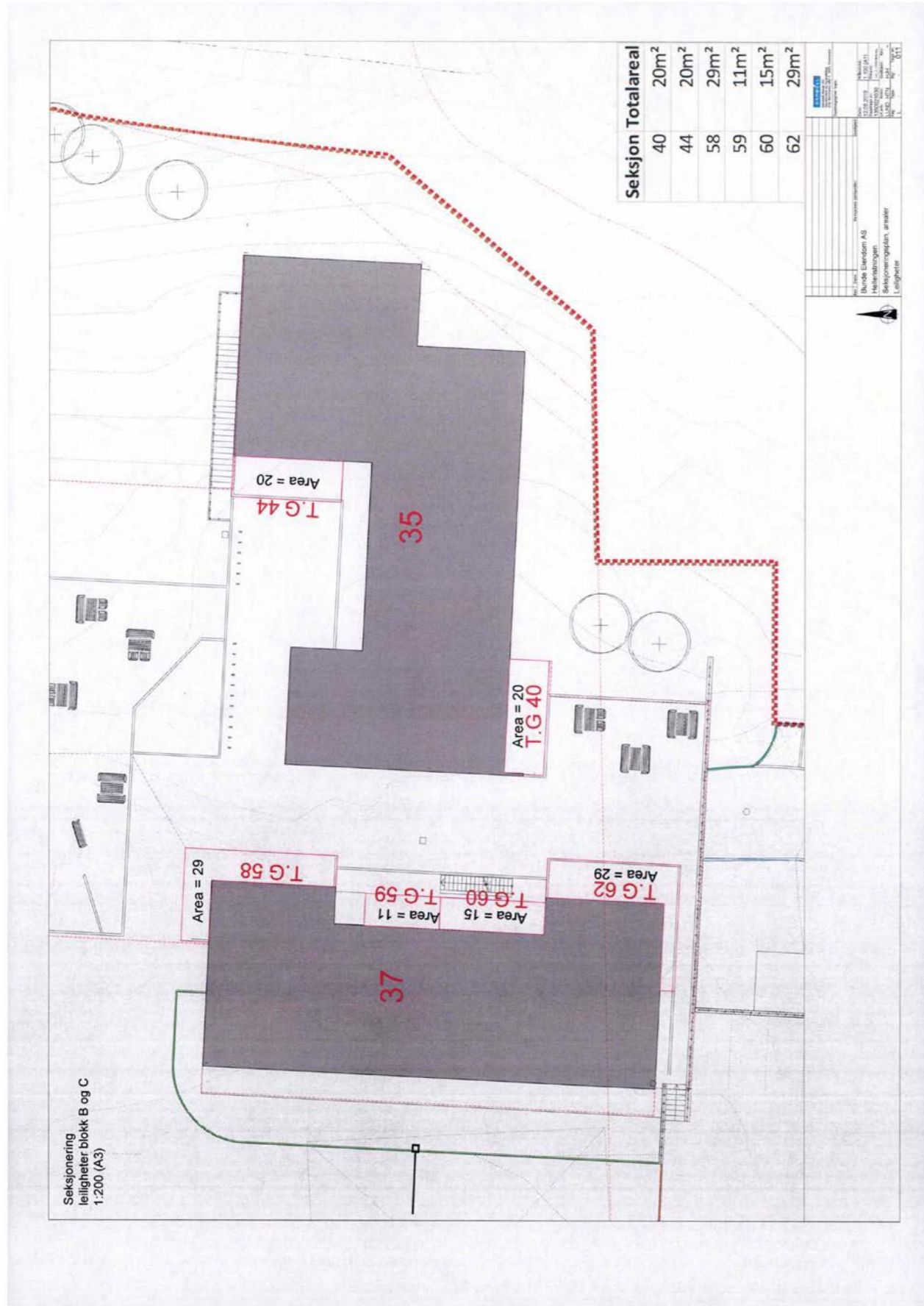
Dato: 01.04.2019  
Innsenderens underskrift: *Eivind Grodum*



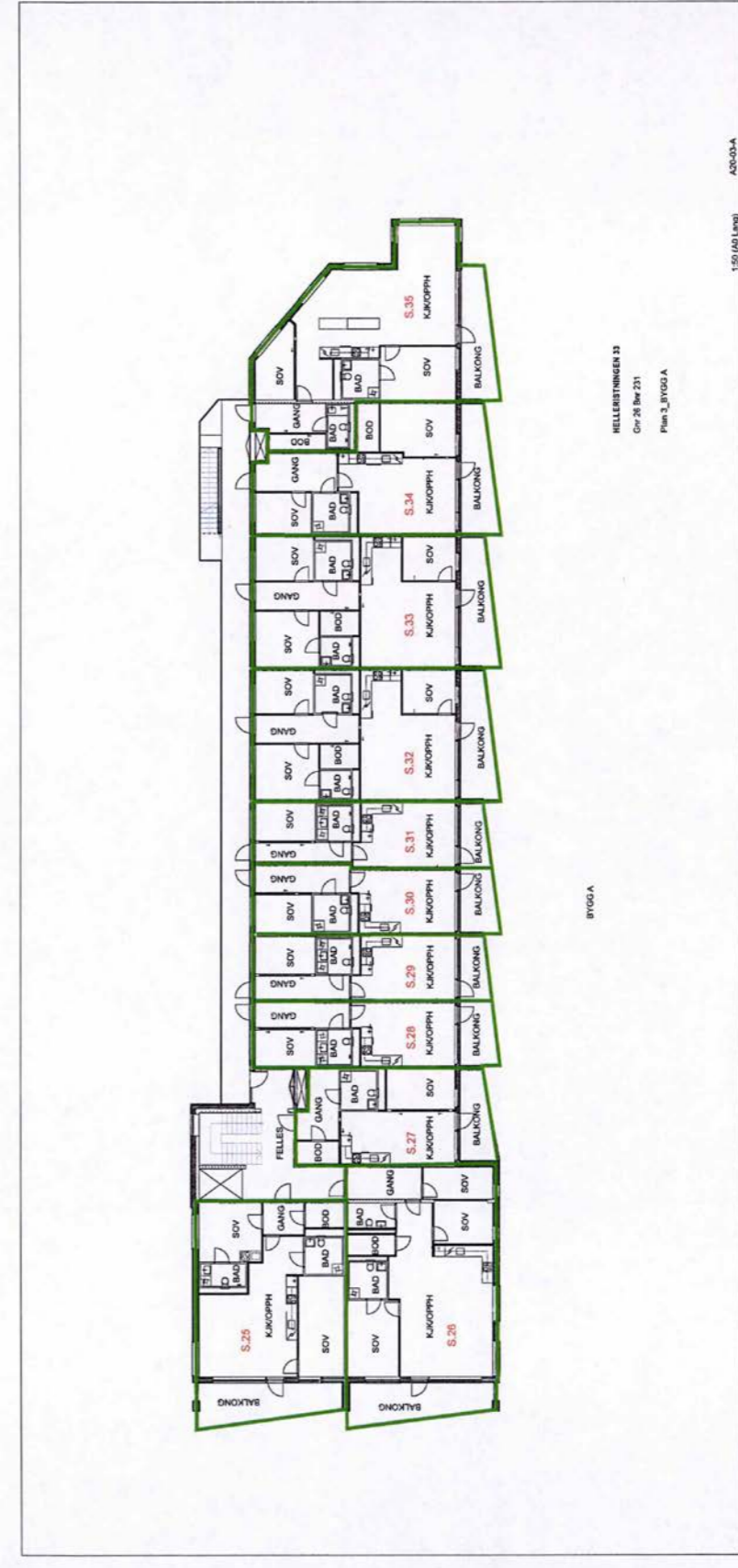
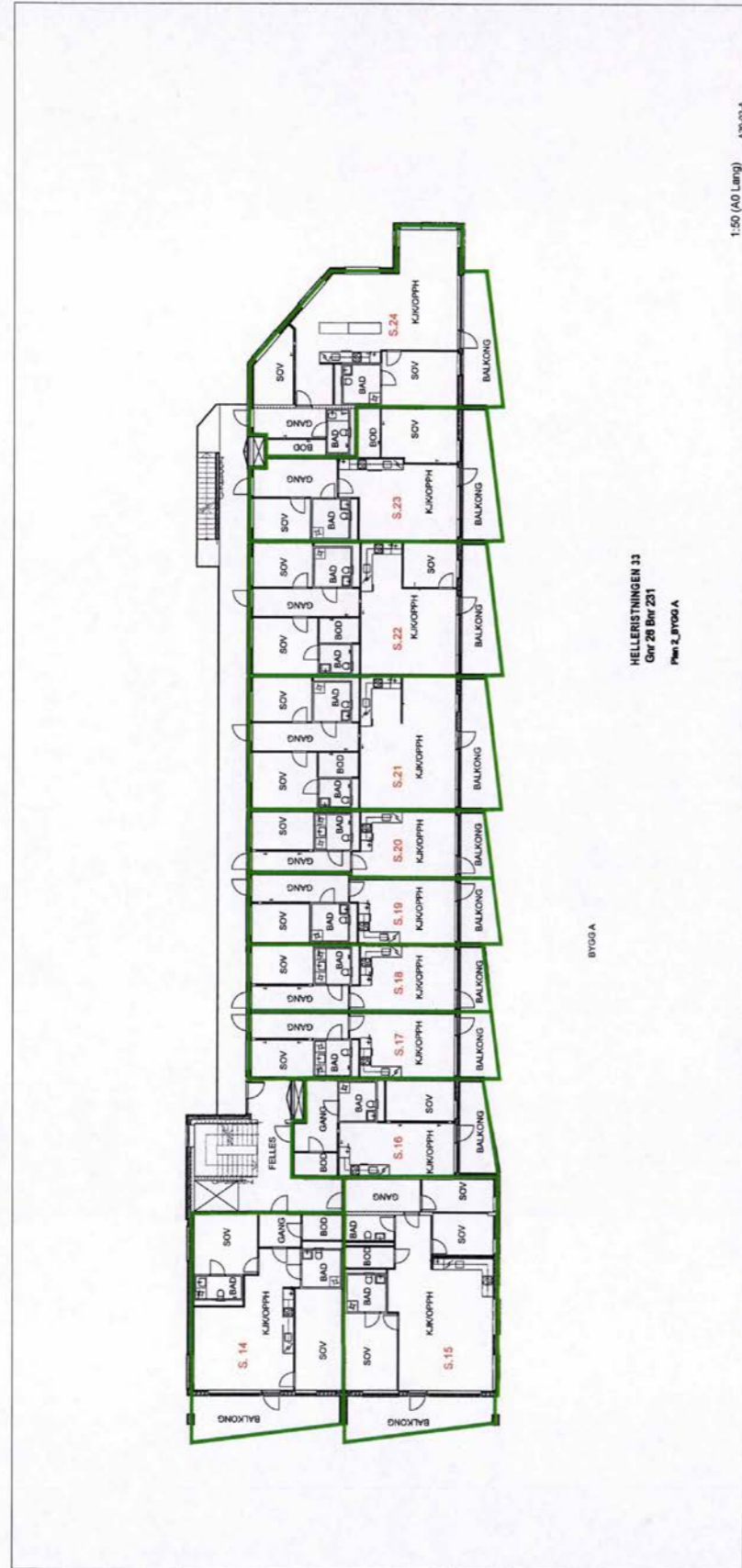




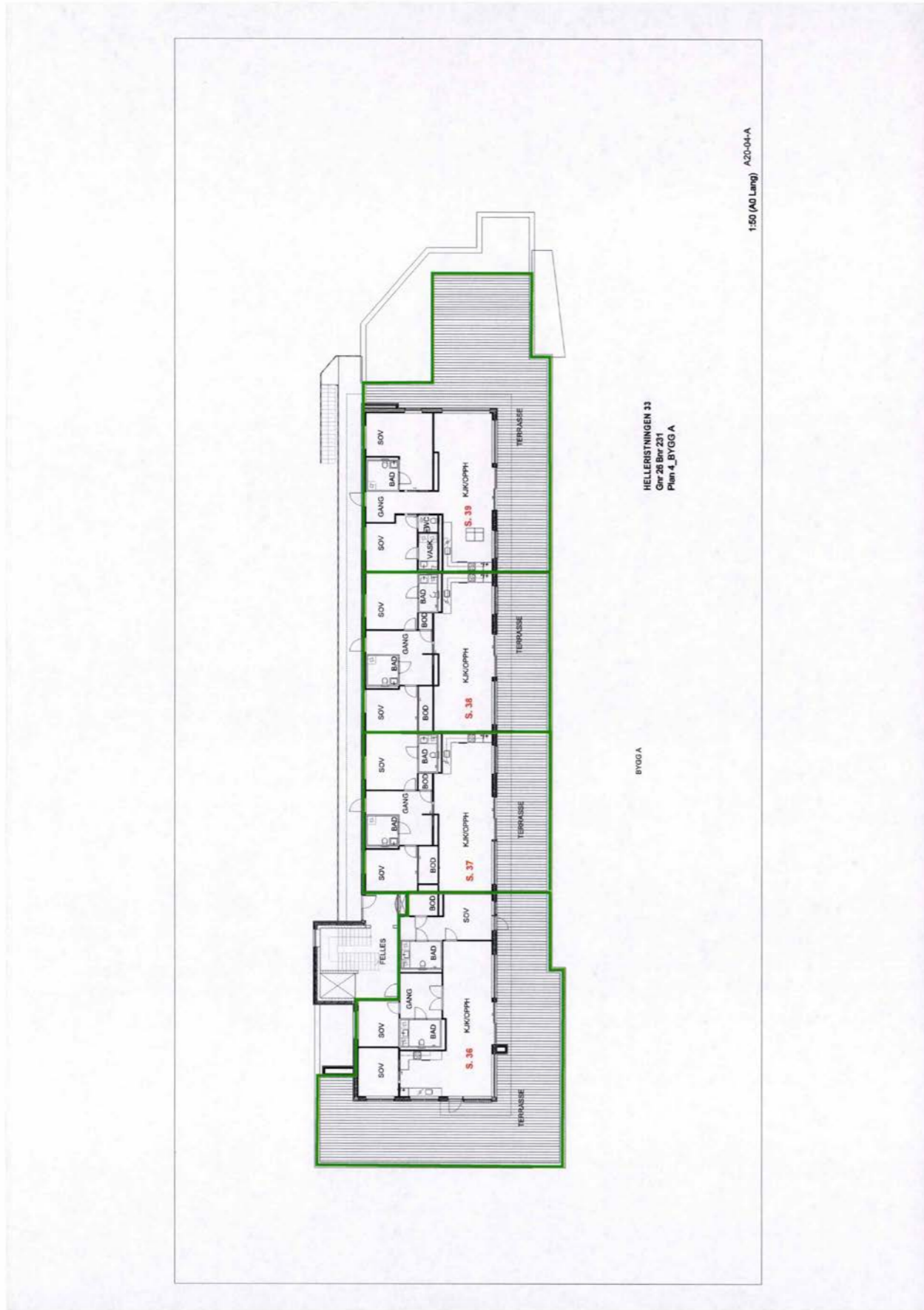






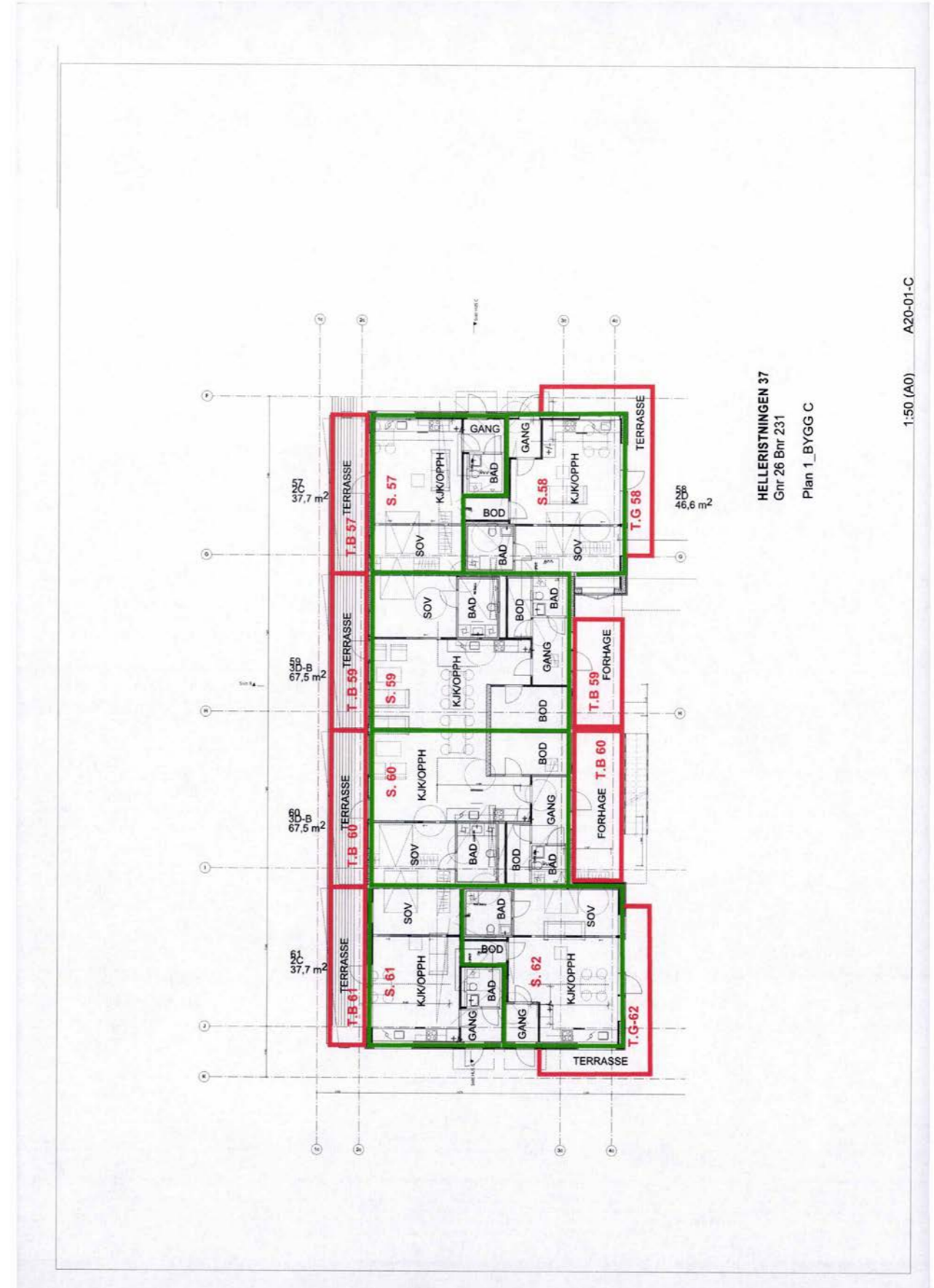
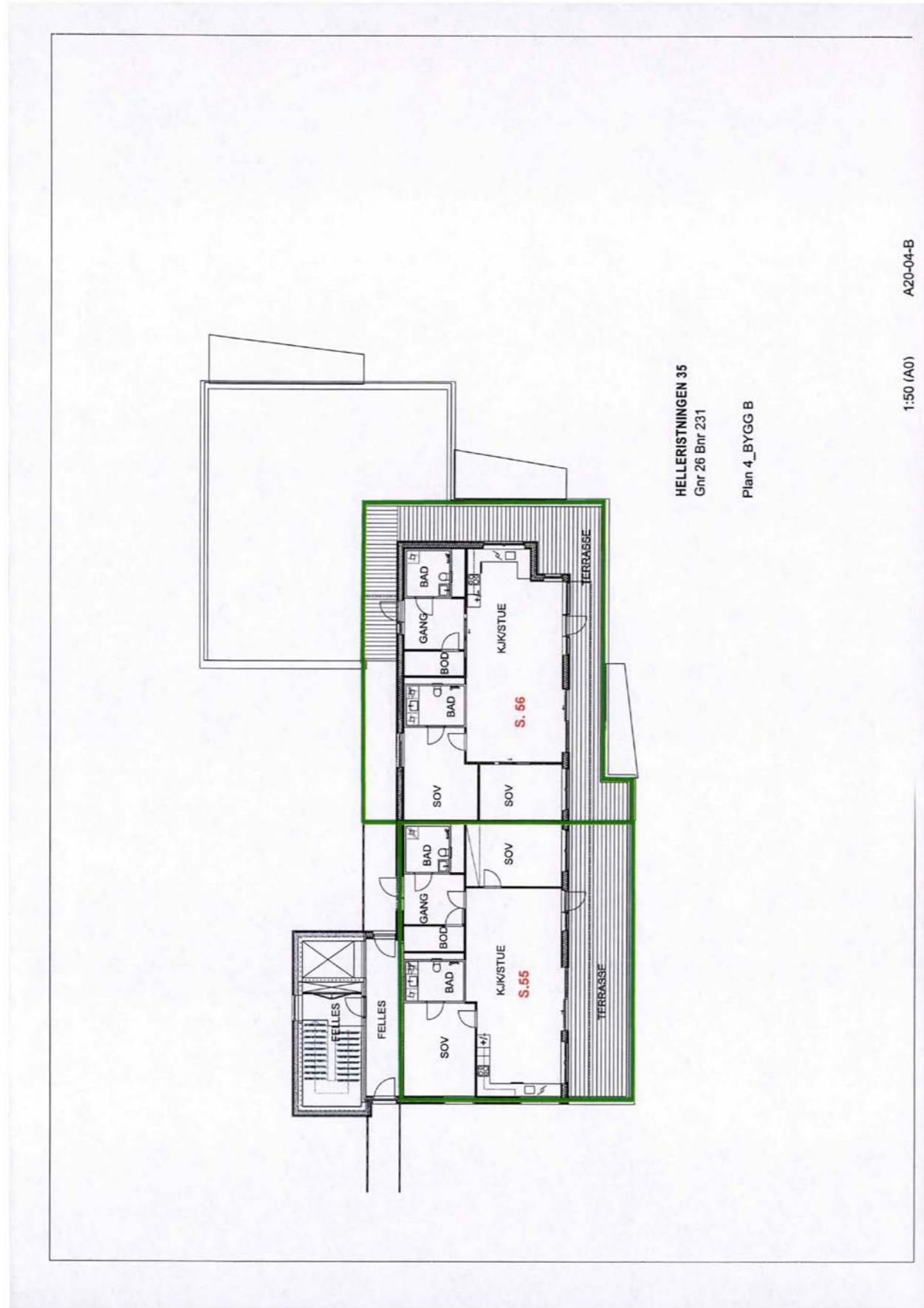


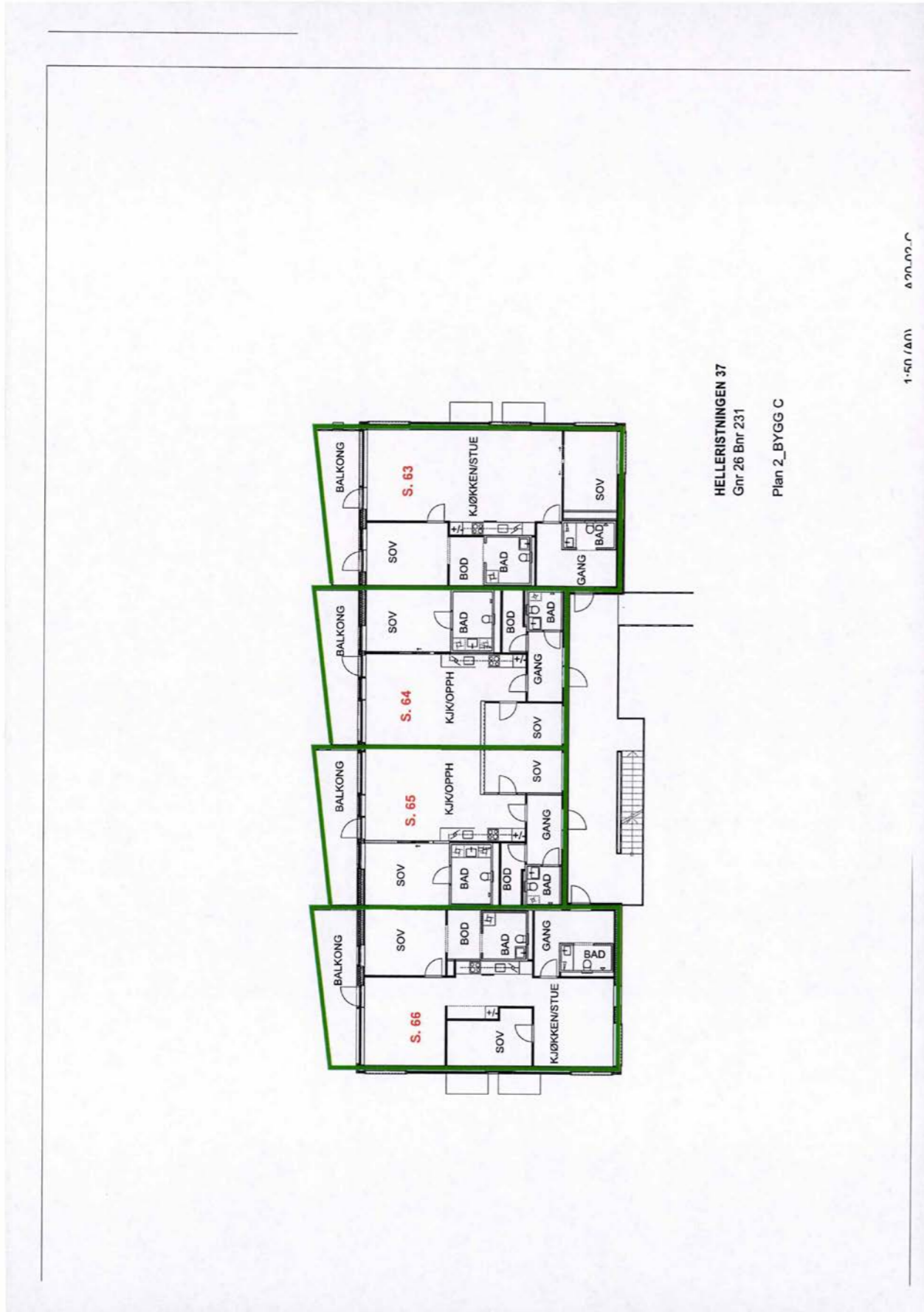




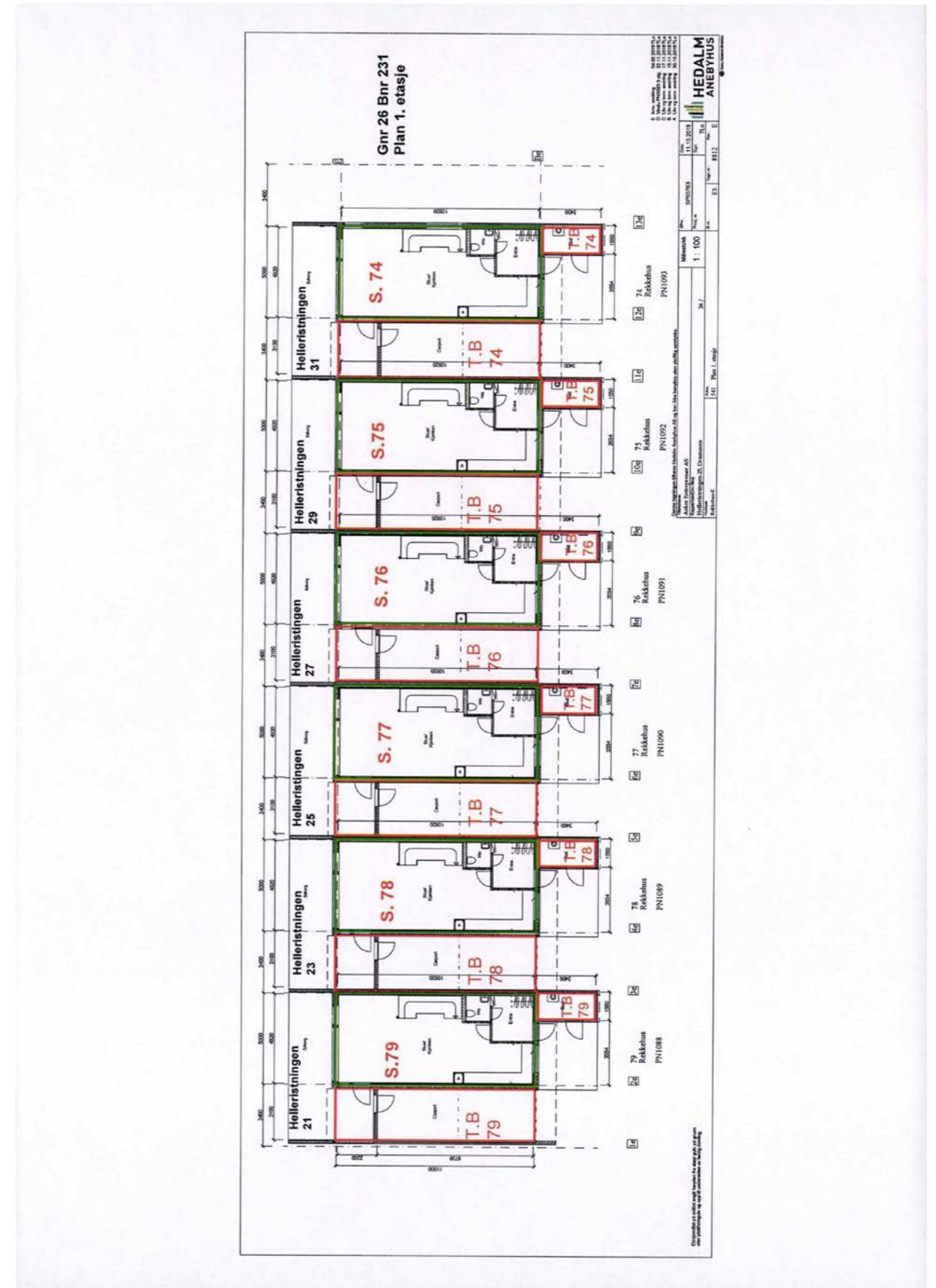
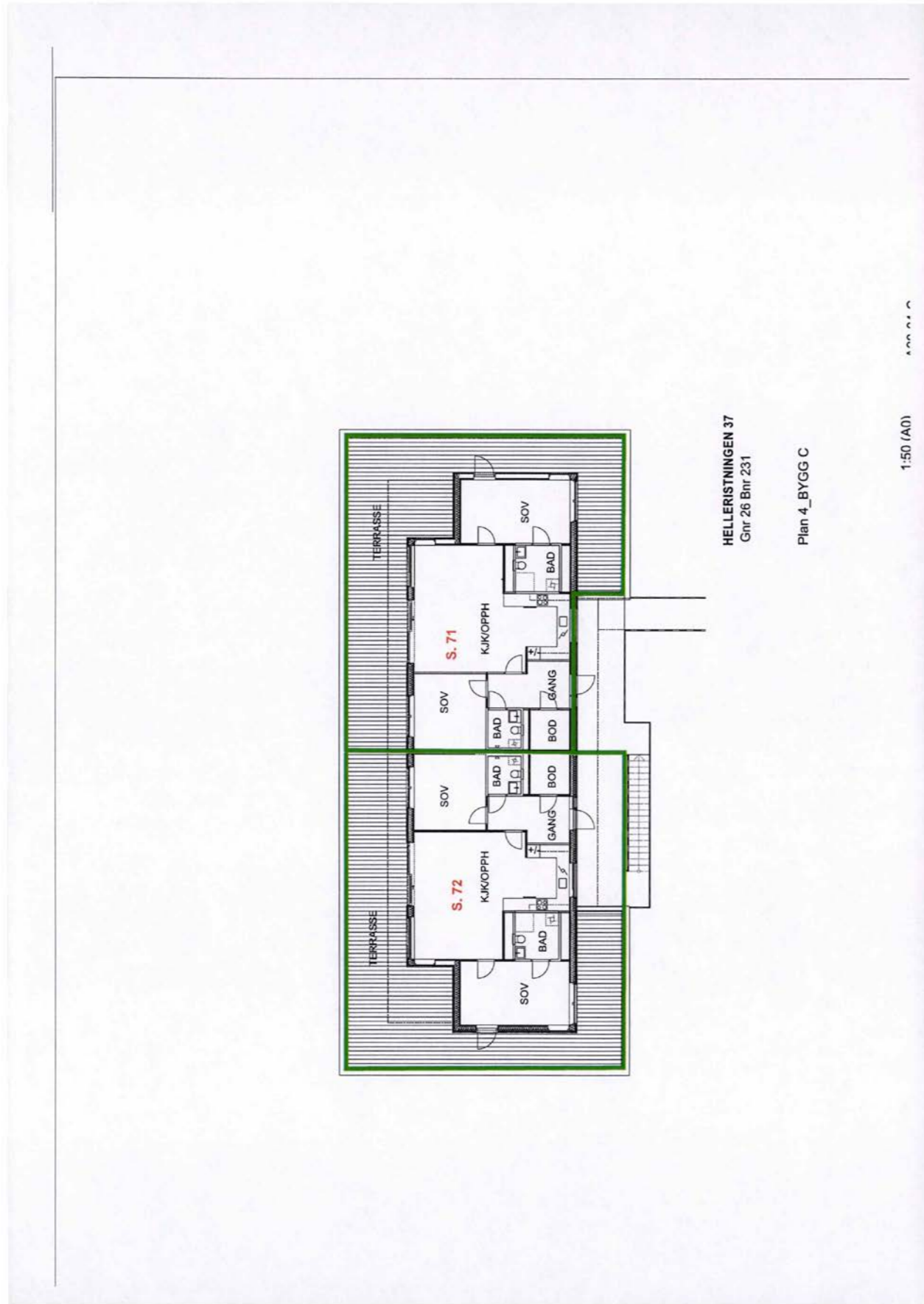


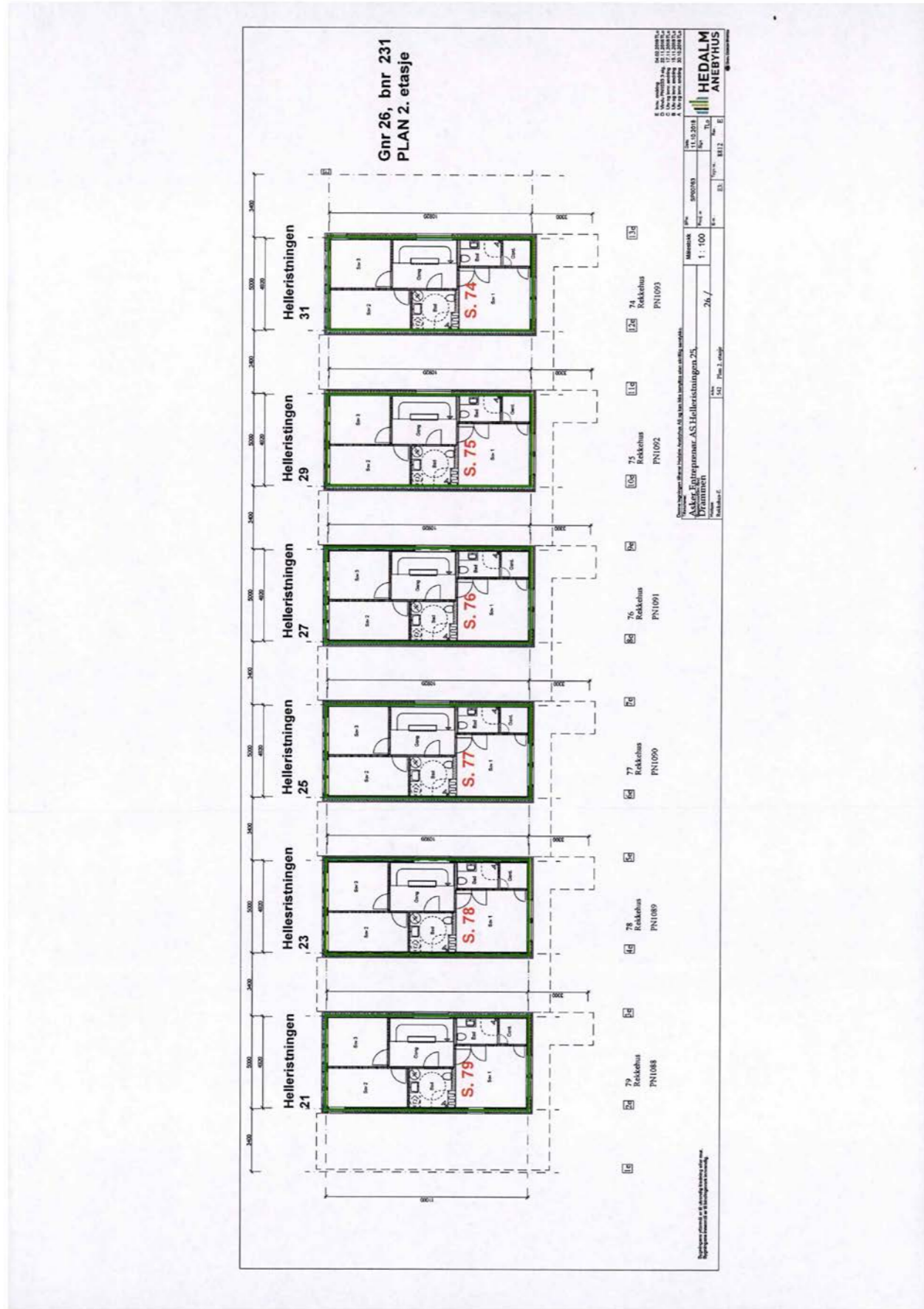




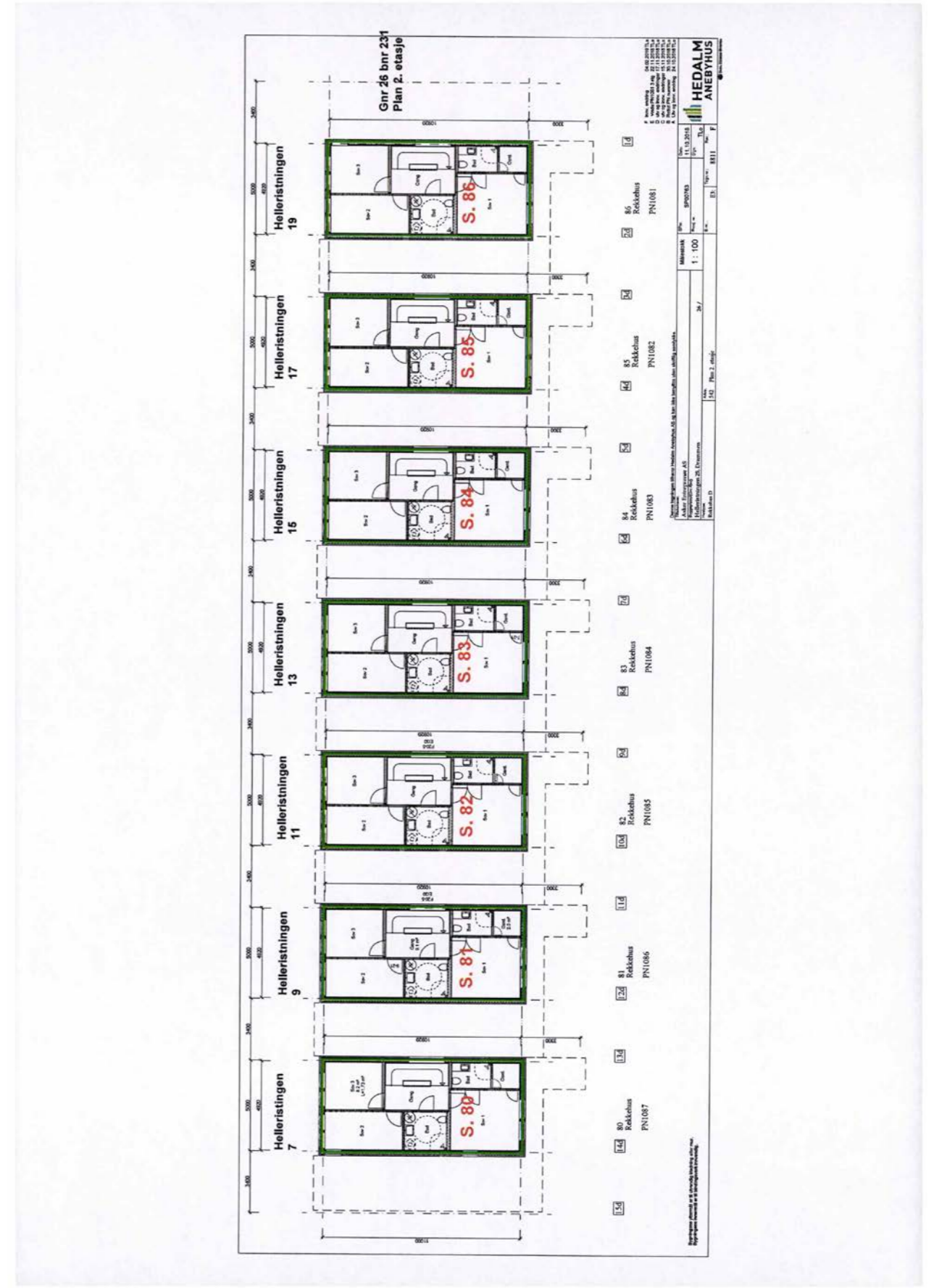
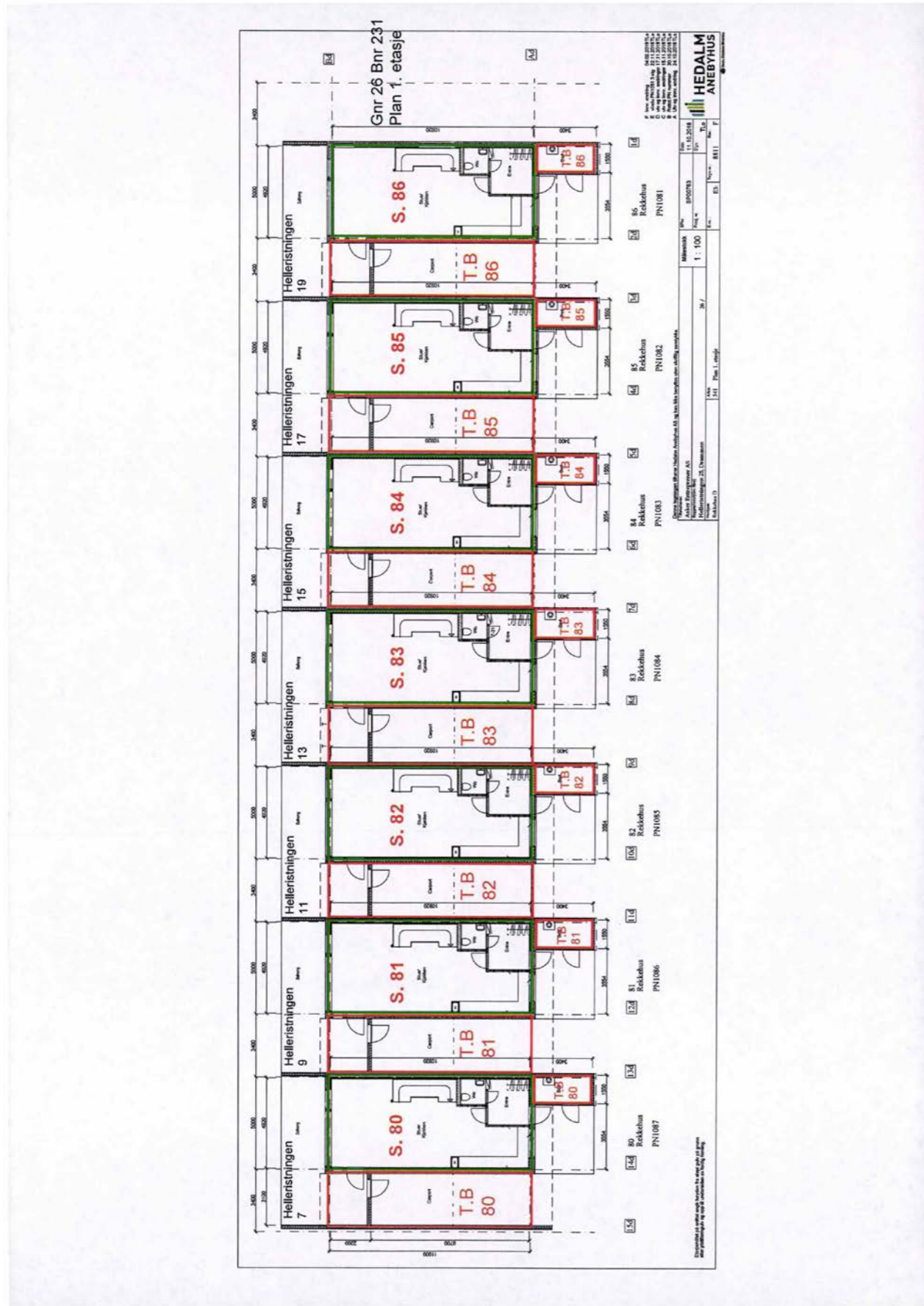




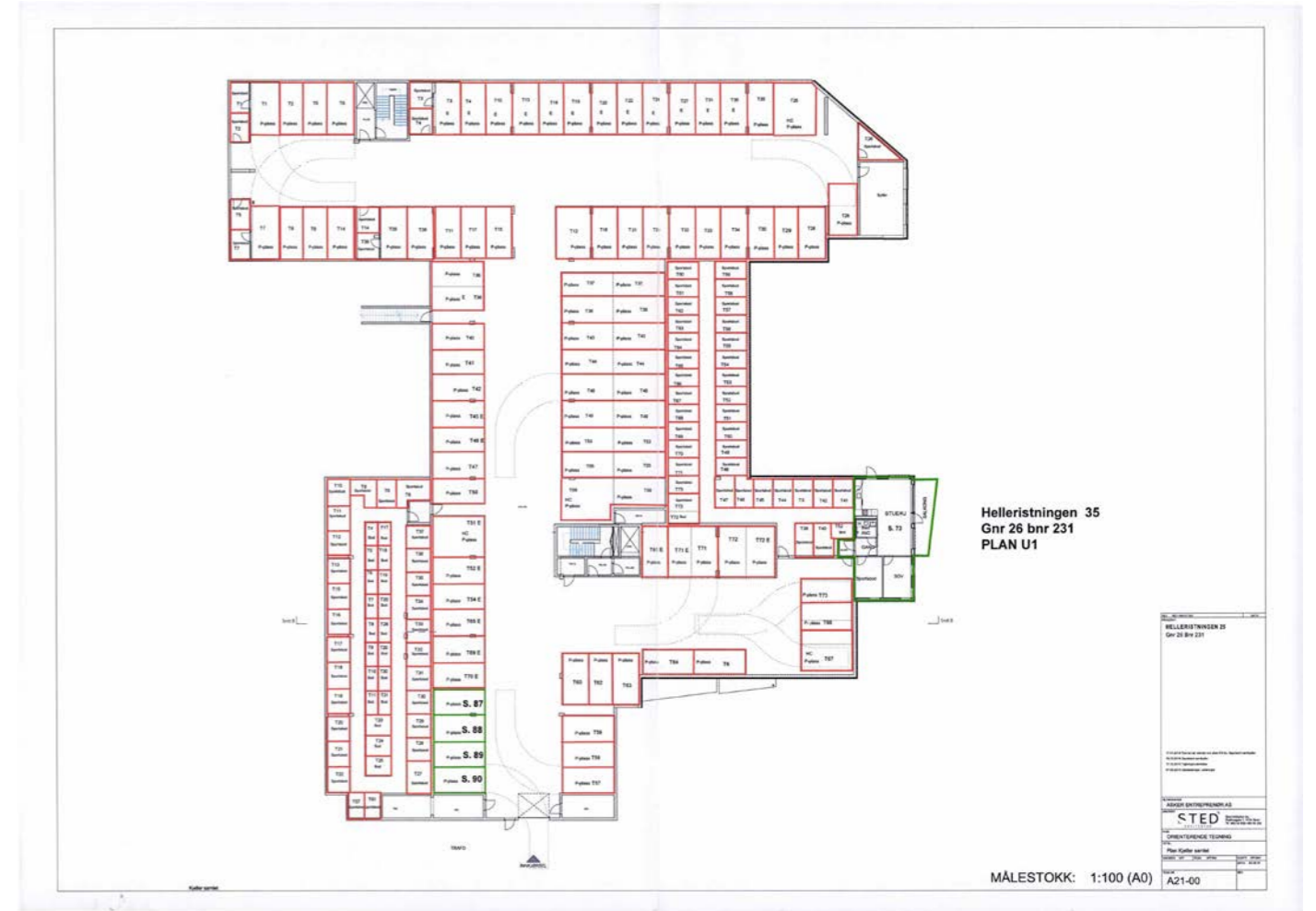














## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004589	19.12.2024	1110240424

## Om dokumentet

**Ident**  
1989/3388/90

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.


Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett  
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund



# MÅLEBREV


**Drammen kommune**  
**OPPMÅLINGSSJEFEN**

Målebrev nr	15227
J nr	568/77

Målebrev over—		
Gnr 26	Bnr 231	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse HELLERISTNINGEN 25		
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—		
Dato 31.10.1988	holdt—	

KARTFORRETNING OVER ET GRUNNSTYKKE MED AREAL 11900 M2  
SOM VED MIDLERTIDIG FORRETNING AV 24.06.1977 BLE UTSKILT  
FRA GNR 26 BNR 2 OG GITT NYTT  
GNR 26 BNR 231.

Forretningen ble rekvirert av— HAARON B. BERG H.R.ADV.
Bestyrer ved forretningen var— OLAF HJELUM
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)




DRAMMEN den 04.04.1989

*A. Ulltveit-Moe*  
A. ULLTVEIT-MOE

*Olaf Hjellum*

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglyingsstempel
------------------------------	-------------------



Doknr: 3388 Tinglyst: 12.04.1989 Emb. 090  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)

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

### Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004587	19.12.2024	1110240424

### Om dokumentet

**Ident**  
1977/4808/90

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

#### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

#### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

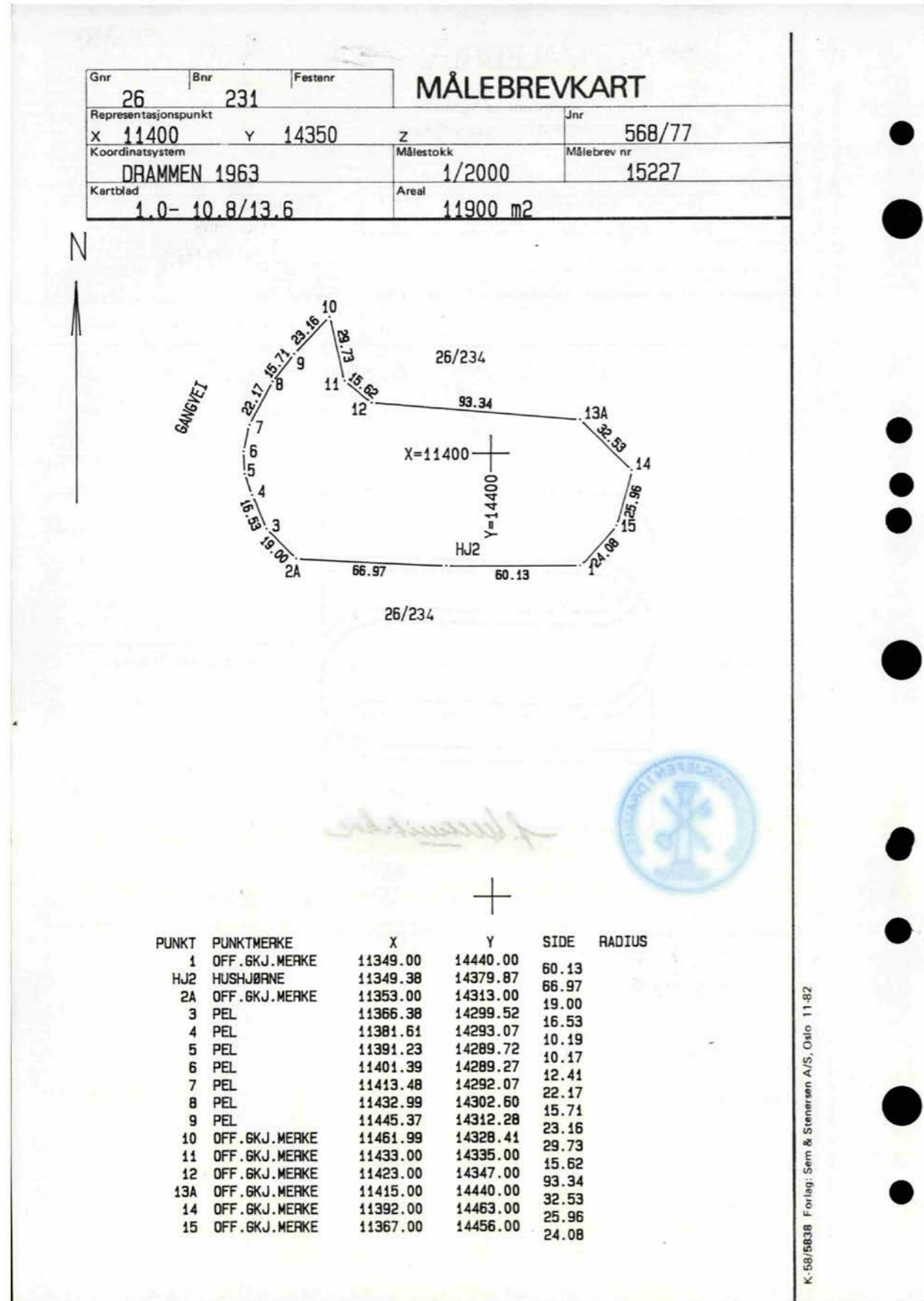
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

### Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss





## K j ø p e k o n t r a k t .

D.b.nr.	
04808	11.7.77
Drammen Byrett	

Undertegnede, A/S Christiania Glasmagasin som selger og direktør John Bryhn er blitt enige om følgende:

- A/S Christiania Glasmagasin selger til direktør John Bryhn, personnr. 111027-XXXXXXXXXX bebyggelsen på Åskollen gård, Drammen, med et omforenet areal på ca. 11,8 dekar som vist på situasjonsplan med opptrukne grenser, som vedheftes denne kontrakt. Eiendommen er en del av selgerens eiendom g.nr. 26, b.nr. 2 i Drammen (tidligere Skoger herred), og resten av eiendommen er håndgitt til Drammen kommune.
- Kjøpesummen er kr. 1.200.000. -, som betales kontant 1. juli 1977. Overtagelse og oppgjør pro- & kontra finner også sted pr. denne dag, men kjøperen er innforstått med at han ikke kan kreve hovedbygningen ryddiggjort for innflytning før 1. august 1977. Leilighetene i sidebygningen med tilliggende ytre rom stilles til kjøperens disposisjon fra 1. januar 1978, idet de nuværende leieboere gis rett til vederlagsfritt å bli boende i sine leiligheter ut 1977.
- Det er både fra selgers og kjøpers side en forutsetning at eiendommen fritas for pristakst eller at eventuell pristakst ikke blir lavere enn salgssummen.  
I tilfelle kjøpesummen ikke erlegges i rett tid, svarer kjøperen 8 % rente p.a. inntil betaling skjer.
- Selgeren holder bebyggelsen brannforsikret frem til overtagelsen. Hvis det før dette tidspunkt oppstår brannskade, tilfaller erstatningskravet kjøperen, under forutsetning av at han oppfyller sin del av kontrakten.
- Den solgte eiendom skal som adkomst ha vederlagsfri rett til å benytte den nuværende vei gjennom alléen over selgerens gjenværende eiendom frem til offentlig vei, men må finne seg i den omlegning som myndighetene senere

- 2 -

måtte bestemte av reguleringsmessige hensyn, uten å kunne kreve noen erstatning av selgeren. Fremtidig vedlikehold, snemåking m.v. i veien er også selgeren uvedkommende.

- Kjøperen har besikket eiendommen og overtar den i den stand den befinner seg.  
I salget medfølger uten tillegg i kjøpesummen en innebygget oppvaskmaskin i kjøkkenet. Lekeinnretninger som er anbragt på eiendommen i forbindelse med en barnehage som har vært drevet der, medfølger ikke.
- Den høyde som ligger nord for gårdsplassen og utenfor det solgte areal, vil i henhold til uttalelse fra Drammen kommune som kjøper av dette område, ikke bli bebygget, men selgeren fraskriver seg ethvert ansvar i denne forbindelse.
- Kjøperen er forevist pantattest fra Drammen byrett, datert 14. mars 1977. Selgeren innestår for at de anmerkede pengeheftelser vil bli avlyst, således at kjøperen får rent skjøte.
- Kjøperen betaler alle omkostninger i forbindelse med salget, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr, konsesjonsgebyr og høyesterettsadvokat Bergs honorar i forbindelse med opprettelse av kontrakten, kontant ved underskrift av denne.

Kjøpekontrakten utstedes i 3 - tre - eksemplarer.

Drammen, den            mai 1977.

Som selger:

A/S Christiania Glasmagasin

S. Hannevig (sign.)

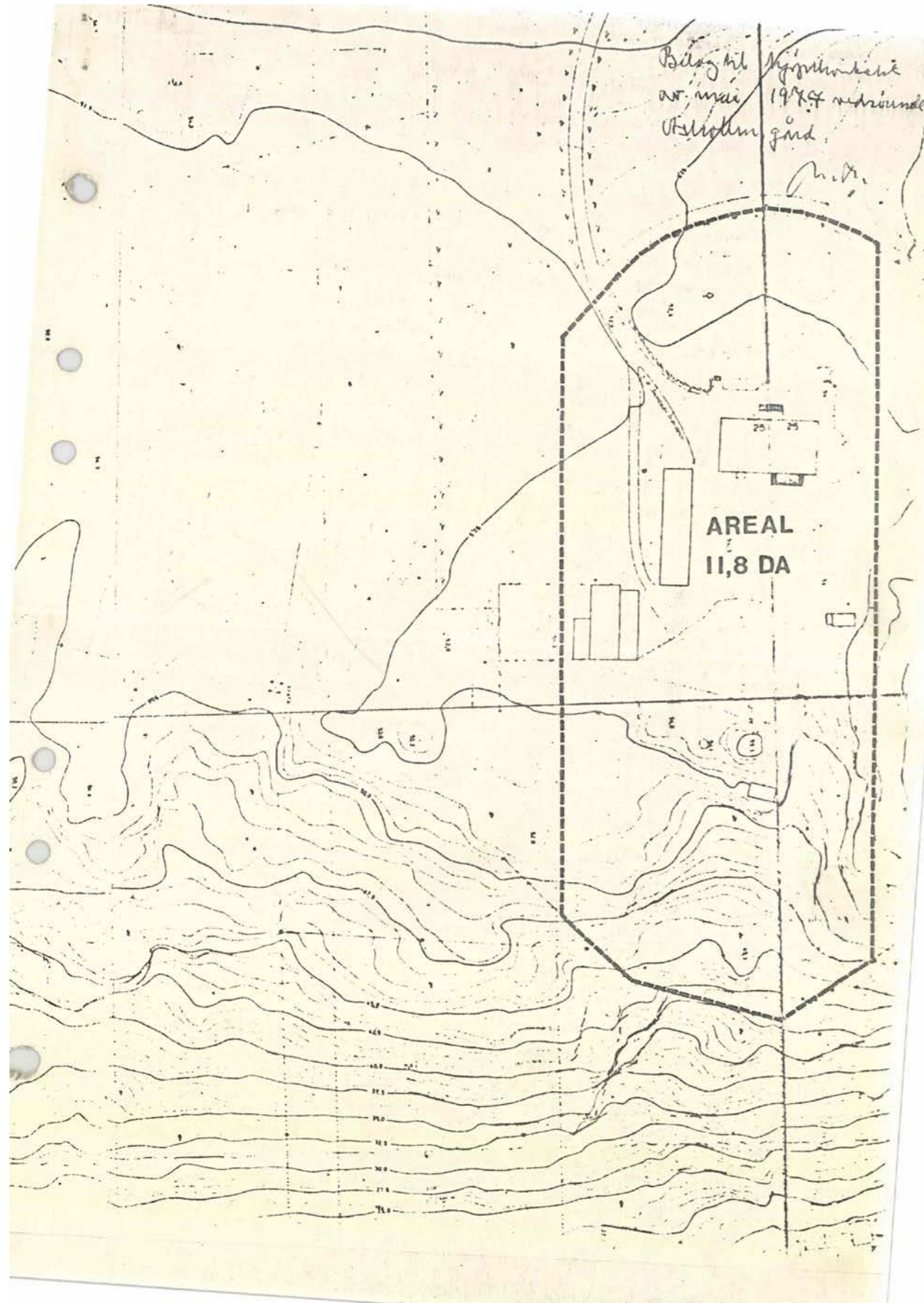
Som kjøper:

John Bryhn (sign.)

Rett avskrift bekreftes

*Georg Krog*  
Georg Krog  
høyesterettsadvokat





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004588	19.12.2024	1110240424

## Om dokumentet

**Ident**  
1978/1230/90

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på [Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no](mailto:Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no)

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b> Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	<b>Telefon</b> 32 11 80 00	<b>Besøksadresse</b> Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	<b>Postadresse</b> Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
---	-------------------------------	---	--



Db.nr.	
01230	17.2.78
Drammen Byrett	

S k j ø t e .  
-----

Undertegnede, A/S Christiania Glasmagasin, skjøter og overdrar herved til direktør John Bryhn, personnr. 111027- [redacted] ca. 11,8 dekar av vår eiendom g.nr. 26, b.nr. 2, Åskollen i Drammen, som er solgt til direktør Bryhn ved kjøpekontrakt, datert mai 1977.

Kjøpesummen, kr. 1.200.000. -, er avgjort på omforenet måte.

Fra kjøpekontrakten hitsettes:

"Den solgte eiendom skal som adkomst ha vederlagsfri rett til å benytte den nuværende vei gjennom alléen over selgerens gjenværende eiendom frem til offentlig vei, men må finne seg i den omlegning som myndighetene senere måtte bestemme av reguleringsmessige hensyn, uten å kunne kreve noen erstatning av selgeren. Fremtidig vedlikehold, snemåking m.v. i veien er også selgeren uvedkommende."

Oslo, den 11. juli 1977.

A/S CHRISTIANIA GLASMAGASIN

Waldemar Harboe (sign.)

i henhold til fullmakt

Det bekreftes at Waldemar Harboe personlig har skrevet under foranstående skjøte i mitt/vårt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo, den 11. juli 1977.

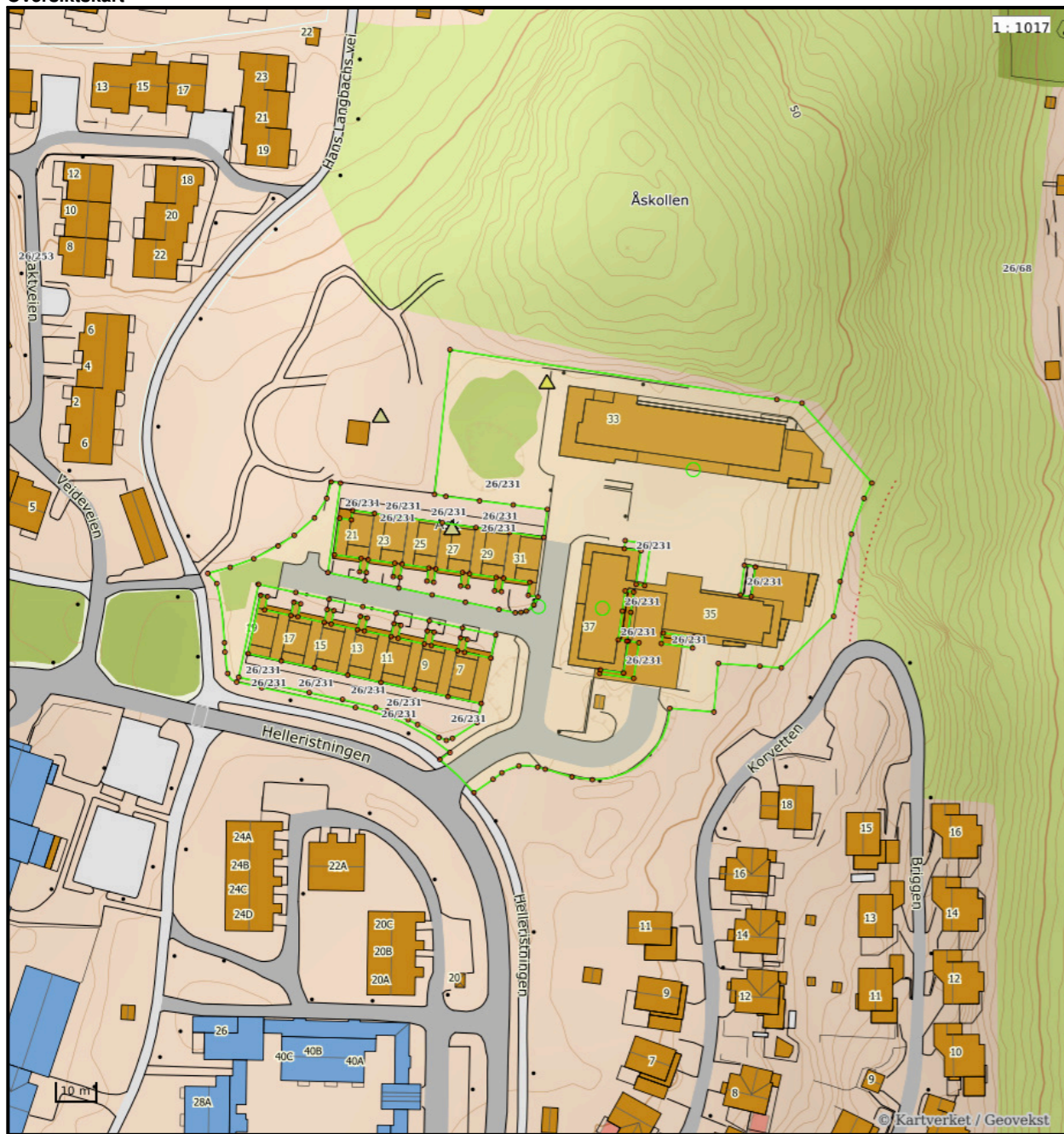
Randi Kinnebergbråten, (56år), Einars vei 25, Oslo.  
(sign.)

Elfrida Johaug, (49år) Fjellstuvn. 48 B, Oslo 9.  
(sign.)



**Matrikkelkart**  
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Drammen 3301 - 26 / 231 / 0 / 72



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

**Hjelpelinjer**

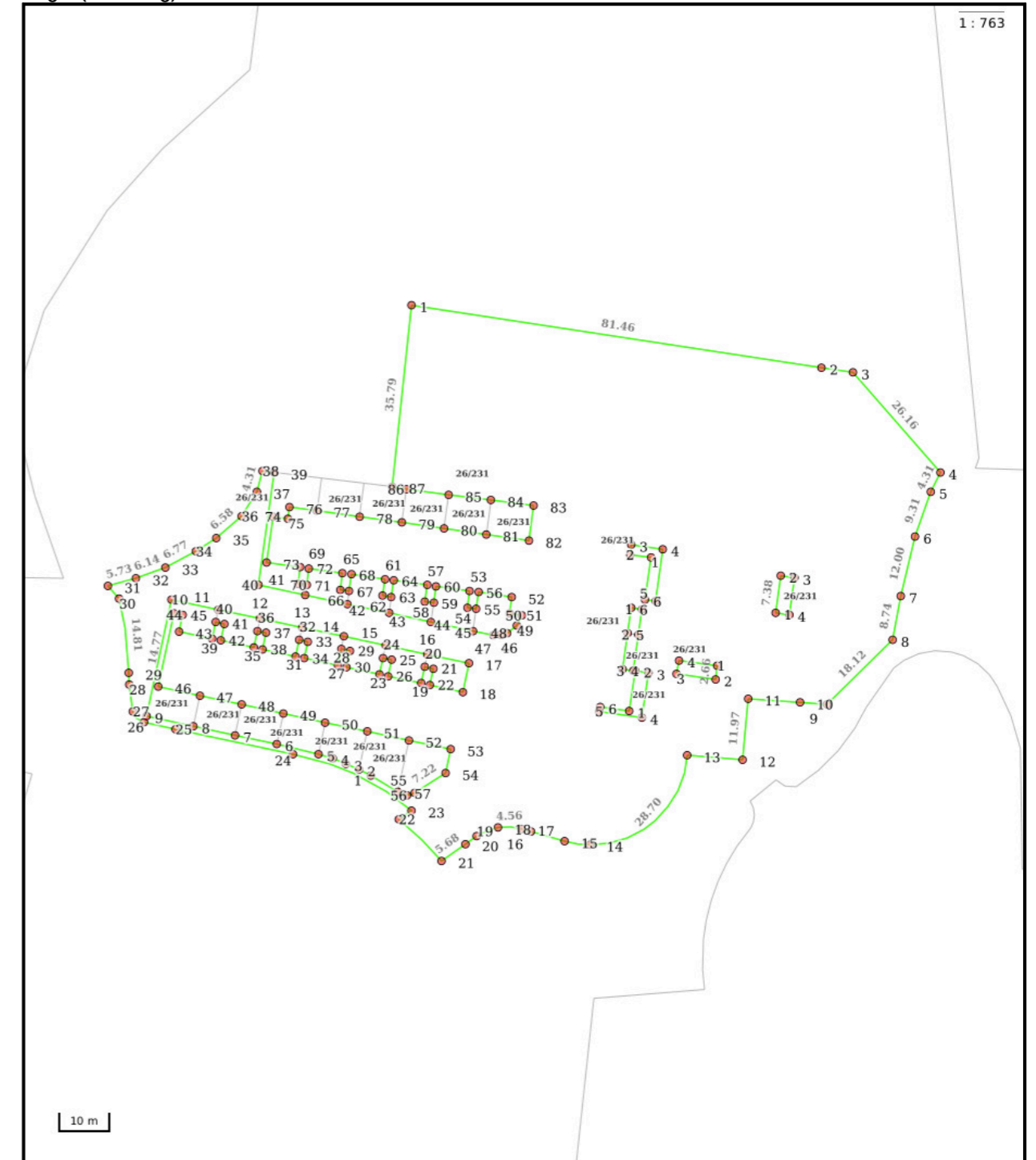
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

1 : 763



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

**Hjelpelinjer**

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Areal og koordinater**

**Areal:** 9 507,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 751,03	571 011,60	81,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 620 746,15	571 092,91	6,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 620 745,78	571 099,12	26,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 620 727,77	571 118,09	4,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 620 723,77	571 116,49	9,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 620 714,74	571 114,22	12,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 620 702,86	571 112,51	8,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 620 694,16	571 111,64	18,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 620 680,31	571 099,96	5,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 620 680,20	571 094,63	10,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 620 680,00	571 084,42	11,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 620 668,03	571 084,42	10,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 620 667,95	571 073,55	28,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	18,97	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 620 648,63	571 056,09	5,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	18,79	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 620 648,91	571 051,05	6,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 620 650,19	571 044,28	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 620 650,56	571 042,33	4,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,34	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 620 650,40	571 037,81	4,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,19	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 620 648,31	571 033,79	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 620 646,53	571 031,69	5,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 620 642,86	571 027,35	11,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-63,32	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
22	6 620 650,20	571 018,23	3,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
23	6 620 652,21	571 020,60	26,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-50,24	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
24	6 620 661,08	570 996,42	23,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 620 663,92	570 972,92	6,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 620 664,68	570 966,68	3,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,97	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 620 666,65	570 964,22	5,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	24,51	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 620 671,82	570 963,06	2,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 620 674,06	570 962,81	14,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-60,58	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 620 688,47	570 959,53	3,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 620 690,78	570 957,15	5,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 620 692,79	570 962,52	6,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 620 695,39	570 968,08	6,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

34	6 620 699,12	570 973,73	4,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 620 702,01	570 977,53	6,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	6 620 706,79	570 982,05	5,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
37	6 620 711,76	570 984,63	4,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	6 620 716,00	570 985,40	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 620 715,93	570 987,69	22,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 620 693,60	570 986,60	9,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 620 692,47	570 995,95	8,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 620 691,45	571 004,34	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 620 690,45	571 012,67	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 620 689,44	571 021,03	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 620 688,42	571 029,39	4,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 620 687,98	571 033,44	1,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 620 688,14	571 034,86	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 620 688,63	571 036,16	2,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 620 690,29	571 037,90	2,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 620 692,36	571 038,67	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 620 692,48	571 036,25	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 620 695,77	571 036,41	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 620 696,09	571 029,77	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 620 692,80	571 029,61	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 620 692,89	571 027,86	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 620 696,18	571 028,02	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 620 696,50	571 021,38	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 620 693,21	571 021,22	1,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 620 693,30	571 019,46	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 620 696,59	571 019,63	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 620 696,91	571 012,99	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 620 693,62	571 012,83	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 620 693,71	571 011,08	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 620 697,00	571 011,24	6,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 620 697,32	571 004,62	3,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 620 694,04	571 004,44	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 620 694,12	571 002,69	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 620 697,41	571 002,85	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 620 697,73	570 996,21	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 620 694,44	570 996,05	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 620 694,53	570 994,30	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

72	6 620 697,82	570 994,46	6,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 620 698,14	570 987,81	9,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 620 707,26	570 988,26	2,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 620 707,12	570 991,19	2,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 620 709,45	570 991,31	5,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 620 709,20	570 996,77	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 620 708,78	571 005,16	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 620 708,37	571 013,55	8,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 620 707,96	571 021,89	8,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 620 707,54	571 030,33	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 620 707,13	571 038,72	6,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 620 714,02	571 039,04	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 620 714,34	571 030,62	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 620 714,66	571 022,22	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 620 714,97	571 013,84	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 620 715,24	571 011,07	35,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 685,93	571 077,82	2,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 683,27	571 077,69	7,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 683,64	571 069,99	2,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 686,30	571 070,19	7,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 705,94	571 062,91	4,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 706,14	571 058,77	1,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 708,07	571 058,87	6,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 707,77	571 065,09	10,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 620 697,53	571 064,59	2,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 620 697,63	571 062,51	8,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 675,52	571 061,43	7,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 683,48	571 061,82	2,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 683,35	571 064,45	8,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 674,43	571 064,02	8,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 620 674,85	571 055,55	0,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 620 675,80	571 055,60	5,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 697,32	571 088,31	7,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

2	6 620 704,69	571 088,67	2,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 704,56	571 091,40	7,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 697,19	571 091,05	2,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 695,65	571 062,07	5,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 690,57	571 061,82	7,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 683,50	571 061,48	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 683,60	571 059,31	7,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 620 690,68	571 059,66	5,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 620 695,76	571 059,91	2,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 620 658,34	571 011,95	2,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 620 659,32	571 009,56	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 620 660,17	571 006,91	2,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 620 660,97	571 004,20	2,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 620 661,57	571 001,36	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 620 662,80	570 993,04	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 620 663,80	570 984,70	8,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 620 664,84	570 976,39	9,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 620 665,92	570 967,07	23,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 620 689,18	570 969,86	9,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 620 688,07	570 979,19	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 620 687,06	570 987,53	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 620 686,05	570 995,87	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 620 685,04	571 004,21	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 620 684,04	571 012,55	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 620 683,03	571 020,89	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 620 682,01	571 029,24	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 620 676,24	571 028,54	6,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 620 677,05	571 021,93	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 620 680,32	571 022,32	1,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 620 680,53	571 020,59	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 620 677,26	571 020,19	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 620 678,06	571 013,59	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 620 681,33	571 013,99	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 620 681,54	571 012,25	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 620 678,27	571 011,85	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket



27	6 620 679,06	571 005,25	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 620 682,34	571 005,65	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 620 682,55	571 003,91	3,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 620 679,28	571 003,51	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 620 680,07	570 996,91	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 620 683,35	570 997,31	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 620 683,56	570 995,57	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 620 680,28	570 995,17	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 620 681,08	570 988,57	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 620 684,36	570 988,97	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 620 684,57	570 987,23	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 620 681,29	570 986,83	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 620 682,09	570 980,23	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 620 685,37	570 980,63	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 620 685,58	570 978,89	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 620 682,30	570 978,49	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 620 683,10	570 971,89	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 620 686,38	570 972,29	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 620 686,59	570 970,55	14,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 620 671,93	570 968,78	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 620 670,92	570 977,11	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 620 669,91	570 985,46	8,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 620 668,90	570 993,78	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 620 667,87	571 002,13	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 620 666,88	571 010,47	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 620 665,87	571 018,81	8,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 620 664,86	571 027,15	4,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 620 660,10	571 026,59	7,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 620 655,68	571 020,88	1,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 620 655,04	571 019,36	1,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 620 655,61	571 017,55	6,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Helleristningen 37  
3038 DRAMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen

**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon