# Helleristningen 33, 3038 DRAMMEN



PROPR.NO

**Selger**
Tor Hasselberg
95441040

**Prisantydning**
3 150 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 3301 Gnr. 26 Bnr. 231 Snr. 29

# Lekker 2-roms selveier i 3.etg | Fast garasjeplass og balkong med utsikt

**PRISANTYDNING**
kr 3 150 000 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 500 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 11 900 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
40kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
3

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
2019



Fasade




Fasade



Inngang leilighet



Stue



Stue



Stue



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Balkong



Balkong



Utsikt fra balkong




Soverom



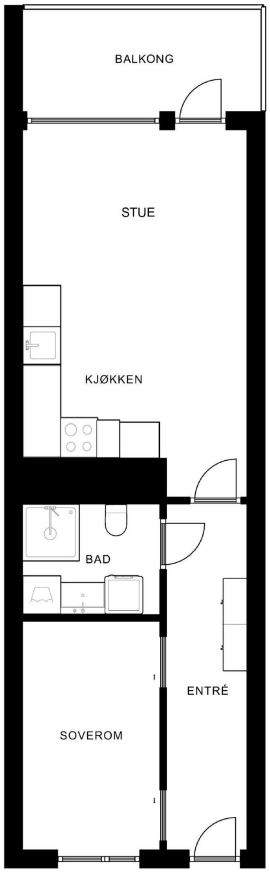
Soverom



Bad



Bad




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Ta kontakt for å avtale visning eller om du har spørsmål. Er tilgjengelig alle dager inkl. helger. Tlf. 95 44 10 40

## Om tomten

Leiligheten ligger i en moderne blokk som ble ferdigstilt i 2019. Eiendommen byr på god utsikt uten gjenboere, noe som gir en følelse av privatliv og ro. Bygget har tilhørende parkeringsanlegg med to egne boder, perfekt for lagring av sesongutstyr eller andre eiendeler. I tillegg finnes det en felles sykkelbod med verktøy for vedlikehold av sykler, som er svært praktisk for sykkelentusiaster. Med sine 40 kvm er leiligheten godt egnet for én person eller et par som ønsker en moderne og effektiv bolig med gode fasiliteter. Kombinasjonen av en ny og stilren bolig og praktiske løsninger gjør dette til et perfekt hjem for deg som ønsker å bo kompakt, men samtidig ha god tilgang til både natur og byliv.

## Beliggenhet

Beliggenheten er svært attraktiv, både for de som ønsker en praktisk hverdag og for pendlere. Med kun 10 minutters gange til nærmeste dagligvarebutikk og 5 minutters gange til et stort friluftsområde, ligger alt til rette for en aktiv og behagelig livsstil. Det er også en bussholdeplass 5 minutter unna, og du har kort vei til motorveien for enkel tilgang til lengre reiser. Drammen sentrum nås på kun 15 minutter med bil, noe som gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker å bo nær byen, men samtidig i rolige omgivelser. For de som setter pris på

naturopplevelser, er det et turområde i nærheten med et utsiktstårn, perfekt for turer og rekreasjon.

6 385 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

## Annet

- Egen parkeringsplass
- 2 boder i kjeller

Møbler som følger med leilighet med mindre annet blir avtalt:
- Seng, med eller uten madrass
- 2 høyskap i gang

Ingen forkjøpsrett.

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
78 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 239 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det

legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Helleristningen 33
# 3038 DRAMMEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 48 $m^2$
BRA-i: 40 $m^2$
Markedsverdi: kr 3 290 000,-



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 13 | 0 | 0 | 1 |


Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Helleristningen 33
3038 Drammen

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25669

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/sameiet.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**6.12.2024**

Rapportdato
**7.12.2024**

## Hjemmelshavere

Navn: **Martine Hasselberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Tor Hasselberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

**Om bygningssakkyndig:**

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

**Egne premisser:**

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Helleristningen 33, 3038 Drammen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3301** | Gårdsnr: | **26** | Bruksnr: | **231** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **29** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2019** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong stedsvis tekket med stående kledning.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Balansert ventilasjon.
- Parkering i felles garasjekjeller.

# 5. Verdivurdering

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi:** | **kr 3 290 000,-** |
| **Type tomt:** | **Selveier** |

Felleskostnader - Blokk: kr 1 507,- som inkluderer felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold.
Akonto energi og varmtvann: kr 222,-
Garasje kr 104,-
Grunnpakke bredbånd kr 432,-

| | |
|---|---|
| **Tomteareal:** | **9 508 kvm** |

# 6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 48 | 40 | 8 | 0 | 6 |
| **Totalt m²** | **48** | **40** | **8** | **0** | **6** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 40 | 40 | 0 | - Entre<br>- Soverom<br>- Bad<br>- Stue/Kjøkken | |
| **Totalt m²** | **40** | **40** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod nr 29 plassert i kjeller på 3m2
Bod nr 29 plassert i kjeller på 5m2

# 7. Hovedrapport

## 7.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Det er oppført en balkong i betong på 5,7m2 | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
|---|---|
| Det er etablert en balkong i betong på 5,7m2<br>Balkongen er oppofret og tekket med 28x120 terrassebord.<br>Det er montert glassrekkverk med tilfredsstillende høyde.<br>Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak. | |

## 7.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Hvite glatte formpressede innerdører.<br>Vinduer med 3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 3-lags glass fra 2019

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Balkongdør har behov for en liten justering.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 30år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25årren.

## 7.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke |
|---|---|

Etasjeskille i betong.

| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-0 |
|---|---|

Etasjeskille av betong/elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik 0-4mm | Lokalt avvik: <10mm<br>Totalt avvik: <15mm | Lokalt avvik: 10-20mm<br>Totalt avvik: 15-30mm | Lokalt avvik: >20mm<br>Totalt avvik: >30mm |

Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforskjell på soverom 1.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

## 7.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|---|---|

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

Kjøkken er oppført i 2019, og er levert av HTH Kjøkken

- Malte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Malt gips mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

## 7.5 Lovlighet





1 av 3

DRAMMEN KOMMUNE

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 presisiering 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**

**Byggesak avd. 1**
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 7.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Innvendige avløpsrør er oppført med plast | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra byggeår 2019.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i parkeringskjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

## 7.7 Vannledninger



Rørskap er plassert i tak på bad.



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Uponor rør i rør system | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |

Hoved stoppekran er plassert i inspeklsjonsluke i v/kjøkken.

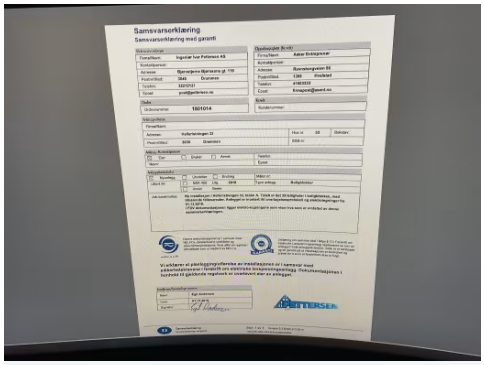
| | |
|---|---|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** TG-1

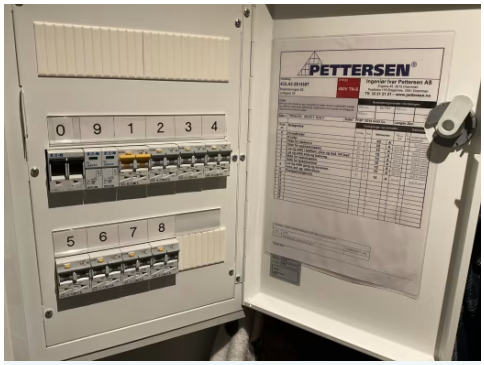
Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i tak på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i tak på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rørkurser.

## 7.8 Elektrisk




Samsvarserklæring




Sikringsskap er plassert i entre.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Eaton automat-sikringer | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Pettersen AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 7.9 Varmtvannsbereder

| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
|---|---|

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget/sameiet.

## 7.10 Ventilasjon

| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
|---|---|

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---|---|

Anlegget er fra opprinnelig byggeår 2019.

Når var siste service på anlegget?

2024 (Filterskifte)

| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
|---|---|

| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

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

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

## 7.11 Våtrom: Bad



Synlig mansjett i klemming.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Hvite stålplater i tak.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|---|---|

Rommet er nytt i 2019.
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

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

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

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.
Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-1**

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 6mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 60cm baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, med det foreligger dokumentasjon på annen godkjent løsning i boligmappa.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken med og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 7.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegg: Flis på bad. Malt gips øvrige rom.
Tak: Hvite stålplater på bad. Malt gips i gang. Øvrige rom malt element dekke .

**Oppsummering av øvrig** TG-1

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

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

## 7.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

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

## 7.14 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Parkering nr 29. på 12,5m2
Mulighet for el-bil.

## 7.15 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.18 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.19 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.20 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 7.21 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# Egenerklæring

**Helleristningen 33, 3038 DRAMMEN**

**06 Dec 2024**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Helleristningen 33 | Helleristningen 33 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Desember 2019

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

5 år. Har bodd i leiligheten siden den ble ferdigstilt i Desember 2019.

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

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Hasselberg, Tor

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

- Venstre dusjglassdør: Helt nederst i hengselet har en liten del av plasten/beskyttelsen begynt å gå i oppløsning. Det er synlig om man ser nærmere på det.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Verandadøren "Sitter fast" i visse årstider. Den presser ned ytterst i dørkarmen som kan gjøre den litt vanskelig å åpne.

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Hasselberg, Tor**

Date

**2024-12-06**

Identification

bankID Hasselberg, Tor

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Hasselberg, Tor | 06/12-2024 15:03:47 | BANKID |

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

# V E D T E K T E R
# 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 blokkbebebyggelse, 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 seksjoneringssøknaden

(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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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, 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 beplanting, 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.

(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) Parkeringssplasser 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.

**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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 innsekter 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 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 seksjonseiernes 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 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 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

# 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 forslåtte 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 ettergås 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 sommenren, 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 anbud 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 Itech. 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 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 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
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Styret har forslag til oppdatering av vedtektene.

Installasjon av varmepumpe for boligseksjoner med tilgang til sluk og for rekkehusene. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å kunne installere varmepumpe, 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 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 varmepumpe-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 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 godkjennelse 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.

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 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, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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 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.

**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 sommenren, 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 uttrykningsskjøretøy. Kostnaden har vært stor på bakgrunn av stort snøfall. Det er lite å spare på å begrense arealet. Styret innhenter nye anbud 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 Itech. 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 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 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.

---

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 varmepumpe

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har forslag til oppdatering av vedtektene.

Installasjon av varmepumpe for boligseksjoner med tilgang til sluk og for rekkehusene. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å kunne installere varmepumpe, 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 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 varmepumpe-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 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 godkjennelse 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.

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 sammenkommenster. 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 udannet 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 sammenkommenster. 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 udannet 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 **(på valg)** | Helleristningen 35 |
| Styremedlem | Simen Lier Jensen **(på valg)** | Helleristningen 17 |
| Styremedlem | Gro Schøne | Helleristningen 37 |
| Styremedlem | Martin Stensland **(på valg)** | Helleristningen 33 |
| Varamedlem | Kay-Henning Nilsen **(på valg)** | Helleristningen 33 |
| Varamedlem | Greta Torgersen **(på valg)** | 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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET HELLERISTNINGEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HELLERISTNINGEN.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende 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. |

### 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 rettvisende 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 avviklet.

### 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA



Vedlegg 1 22 av 45 6182 Årsrapport 2023 Sameiet Hellenistningen.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: IZ6LI-Q0ENU-MMUND-EZXKB-I4KNG-WB0VG

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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-EZXKB-I4KNG-WB0VG



Vedlegg 1 23 av 45 6182 Årsrapport 2023 Samfundet Hellenstrengen.pdf

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| 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 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 292 693** | **2 789 442** | **3 107 872** | **3 714 176** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| 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 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 383 150** | **-2 569 560** | **-2 959 684** | **-3 455 304** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-90 457** | **219 882** | **148 188** | **258 872** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 11 171 | 2 316 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **11 171** | **2 316** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-79 286** | **222 198** | **148 188** | **258 872** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 222 198 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -79 286 | 0 | | |

# BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 100 000 | 100 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **100 000** | **100 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| 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 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **776 018** | **992 592** |
| **SUM EIENDELER** | | **876 018** | **1 092 592** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 738 961 | 818 247 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **738 961** | **818 247** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 56 110 | 42 497 |
| Leverandørgjeld | | 80 947 | 73 001 |
| Energiavregning | | 0 | 28 450 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 130 397 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **137 057** | **274 345** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **876 018** | **1 092 592** |
| 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/

## 8182 - Sameiet Helleristningen

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

| Tekst | RE8182 | BO8182 | Sum |
|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 481 572 | 2 653 242 | 3 134 814 |
| ANDRE INNTEKTER | 0 | 157 879 | 157 879 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **481 572** | **2 811 121** | **3 292 693** |
| | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | |
| 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 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **-450 808** | **-2 932 341** | **-3 383 150** |
| | | | |
| **DRIFTSRESULTAT:** | **30 764** | **-121 220** | **-90 457** |
| | | | |
| **DRIFTSRESULTAT ETTER IN:** | **30 764** | **-121 220** | **-90 457** |
| | | | |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | |
| FINANSINNTEKTER | 788 | 10 384 | 11 171 |
| **RES. FINANSINNT/KOSTN.** | **788** | **10 384** | **11 171** |
| | | | |
| **RESULTAT** | **31 551** | **-110 837** | **-79 286** |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 134 814** |

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

| | |
|---|---|
| Lading elbiler | 156 079 |
| Nøkler | 1 800 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **157 879** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 189 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 189** |

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 konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt | -3 100 |
| Andre konsulenthonorarer, Itech AS | -24 464 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-50 258** |

**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 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 056 070** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -15 492 |
| Renovasjonsavgift | -341 636 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-357 128** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -600 583 |
| Andre fyringskostnader | -48 728 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-649 310** |

**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 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-285 476** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 185 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 952 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 34 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **11 171** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Garasjeplass | | |
| Tilgang 2021 | 100 000 | |
| | | 100 000 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **100 000** |

**V E D T E K T E R**

**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 seksjoneringssøknaden

(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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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 beplanting, 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.

(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 varmepumpe-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 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 godkjennelse 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 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/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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 innsekter 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, verandaog 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 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 seksjonseiernes 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 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 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 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.

## 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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: helle@propr.no

Deres ref.: helleristningen 33, 3038 drammen (h0307) #279342 . Vår ref.: 8182-1-29 Dato: 27.11.2024

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Helleristningen |
| Organisasjonsnr: | 923991735 |
| Seksjonseier: | Hasselberg, Tor |
| Medeier: | Hasselberg, Martine |
| Leilighetsnummer: | 29 |
| Adresse: | Helleristningen 33, 3038 DRAMMEN |
| Seksjonsnummer: | 29 |
| 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
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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 p-plasser (Gjelder følgende seksjoner: 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 48, 49, 53, 55, 56, 71 og 72). P-plassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon, og følger bolig ved salg. - P-plass kan dog selges internt i sameiet, men da må det gjennomføres reseksjonering. - Rekkehus har p-plass i carport tilknyttet boligen – seksjonert som tilleggsareal. Følger bolig ved salg. - 4 parkeringsplasser er seksjonert som egne næringsseksjon, 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 fakturer 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. Vi gjør oppmerksom på at 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. 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
- Styret kan kontaktes på helleristningen@styrerommet.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 486,43,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A-konto vann | 480,00 | |
| Garasje | 104,00 | 150,00 fra 01.01.2025 |
| Felleskostnader Blokk | 1 470,43 | 1 559,00 fra 01.01.2025 |

| | | |
|---|---|---|
| Bredbånd | 432,00 | 399,00 fra 01.01.2025<br>419,00 fra 01.05.2025 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: | 74,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 4 907,- |
| 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 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nina Christin Løken Haukås, e-post: helleristningen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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@styrerommet.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

**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, 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| | |
| **Megleropplysninger:** | |
| 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 |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| 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 |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 000 kr |
| | |
| **Pantattest Boligaksjeselskap:** | |
| Bestilling via Ambita Infoland | 370 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022) | 5 750 kr |

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 26, Bruksnummer 231, Seksjonsnummer 29 i 3301 DRAMMEN kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 27.11.2024 kl. 14.18 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 27.11.2024 kl. 14.17 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1518186-2/200 17.12.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
**HASSELBERG MARTINE**
FØDT: 22.05.1995 IDEELL: 2/5
**HASSELBERG TOR**
FØDT: 12.07.1992 IDEELL: 3/5
Overført feil ideell andel
19.12.2019 Arkivref. 18/31116-10
Rettet etter tingl. §18

## HEFTELSER

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

2023/578201-1/200 05.06.2023 14:28 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 075 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2019/1235373-1/200 18.10.2019 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/6639

2020/730304-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0602 GNR: 26 BNR: 231 FNR: 0 SNR: 29

2024/729647-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3005 GNR: 26 BNR: 231 FNR: 0 SNR: 29

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **26** | **231** | **0** | **29** | Helleristningen 33, 3038 DRAMMEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| 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$^2$ |
| Grønnstruktur - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) | 3056.19m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

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$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 5051.08m$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 4269.92m$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Fortau | 65.38m$^2$ |
| | 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$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Kjøreveg | 414.68m$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Lekeplass | 1025.3m$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Park | 1.87m$^2$ |
| | 3301 0602350 | Detaljregulering for Helleristningen 25 og 25B (20.9.2016) | Vegetasjonsskjerm | 2.67m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 060245-7A | REGULERINGSPLAN FOR NORDBYLIA FELT A (26.4.1988) |
| 060266-6 | Reguleringsplan for Helleristningen 25 (15.6.2010) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

| Saksnr | Arealplan-ID | Vedatksdato | Sak |
|---|---|---|---|
| 14/4681 | 350 | 20.09.2016 | 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 m²** |
| **Bebyggelse og anlegg** | | | |
| BKS | Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | 4300 kvm |
| BBB | Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | 1113 | 5100 kvm |
| BLK | Lekeplass | 1610 | 1000 kvm |
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | | | |
| 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 |
| **Grønnstruktur** | | | |
| 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

a) 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, avfalshåndtering, koter/terrengendringer med opprinnelige og nye koter med videre.
b) Før det gis tillatelse til tiltak må det redegjøres for kapasitet for brannslukkevann.
c) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BKS skal det fremlegges dokumentasjon av sidebygingen ved Åskollen gård (bygningsnr.158612925).

### § 2-1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Inntil halvparten av privat uteoppholdsareal kan være på tak. Minimum 30 m2 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 m2 per boenhet.
b) For felt BBB stilles det krav til privat uteoppholdsareal på minimum 5 m2 og felles uteoppholdsareal på 30 m2 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.

b) Bruk av den ubebygde delen av tomten skal redegjøres for i utomhusplan, jmfr §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 tilliggende 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

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.

# Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

DRAMMEN KOMMUNE

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 presisiering 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

**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, tømrer, brannvarsling, taktekking 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

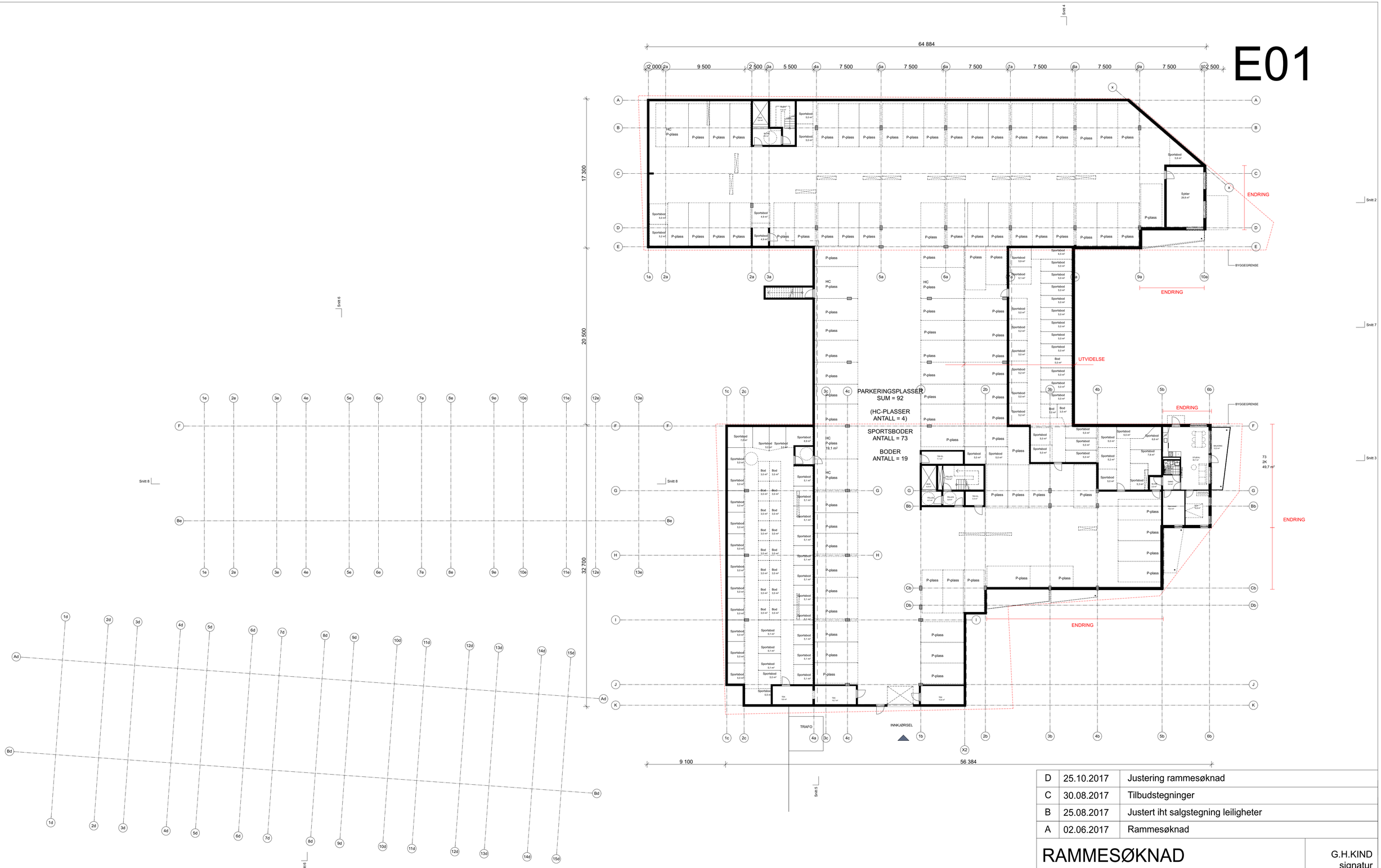
Wivian Langlie
Avdelingsleder Arealplan, klima og mil

Jade Norma Winther Thorrud

Virksomhetsleder

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

# E01




| | | |
|---|---|---|
| D | 25.10.2017 | Justering rammesøknad |
| C | 30.08.2017 | Tilbudstegninger |
| B | 25.08.2017 | Justert iht salgstegning leiligheter |
| A | 02.06.2017 | Rammesøknad |

# RAMMESØKNAD

G.H.KIND
signatur

**HELLERISTNINGEN**
Gnr/Bnr 26/231
Plan U
02.06.2017

1:200
(A1/A3 50%)


GUNNAR KIND AS siv.ark.MNAL
Sommerrogata 17, 0255 OSLO

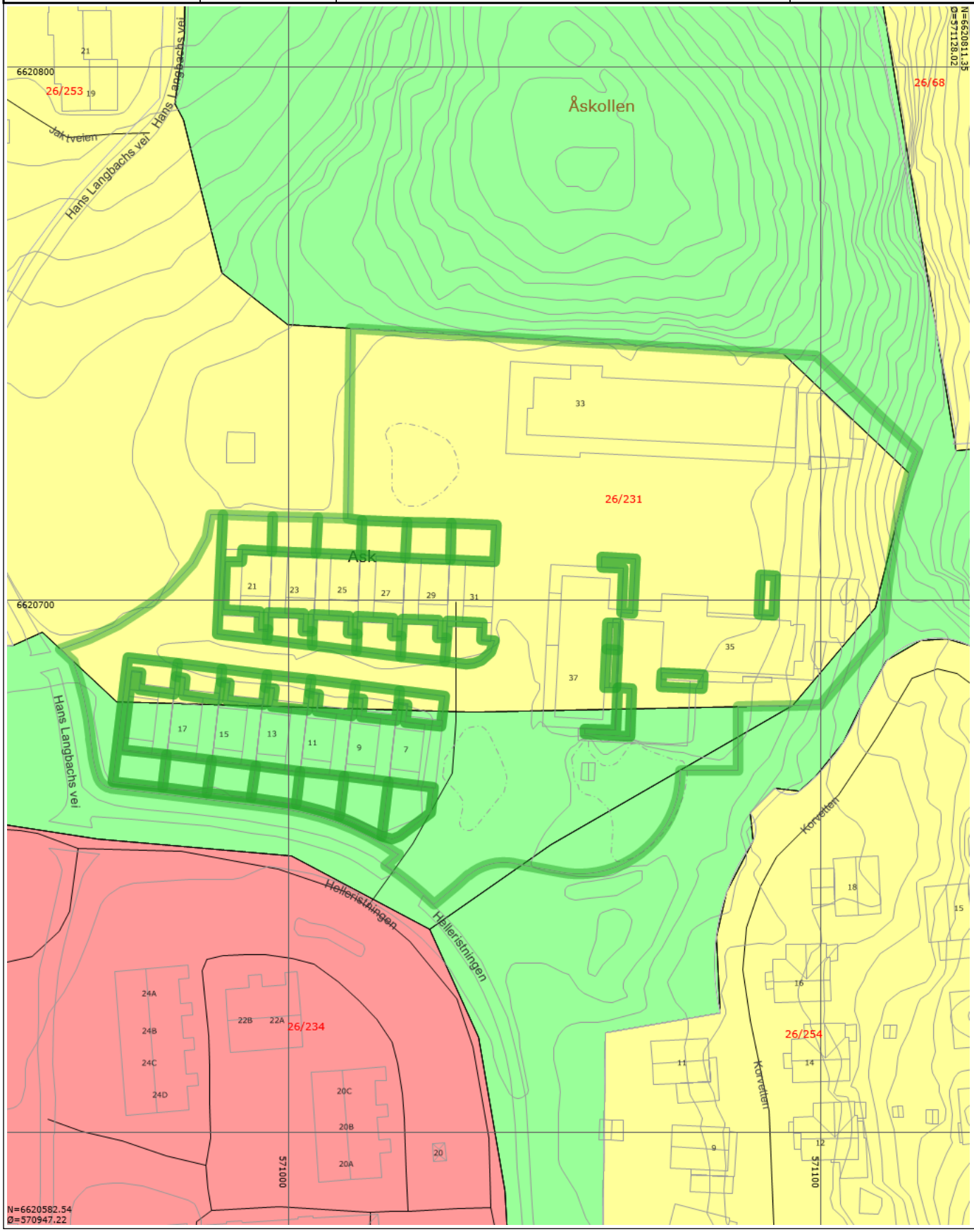

A20-xU01

Drammen kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 26 | Bnr: 231 | Fnr: 0 | Snr: 29 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Helleristningen 33<br>3038 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2014-2036 | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

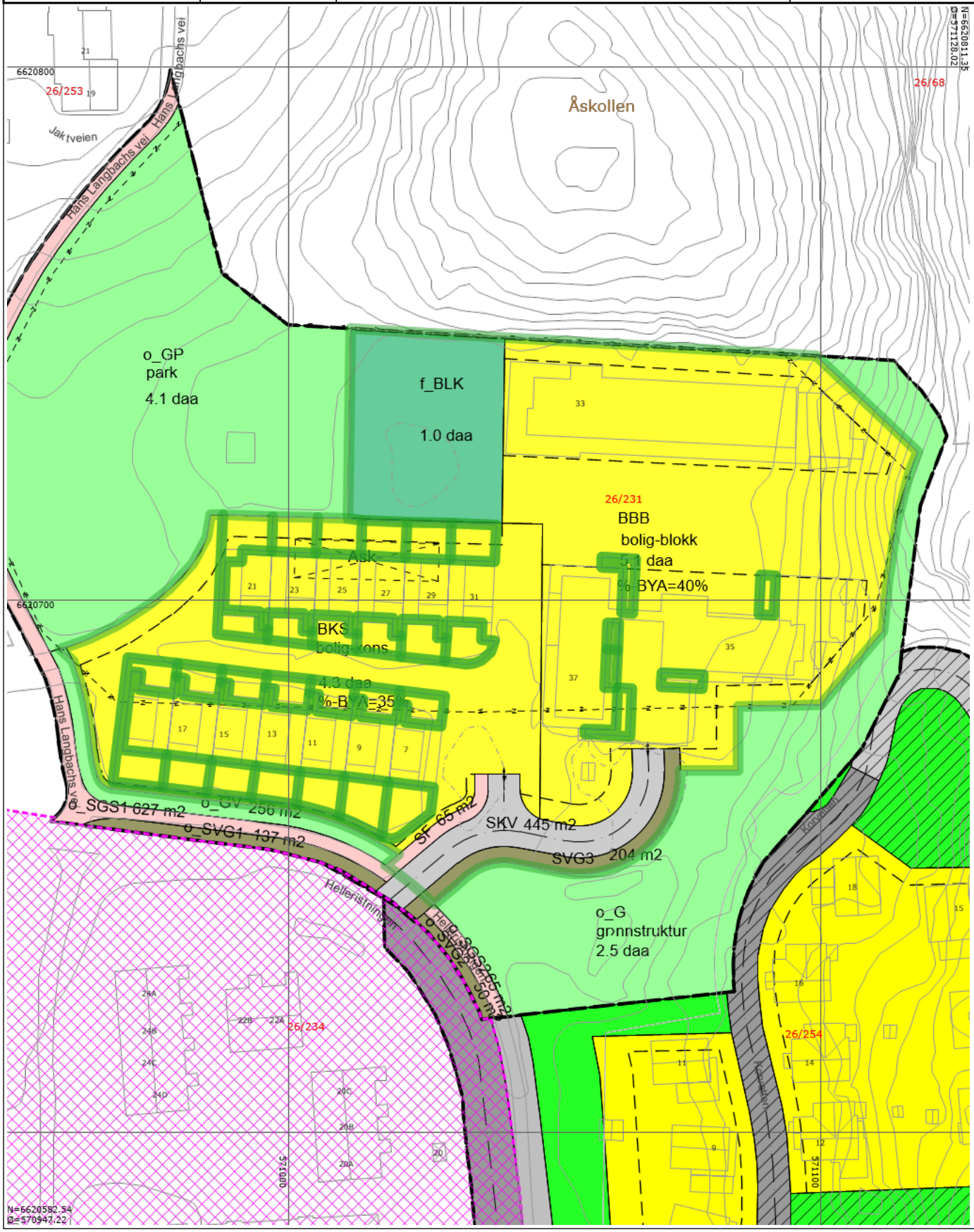
| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
| Eiendomsgrense | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | TakoverbyggKant | Taksprang |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | KpOmråde kommuneplan gjeldende |
| Eiendomsteig | Atkomstveg - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende | Grønnstruktur - Nåværende |
| KpOmråde | | |

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 26 | Bnr: 231 | Fnr: 0 | Snr: 29 |
| Adresse: | Helleristningen 33<br>3038 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Detaljregulering for Helleristningen 25 | | | |

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



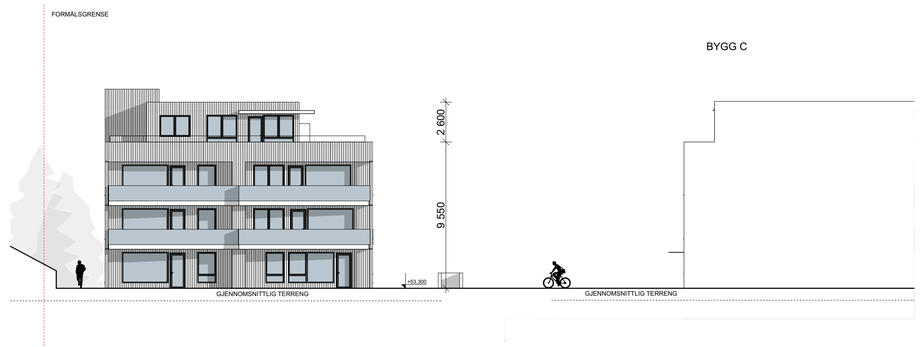
# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
| Eiendomsgrense | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | TakoverbyggKant | Taksprang |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | RpOmråde igangsatt |
| 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 leke areal | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| Lekeplass | Kjøreveg | Fortau |
| Gang-/sykkelveg | Annen veggrunn - tekniske anlegg | Annen veggrunn - grøntareal |
| Grønnstruktur | Park | Vegetasjonsskjerm |

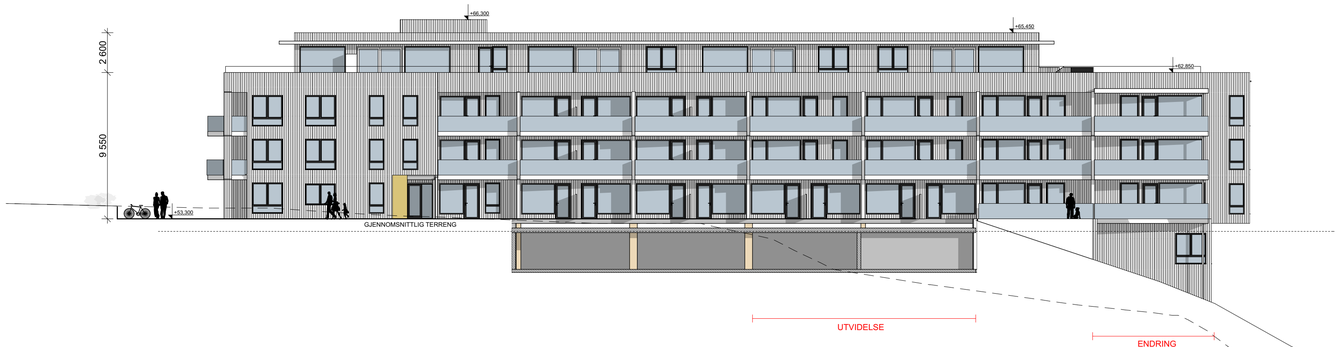
# E21




Bygg A Fasade nord
1:200




Bygg A Fasade vest
1:200




Bygg A Fasade sør
1:200




Bygg A Fasade øst
1:200

| | | |
|---|---|---|
| D | 25.10.2017 | Justering rammesøknad |
| C | 30.08.2017 | Tilbudstegninger |
| B | 25.08.2017 | Justert iht salgstegning leiligheter |
| A | 02.06.2017 | Rammesøknad |

RAMMESØKNAD

G.H.KIND
signatur

**HELLERISTNINGEN**
Gnr/Bnr 26/231
Fasade bygg A nord, sør, øst og vest
02.06.2017

1:200
(A1/A3 50%)

GUNNAR KIND AS siv.ark.MNAL
Sommerrogata 17, 0255 OSLO

A45-a001

# E04




BYGG A

Snitt 4

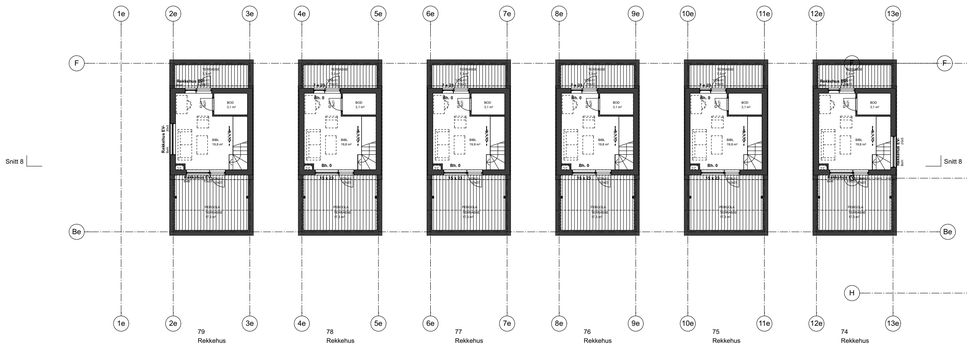
Snitt 2

Snitt 7

Snitt 3

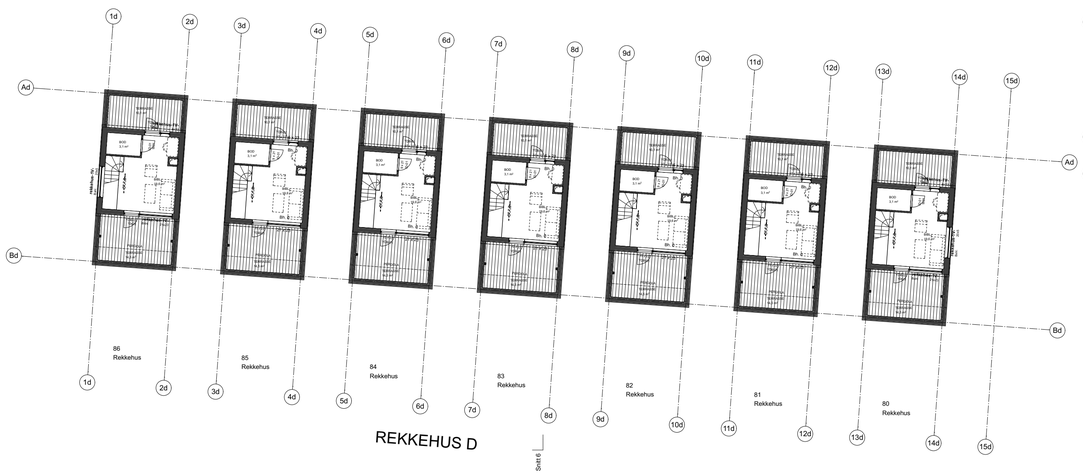
Snitt 6

REKKEHUS E










REKKEHUS D

Snitt 8

Snitt 8

Snitt 5

Snitt 6

| | | |
|---|---|---|
| D | 25.10.2017 | Justering rammesøknad |
| C | 30.08.2017 | Tilbudstegninger |
| B | 25.08.2017 | Justert iht salgstegning leiligheter |
| A | 02.06.2017 | Rammesøknad |

RAMMESØKNAD

G.H.KIND
signatur

**HELLERISTNINGEN**
Gnr/Bnr 26/231
Plan 3
02.06.2017

1:200
(A1/A3 50%)

GUNNAR KIND AS siv.ark.MNAL
Sommerrogata 17, 0255 OSLO

A20-x301

# Flom og Kvikkleire

Flomfare, 200 års

Kvikkleire

Målestokk 1:30 000 (A3)

Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert

Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert

Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet

Mulig kvikkleire

Kjøsterud
Travbane
Bratan
Underlia
Øren
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Muusøya
Drammenselva
Landfalløya
Hamborgstrøm
Sølfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Runddom
Tangen
Austad
Hallermoen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Blektjern
Torsbergskogen øst
Galterud
Kobbervikdalen pukkverk
Nordbykollen
Fjell
ÅSKOLLEN
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Gramsborg
Kinnerud
Steglevann
Dalen
Svense-dammen
Jordbrekk-skogen
Skalstadskogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Gjerpenåsen
Grimsrudbrenna
Eikhaugen
Solum
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Løyse
Kobbervikdalen sør
Lindum avfallsanlegg
6620000
565000
570000

# Støysoner - Veitrafikk og jernbane

rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB

gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB

Avvikssone

Målestokk 1:35 000 (A3)

6625000

560000

565000

570000

DRAMMEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2014–2036

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

21.09.2015 - endret etter forhandlinger om innsigelser.



BYPLAN 2014

# 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 avgrensing 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, samfunnssikkerhet, 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, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy (jf bestemmelser i pkt 6.4)
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

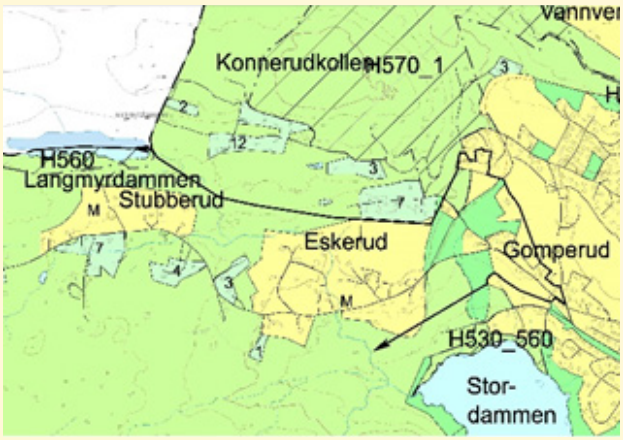
**Transformasjonsområder for byutvikling**
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, 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 utfylt 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 fremtidig 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 temaene.*

*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. Byggekvoter 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 Åssiden/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 sikringssone. 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 Gulskogen. 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 tilrettelegge 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 KONSESJONSOMRÅDE 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, trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Sykkelnettet 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 trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

### 4.2 Sykkelnettet

- *Statens vegvesens sykkelhåndbok, sykkelstrategien og opplevelse av trygghet bør være beslutningsgrunnlag for valg av type anlegg, trafikksikkerhet skal vektlegges.*
- *Linjene for høystandard sykkelvei skal ha ekstra høy fokus på fremkommelighet for syklister*
- *Anlegg innenfor sentrumsområdene eller langs sentrumsgatene bør ha høy materialmessig kvalitet og sikre høy fremkommelighet for syklister*
- *Gate- og veganlegg skal anlegges med tilrettelegging for sykkel i henhold til temaplanen eller anvise 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)*

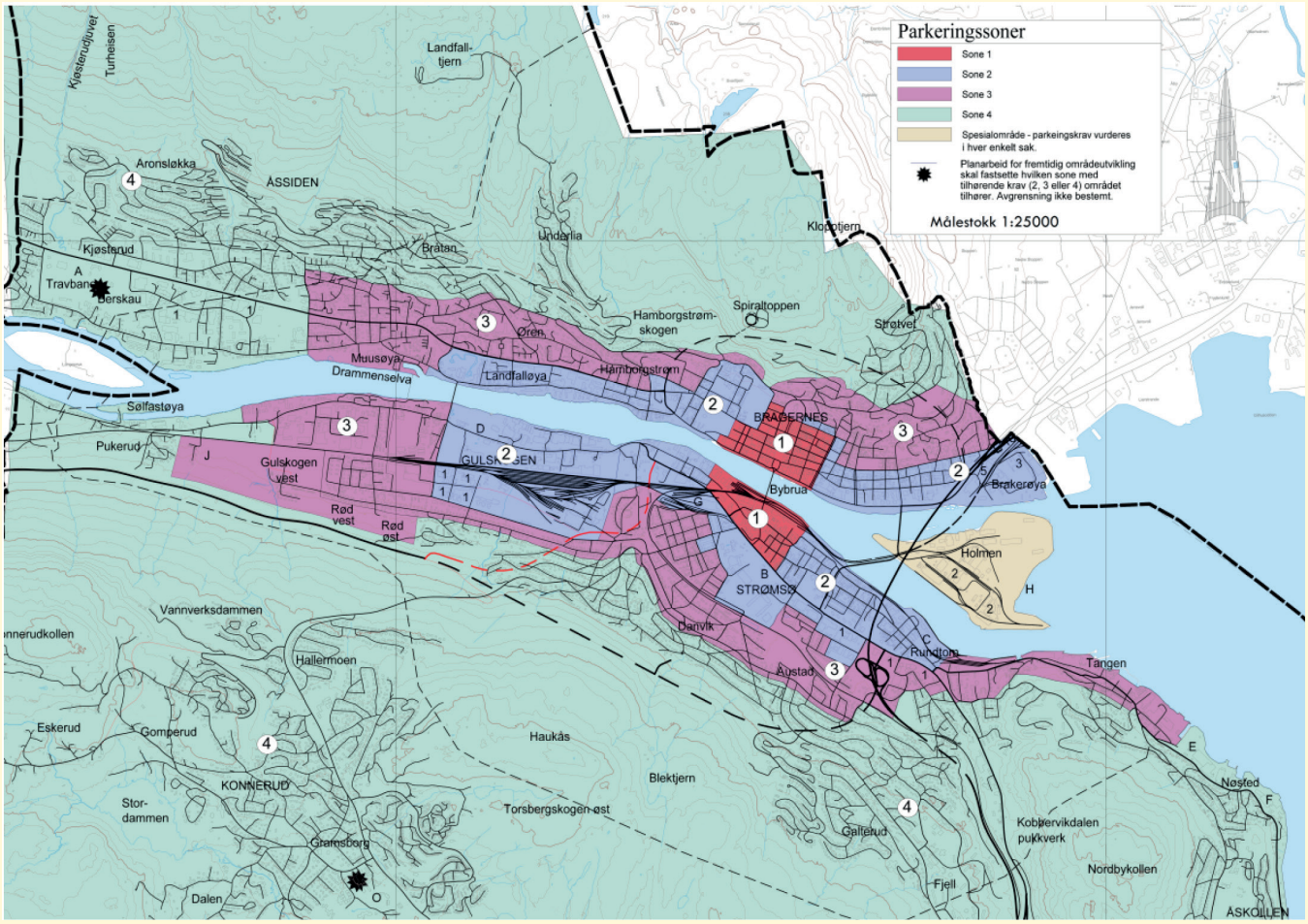
## 4.4 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bolig** | 70 m² BRA eller bruksenhet | Min 0,6 | Min 0,8 | Min 1 | Min 2 for første enhet. Min 1,25 for hver neste enhet* |
| **Kontor** | 100 m² BRA | Maks 0,8 | Min 0,5 Maks 1,2 | Min 0,8 Maks 1,5 | Min1 Maks 2 |
| **Forretning og service** | 100 m² 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bolig** | 70 m² BRA eller bruksenhet | Min 2 | Min 2 | Min 2 | Min 2 |
| **Kontor** | 100 m² BRA | Min 2 | Min 2 | Min 2 | Min 2 |
| **Forretning og service** | 100 m² 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 m² 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

### 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 m² bruttoareal som oppføres og hovedombygninger over 1000 m² BRA som foretas innenfor områder i Drammen kommune som 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:

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt sentrumsformål (bysenter og nærsenter, 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 bydelsområdet (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

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 Bragernes og Strømsø eller i områder for kombinert formål bybebyggelse i akseptabel gangavstand fra bysentrum.*

*For å styrke bydelssentra 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 planprosessene.

*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 vurderingssone 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, inneklima 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 èn fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

**Støy på uteoppholdsareal:**
For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer 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 vektlegges 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 luftforurensing 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 luftforurensing, 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)

Skredsikkerhet 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 retninglinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.*

## 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, aktivitetsarenaer 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 utnytting, 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 $m^2$ pr plass.

*Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser 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 $m^2$, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500$m^2$.*

*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 utnytting og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnytting 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 boligtypesammensetting.*

## 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**

Arealet 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
- Tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

**PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL**

Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

| **Innenfor sentrumsplanen** | **MUA, m²/bolig (boenhet)** | **Minste stille areal m²/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN}$ < 55 dB) |
|---|---|---|
| **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, m²/bolig (boenhet)** | **Minste stille areal m²/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN}$ < 55 dB) |
|---|---|---|
| **Boligområde, leilighetsbygg, blokk** | 5 | 5 |
| **Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50m² (hybel/ sokkel osv)** | 50 | 15 |
| **Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m²** | 100 | 30 |
| **Boligområde småhus, 1-bolig** | 200 | 50 |
| **Boligområde småhus, 2-manns-boliger** | 150 | 50 |

**FELLES UTEOPPHOLDSAREAL**

Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.

| Innenfor sentrumsplanen | MUA m²/bolig (boenhet) | Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN}$ < 55 dB) |
|---|---|---|
| **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 m²/bolig (boenhet) | Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN}$ < 55 dB) |
|---|---|---|
| **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, $L_{DEN}$ < 55 dB |
| **Kvartalslekeplass** | 200 | 150 | 1500 | Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone |
| **Ballfelt og Nærmiljøanlegg** | 500 | 150 | 1000 (min. 20x40 ballflate) | LAFmax 60 dB ved bolig |
| **Sentralt lekefelt** | 500 | 500 | 5000 (alternativt 2x2500) | 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 arbeidsplass-intensivitet, 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 friluftsformål.

*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 gårdstunet, 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 tomta overskrider 75 m² 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 anleggstiltaket 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 kommuneplanes 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 sentrumsplanen
   c. Tokning av gesims- og mønehøyde for bygg med flate tak, jf retningslinje til pkt 2.1 gjelder foran sentrumsplanen
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 Gulskogen, 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.



www.drammen.kommune.no

# **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 **PLUSS**

- 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.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 8 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 9 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 14 700 |

## 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. PLUSS-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 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.