

Velkommen til

Pettersvollen 5C
3032 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pettersvollen 5C
3032 Drammen

Velkommen til Pettersvollen 5C.

- En helt ny og unik leilighet med store vindusflater og en generøs innvendig takhøyde ca. 5,75 meter! Må rett og slett oppleves!

Leiligheten har en god og fleksibel planløsning som kan innredes på flere måter, alt etter behov.
Behagelig vannbåren gulvvarme, god kvalitet på utstyr og innredninger - Crown kjøkken, screens solskjerming, massive innedører, m.v.

Høydepunkter:
-Helt ny leilighet
-Lave kjøpsomkostninger
-Unik planløsning
-To terrasser med solrik, vestvendt himmelretning
-Romslig parkeringsplass på ca. 23 m², klartgjort for lader
-Mulighet for kjøp av ekstra p-plass
-Heis direkte fra p-kjeller til etasjeplan
-Heis direkte til Konnerud Senter
-Flotte fellesarealer
-Ekstra sportsbod på ca 5 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 790 000
Omkostninger*	kr	28 760
Totalpris inkl. omk.	kr	9 818 760
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 746
BRA/BRA-I		131/126 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2023
Etasje		5
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Martin Eick
Eiendomsmegler

9899 9899
martin.eick@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 790 000**
Omkostninger*	kr	**28 760**
Totalpris inkl. omk.	kr	**9 818 760**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 746**

***Omkostninger**
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift som vil utgjøre 22 670,- (2,5% av andel tomteverdi kr. 906 800,-)
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Startkapital til Sameiet kr. 5000,-

Totalt kr. 28.760,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 746 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
a-konto vannbåren oppvarming og varmtvann, renovasjon, felleskostnader parkeringsplass, diverse drift og vedlikehold av fellesarealer (stell av utearealer, renhold av innvendige fellesarealer o.l.), honorar forretningsfører, fiberaksess Altibox, felles bygningsforsikring m.v.

Grunnkostnad: kr 5 822,-
Fiberaksess Altibox: kr 279,-
Parkering realkoblet til s.nr 58 i KSP1 (565 - 7): kr 517,-
Bod - Tilleggsdel Tb 34 (557 - 34): kr 128,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 10.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Ettersom leiligheten er ny foreligger det ikke representative tall for kommunale avgifter. Kommunale avgifter (renovasjon, samt vann og avløp) faktureres direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier og inngår ikke i felleskostnadene.
Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 80, bnr. 1669, snr. 34 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Konnerud Senter Panorama (org.nr. 931 663 860) består av 44 seksjoner (41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner bestående av boder) på eiendommen gnr. 80 bnr. 1669 i Drammen kommune. Forretningsførselen utføres av NBBO. Sameiet inngår i et større bolig- og næringsprosjekt på Konnerud Senter Panorama sammen med Konnerud Senter Panorama Borettslag samt Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Parkering 2.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 04.05.2026 og ekstraordinært årsmøte 22.07.2024:
• Årsregnskapet for 2025 med et overskudd på kr 129 808,- ble godkjent og overført til annen

egenkapital.
• Årsmøtet godkjente videre felles håndtering av reklamasjonssaken mot utbygger i samarbeid mellom Sameiet KSP, Borettslaget KSP og Sameiet KSP Parkering 2.
• Vedtak om å avvente montering av takrenner og nedløp inntil reklamasjonssaken er ferdigbehandlet.
• Vedtektsendringer vedtatt i ekstraordinært årsmøte 22.07.2024 vedrørende krav om forhåndsgodkjenning for tiltak på fellesareal/fasade (§ 2.2), vedlikeholdsansvar for egne tilbygg/påbygg (§ 3.1) og kostnadsfordeling (§ 4.2).

Sameiet har sammen med Borettslaget Konnerud Senter Panorama og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2 en pågående reklamasjonssak mot utbygger (Konnerud Senter AS / Ticon / Alento) vedrørende feil og mangler på bygningsmasse og fellesområder. Saken håndteres av en felles reklamasjonsgruppe og advokat.

Fasiliteter og faste driftsavtaler:
• Bygget har heis og felles avfallsrom med kildesortering for matavfall, restavfall, papp/papir, plast og glass/metall.
• Felles terrasser og sykkelboder / oppstillingsplass for barnevogner og sykler.
• Faste driftsavtaler foreligger for renhold, vaktmestertjenester, periodisk heiskontroll, sprinkleranlegg, ventilasjonsfilter og gartneravtale med Agaia.

Bruksregler og begrensninger:
• Tiltak på fellesarealer (bygningskroppen og utvendige fellesarealer) eller tiltak som påvirker fasaden krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet markiser, varmepumper, sol-/vindavskjerming, innglassing, boder og fargevalg.
• Grilling: Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt (maksimalt én 11 kg gassflaske pr. terrasse).
• Røyking er forbudt i alle fellesområder, både innendørs og utendørs.
• Oppbevaring av brann-, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer i bodanlegget er ikke tillatt. Ganger i bodområdene skal holdes frie.
• Bruk av brodder eller piggsko er ikke tillatt på innendørs fellesarealer.
• Julebelysning er kun tillatt med fast (ikke-blinkende) hvitt/blankt lys.

Eierforhold:
• Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.
• Næringsseksjoner bestående av boder og parkeringsplasser som eies av en eiendom, er realkoblet til denne og kan ikke overdras separat uten at realkoblingen oppløses.

Forretningsfører
NBBO

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Bolig:
BRA-i: 126 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 131 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2. Ekstern sportsbod

5. etasje
BRA-i: 80 m2. Entre, gang, bad 1, stue / soverom, soverom 2, kjøkken/spisestue og bod
TBA: 10 m2. Terrasse med utgang fra spisestue

6. etasje
BRA-i: 46 m2. Stue, gang, soverom og bad
TBA: 19 m2. Takterrasse med utgang fra gang

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Sameiet har flotte og svært velholdte fellesarealer i form av en "takpark" som er opparbeidet med grønne plenområder, beplantning, gangveier og hyggelige sitteplasser. I det åpne atriet mellom bebyggelsen er det skapt et attraktivt og levende oppholdsområde som innbyr til både rekreasjon og sosialt samvær.

Beboerne har også tilgang til en felles takterrasse med svært gode solforhold og panoramautsikt. Her finner du pergola, sittegrupper og eget toalett, noe som gjør området til en naturlig møteplass gjennom store deler av året. Takparken og takterrassen benyttes og driftes i fellesskap av sameiet og naboborettslaget.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyder 5. etg:
Soverom : 2,52m
Entre / gang : 2,23m
Kjøkken/spisestue : 5,75m

Himlingshøyder 6. etg:
Tv-Stue : 2,58m
Soverom : 2,56m

Boligen har en bred oppstilingsplass for bil i kjelleranlegg på 4,7 x 4,9m (23 kvm)

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
5 og 6. etasje

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass i felles kjelleranlegg, Plan 2.
Biloppstilingsplassen er av generøs størrelse på ca. 23 m² (ca. 4,7 x ca. 4,9 m.)
Plassen er klargjort for elbillader.
Sameiet har avtale med Joulia Charge. Se https://www.joulia.io/no for mer informasjon.
Parkeringen er organisert som en realkoblet andel i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 (gnr. 80, bnr. 1670, snr. 58) og overdras sammen med boligseksjonen. Felleskostnader for parkeringsplassen er inkludert i leilighetens felleskostnader.

Det kan være mulighet for kjøp av ekstra p-plass. Konferer megler.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Konnerud Senter Panorama. Sameiets org.nr.: 931663860.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 062 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i henhold til husordensreglene. Beboere som holder dyr skal påse at dyreholdet ikke sjenerer noen, ikke etterlater ekskrementer/urin på sameiets område eller forårsaker skade på bebyggelse eller fellesarealer. Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets felles terrasser. På grøntområdet mellom Sameiet og Borettslaget skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området og ikke oppholde seg der.

Beboernes forpliktelser
I henhold til sameiets vedtekter og husordensregler.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd på kr 129 808,- (overført til annen egenkapital).
Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 043 630,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 043 630,- (omløpsmidler kr 1 382 860,- minus kortsiktig gjeld kr 339 230,-).
Budsjettert resultat for 2026: kr 0,- (driftsinntekter og driftskostnader budsjettert til kr 2 246 724,-).

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 92630375

Byggeår
Ca. 2023

Innhold
Leiligheten er over to plan som består av følgende rom:
5. etasje BRA-i: Entré/gang, bad, soverom/stue, soverom 2, bod og kjøkken/spisestue i åpen løsning
6. etasje BRA-i: Stue, soverom og bad.
Kjeller BRA-e: Bod på 5 m².

Terrasse på 10 m² i 5. etasje med utgang fra kjøkken/spisestue og takterrasse på 19 m² i 6. etasje med utgang fra stue/gang.

Leiligheten disponerer en meget stor og romslig oppstillingsplass i felles kjelleranlegg på 23 m² (4,7 x 4,9 m), samt en ekstern sportsbod på 5 m².

Standard
Helt ny og unik leilighet i et moderne boligbygg med heisadkomst og alle Konneruds fasiliteter innen kort rekkevidde.

Innvendig har leiligheten en meget generøs takhøyde på opptil 5,75 meter i det sentrale oppholdsrommet. Store vindusflater og en åpen mesaninløsning knytter etasjene sammen, og leiligheten har i tillegg har to private uteplasser med solrik og vestvendt beliggenhet.

5. etasje - Entrè:
Man kommer inn i en stor og åpen entré med god plass til etablering av plass til oppheng av yttertøy.
Rett innenfor inngangsdøren finner man også boligens første av to baderom.

5. etasje - Bad:
Delikat og innbydende baderom med store gulv- og veggfliser, samt downlightsbelysning. Badet er utstyrt med behagelig gulvvarme, vegghengt WC, dusjhjørne med innfellbare og plassbesparende dusjdører, opplegg for vaskemaskin, samt servantskap og speil med innfelt belysning.

5. etasje - Kjøkken / stue:
Når man kommer inn i det store oppholdsrommet blir man nærmest blåst av banen av det mektige rommet - den store to-etasjes vindusfasaden hvor man ser ut på det omkringliggende landskapet og den store takhøyden som ruver i underkant av 6 meter under himlingen. Utvendig er det screens på deler av vindusfasaden. Den flotte trappen opp til mesaninen er også et møbel i seg selv, med bl.a. LED-belysning i trappetrinn.

Velutstyrt og stilren kjøkkeninnredning fra kvalitetsprodusenten Crown Imperial i serien "Nordic" med bl.a. oppgradert kompositt benkeplate og underlimt servant fra Blanco. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer - klart til bruk. Stor arbeidsflate og gode oppbevarings muligheter i skuffer og skap.

Rommet har også god plass til stort langbord - så her er det duket for sammenkomster med venner og familie.

Fra rommet er det også utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 kvm.

5. etasje - Soverom / stue:
Etasjen har to gode oppholdsrom som gir muligheter for variabel bruk, enten som soverom eller i kombinasjonen soverom og stue, så man får alle "hverdagsrom" samlet på ett plan. Begge rom har plass til dobbeltseng og nattbord. Store vinduer gir godt med dagslys inn i rommet. Man har i tillegg soverom og stue på mesaninen i etasjen over.

6. etasje - TV-stue:
Stuen i overetasjen er utformet som en åpen mesanin med glassrekkverk som gir rikelig lysinnslipp og flott utsyn utover landskapet og over spisestuen nede. Fra rommet er det også utgang til den usjenerte takterrassen på 19 kvm. med solrik, vestvendt beliggenhet.

6. etasje - Soverom:
I overetasjen ligger boligens tredje soverom. Rommet er av meget god størrelse med god plass til seng og tilhørende møblement, og ligger skjermet i tilknytning til stuen på mesaninen. Rommet har i tillegg eget bad.

6. etasje - Bad:
Badet ligger som en-suite-løsning til soverommet og har de samme delikate materialvalgene som på badet i etasjen under.

Lagring:
Leiligheten har bod i leiligheten og disponerer i tillegg en ekstern sportsbod på 5 m² i kjelleren.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i det attraktive boligkomplekset Konnerud Panorama som ligger midt i hjerte av Konnerud sentrum.

Meget god intern beliggenhet med solrik, vestvendt beliggenhet og fri utsikt over åsene omkring.

Ta heisen fra leiligheten til shopping, trening og servering!
Her bor man i direkte tilknytning til Konnerud Senter, bydelens naturlige samlingssted for handel. Man går tørrskodd fra leiligheten til et stort servicetilbud og gode møteplasser – året rundt. På senteret finner du spisested, apotek, 2 flotte matbutikker, sportsbutikk og interiørforretninger, legesenter, frisør, neglsalong, bank og treningssenter.

I tillegg ligger Konnerud omringet av flott natur med merkede stier, turveier. Usjenerte fiske og badevann byr på naturopplevelser året gjennom. Det er kort vei til marka med glimrende helårs turterreng. Flott idrettsanlegg og Drammensområdets lengste lysløypetrase!

Konnerud har et godt kollektivtilbud via buss med avganger hvert ca. 10. minutt til Drammen sentrum. Nærmeste holdeplass ligger ca. 200 meter fra leiligheten. Tog fra Drammen stasjon til Oslo går ca. fire ganger i timen. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til Drammen sentrum og 45 min til Oslo S.

Kort gangavstand til både Meny, Kiwi og Rema 1000. Meny og Kiwi ligger i Konnerudsenteret som jo kun ligger et lite steinkast unna. Her har man også har apotek, kafé, flere andre butikker og treningssenter.

Fra eiendommen er det kort vei til Konnerud stadion og Konnerudhallen. Konnerud IL er blant de største i landet og har en meget god idrettskultur. Det er lysløype, skøyteis og treningssenter i nærheten.

Fra eiendommen er det gangavstand til Konnerud barneskole og Svensedammen ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager på Konnerud. I tillegg til flere videregående skoler i Drammen, ligger universitetet i Sørøst-Norge på Papirbredden.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se brakar sine nettsider - https://brakar.no/

Byggemåte
Beskrivelsen nedenfor er hentet fra boligkompleksets originalprospekt. Det tas et spesifikt forebehold om at avvik kan forekomme.
Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong/stål/tre. Etasjeskiller utføres med plass-støpt betong/betongelementer. Takkonstruksjon i betong/elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater.
Utvendig kledning i en kombinasjon av puss/tegl og trepanel. Enkelte flater kan være i ubehandlet betong.

Balkonggulv er å betrakte som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.
Terrassegulv (takterrasser) leveres med terrassebord eller tretremmer etter utbyggers valg.

Fritthengende balkonger leveres med betongoverflate på over- og undersiden.

Rekkverk leveres i glass med håndløper på toppen. Toppetasjene leveres med fasadeelement trukket litt opp som en gesims og glassrekkverk og håndløper på toppen.
Innvendige vegger av stålstendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest for eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er datert 16.06.2023 og gjelder for 72 boliger og tilhørende utomhusarealer unntatt utearealer mot Pettersvollen. Gjenstående arbeider omfatter

utearealer mot Pettersvollen med opprinnelig frist for ferdigstillelse innen 31.12.2023. Før ferdigattest kan gis, må det i henhold til vedtaket blant annet dokumenteres at kravene i avtale om riving av bygg i Pettersvollen er ivaretatt, at utomhusarealer er opparbeidet, og oppdatert gjennomføringsplan må innsendes. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen.

Det foreligger i tillegg følgende midlertidige brukstillatelser for bygningskomplekset:
- Midlertidig brukstillatelse nr. 3 datert 30.09.2022 for parkeringsetasjer, innkjørsel mot vest og varelevering.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 2 datert 01.07.2022 for del av plan 1, vindfang/inngangsparti til senteret.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 1 datert 31.05.2022 for del av plan 1, herunder parkeringsplasser i plan 1 og innkjøring fra gateplan.

Oppvarming
Leiligheten har behagelig vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, samt eletriske varmekabler på bad. I tillegg er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
A-konto beløp for vannbåren oppvarming og varmt forbruksvann er inkludert i felleskostandene.
Informasjon strømforbruk: Leiligheten er ny/ubebodd. Det foreligger derfor ikke representative tall for strømforbruk. Strømforbruket vil variere i forhold antall personer i husholdning, temperatur på inneklima osv.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd "Rød C".

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Viken Fiber / Altibox om internett- og TV-leveranse.
Fiberaksess inkludert i felleskostnadene, som gir brukeren rabatt på tjenester fra leverandøren.
Se https://skjema.altibox.no/fiberaksess/ for priser og tjenester.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Radon
Bygget er bygget med radonforbyggende tiltak i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) på oppføringstidspunktet.
Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.
For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål. Eiendommen reguleres av Områderegulering for Konnerud sentrum (plan-ID 0602394), vedtatt 26.05.2020, hvor den i hovedsak inngår i felt BS2. En mindre del av eiendommen (ca. 36 m²) er regulert til kjøreveg.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (nåværende).
Det er i tillegg igangsatt planleggingsarbeid for ny kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 20250013).

Flom:
Deler av eiendommen berøres av så vidt av hensynssone H320_3 Flomfare (overvannshåndtering) i kommuneplanens arealdel. I henhold til planens bestemmelser (§ 18.9) kan deler av området være utsatt for flom fra overvann.

Naboeiendommen, Pettersvollen 7, Gnr. 80 Bnr. 1482, er regulert til prosjektet "Passasjen Konnerud". Salgsstart for prosjektet er p.t. utsatt. Dersom prosjekt blir realisert må det påregnes byggearbeider i området.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. I henhold til vedtektenes punkt 2.2 skal sameiets styre underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
Konnerud Senter AS

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

30.11.1984 - Dokumentnr: 9830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.09.1993 - Dokumentnr: 12709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Konnerud Kirke
bruksrett for inntil 250 plasser, begrenset til søn- og helligdager
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

04.05.1995 - Dokumentnr: 6072 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Veidekke AS til fordel for gnr. 80 bnr. 1482 seksjon nr. 1-17
Rett til 88 tilfluktsromsplasser mot vederlag kr. 350.000,-
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

17.02.2014 - Dokumentnr: 134873 - Bestemmelse iflg. skjøte
Torget skal til enhver tid være åpent for allmennheten.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337648 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1668
Bruksrett til 62 sykkelparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337676 - Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til felles atrium/takpark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337697 - Bestemmelse om vann/kloakk
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337854 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold, reparasjon og utskifting av bygningskonstruksjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337904 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1668
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1670
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1671
Bruksrett til teknisk rom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 337966 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1668
Bestemmelser om bruksrett, drift og vedlikehold av felles inngangsparti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.03.2023 - Dokumentnr: 338015 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 1668
Bestemmelse om bruk, drift og vedlikehold av felles takterrasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.
Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Selv om boligen er ny og ubebodd må kjøper regne med mindre bruksmerket i forbindelse med at boligen har vært stylet.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,00%
Betalingsutsettelse, kr 1 200

Fotopakke 4 (foto +drone + kveld), kr 7 120
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Drammen, kr 4 320
Markedspakke Drammen, kr 16 400
Oppgjørshonorar, kr 7 920
Tilretteleggingshonorar, kr 15 920
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 1 600
Visningshonorar per time/visning, kr 2 800
Forretningsfører - Informasjonsinnhenting - ca., kr 4 400
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 436
Eierskiftegebyr - ca. kr 5 360
Oppgitte priser er eks mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Arealrapport
Arealrapport er avholdt av bygningssakkyndig Finn-Erik Bauer Sørensen Takst og Boligtjenester AS den 08.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Leiligheten er ny og har ikke vært tatt i bruk. Selger har ikke fylt ut egenerklæring.

Boligselgerforsikring
Selger er profesjonell/selskap og kan således ikke tegne boligselgerforsikring.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en

forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Minst to virkedager før overtagelse må kjøper innbetale kjøpesum og omkostninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Martin Eick
Eiendomsmegler
Telefon: 9899 9899
E-post: martin.eick@em1sornorge.no

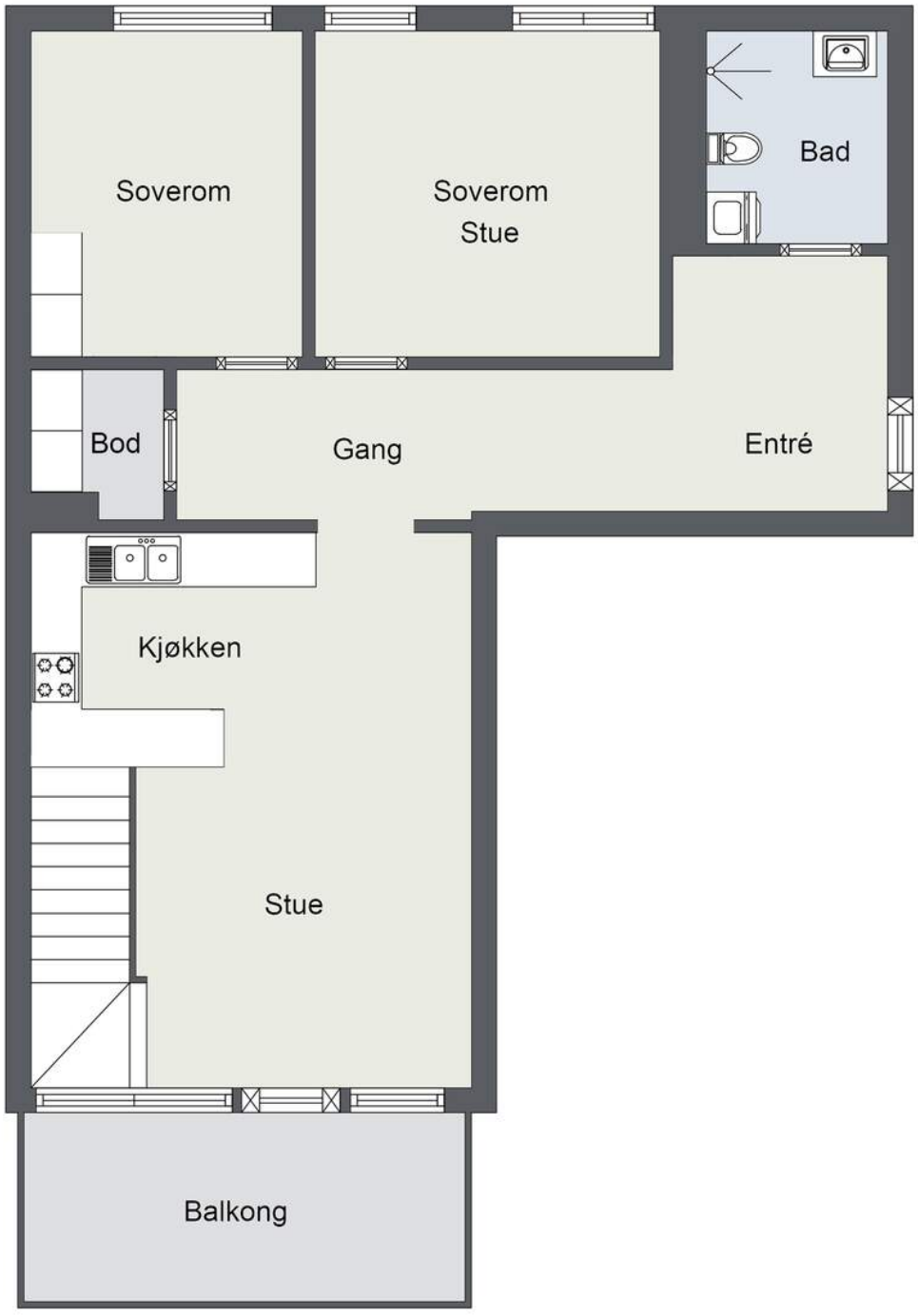
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







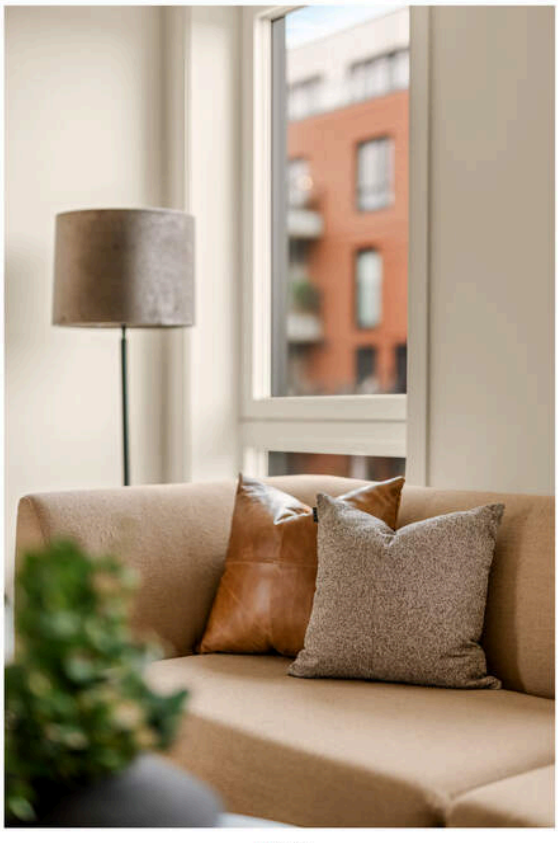























CROWN









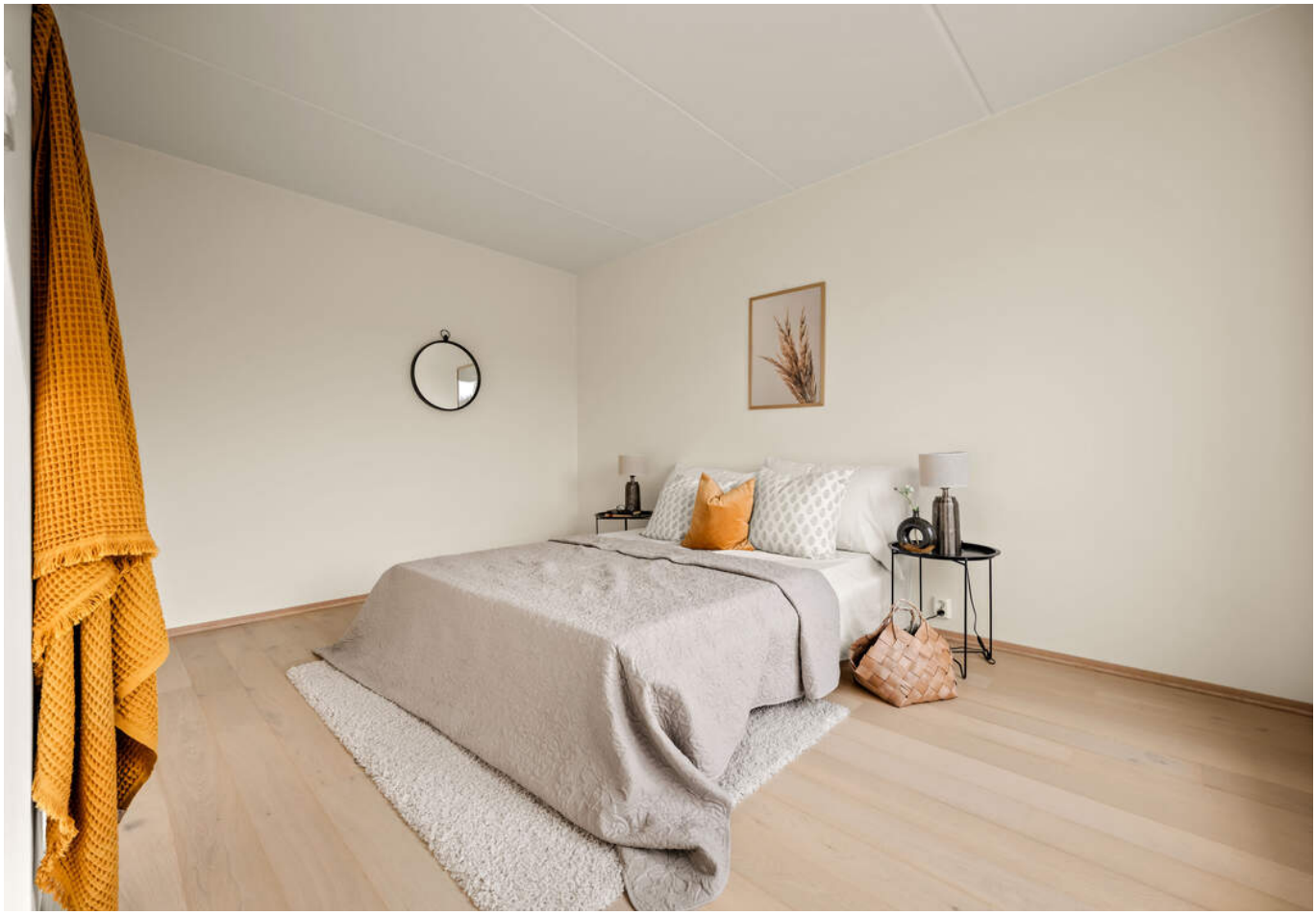
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













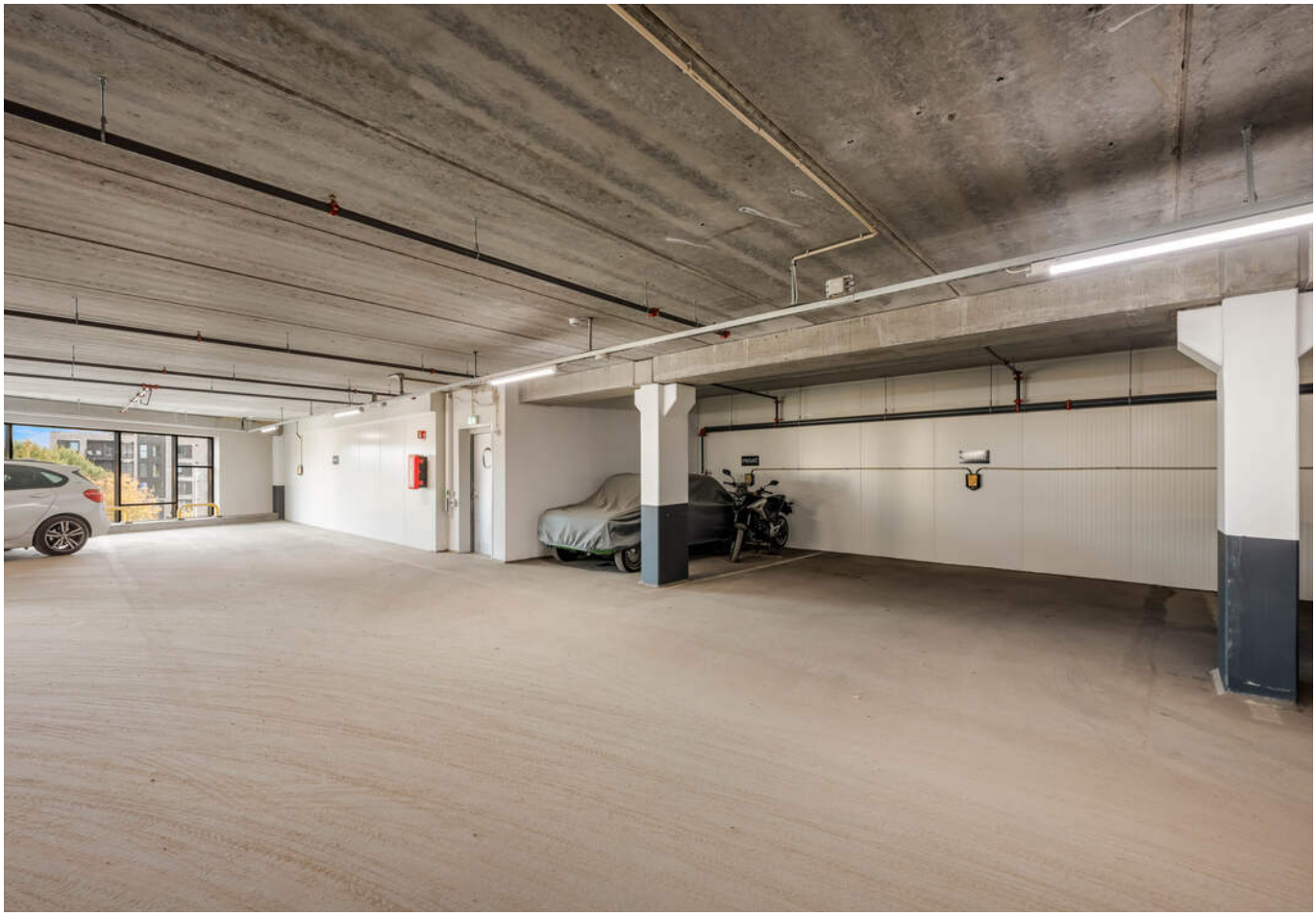




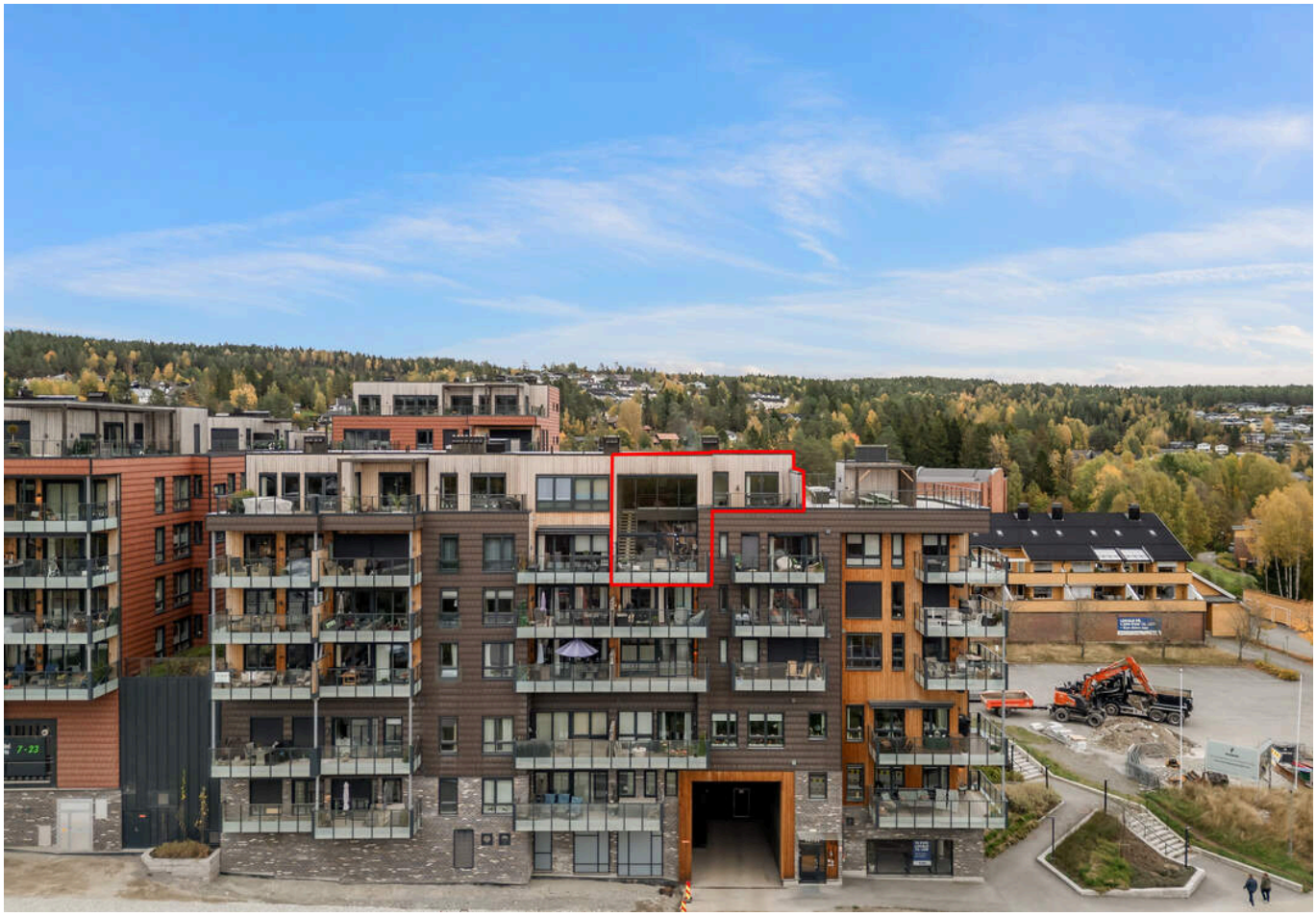












PETTERSVOLLEN 5C

Nabolaget Konnerud sør/Svensedammen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Konnerudsenteret Linje 22, 22N, 24, 37	**3 min** 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	**11 min** 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

SKOLER

Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	**3 min** 0.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**8 min**
Akademiet videregående skole Dramm... 270 elever	**8 min** 4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Konnerud senter	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

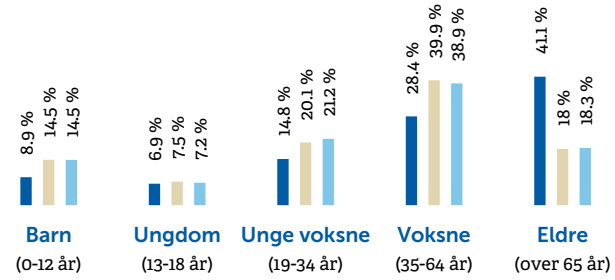
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Konnerud sør/Svensedammen	774	387
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Amicus barnehage (0-5 år) 21 barn	**3 min** 0.3 km
Svensedammen barnehage (1-5 år) 63 barn	**4 min** 0.3 km
Espira Gåserud barnehage (1-5 år) 82 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Konnerud PostNord	**2 min** 0.2 km
Kiwi Konnerud	**5 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 95/100

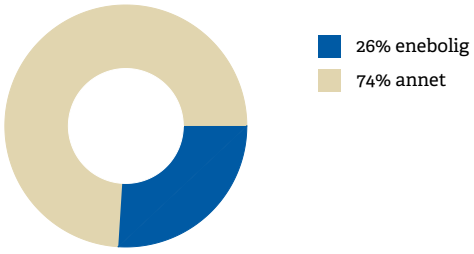
STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

SPORT

Svendsedammen Ballspill, sandvolleyball	4 min 0.3 km
Konnerudhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
EVO Konnerud	2 min
Sporty24 Konnerud	5 min

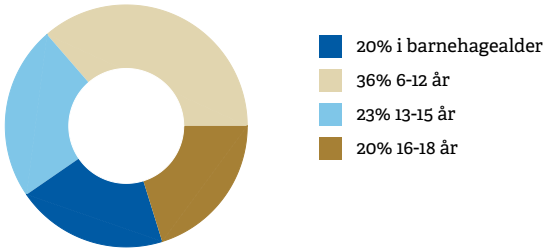
BOLIGMASSE



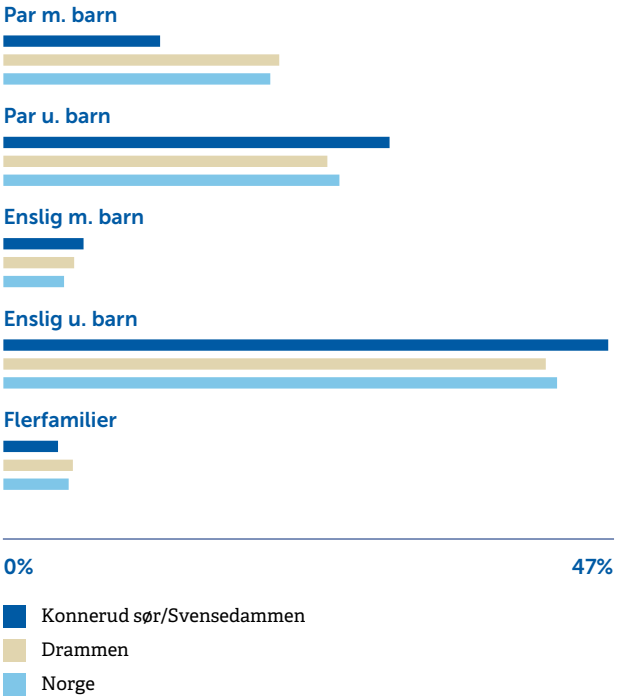
VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	3 min
Boots apotek Konnerud	2 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



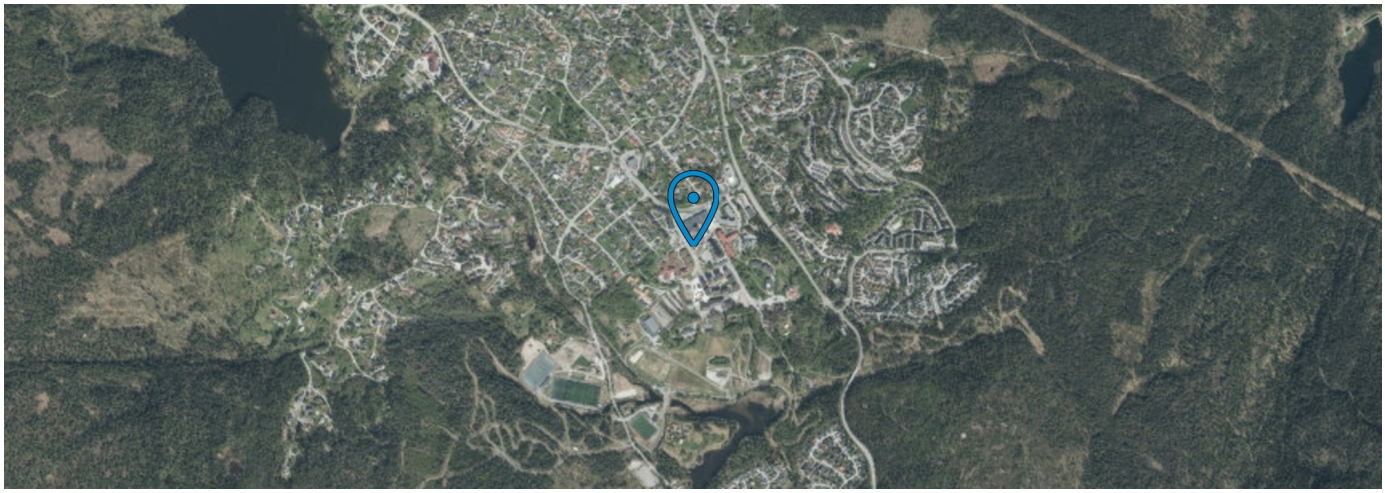
FAMILIESAMMENSETNING

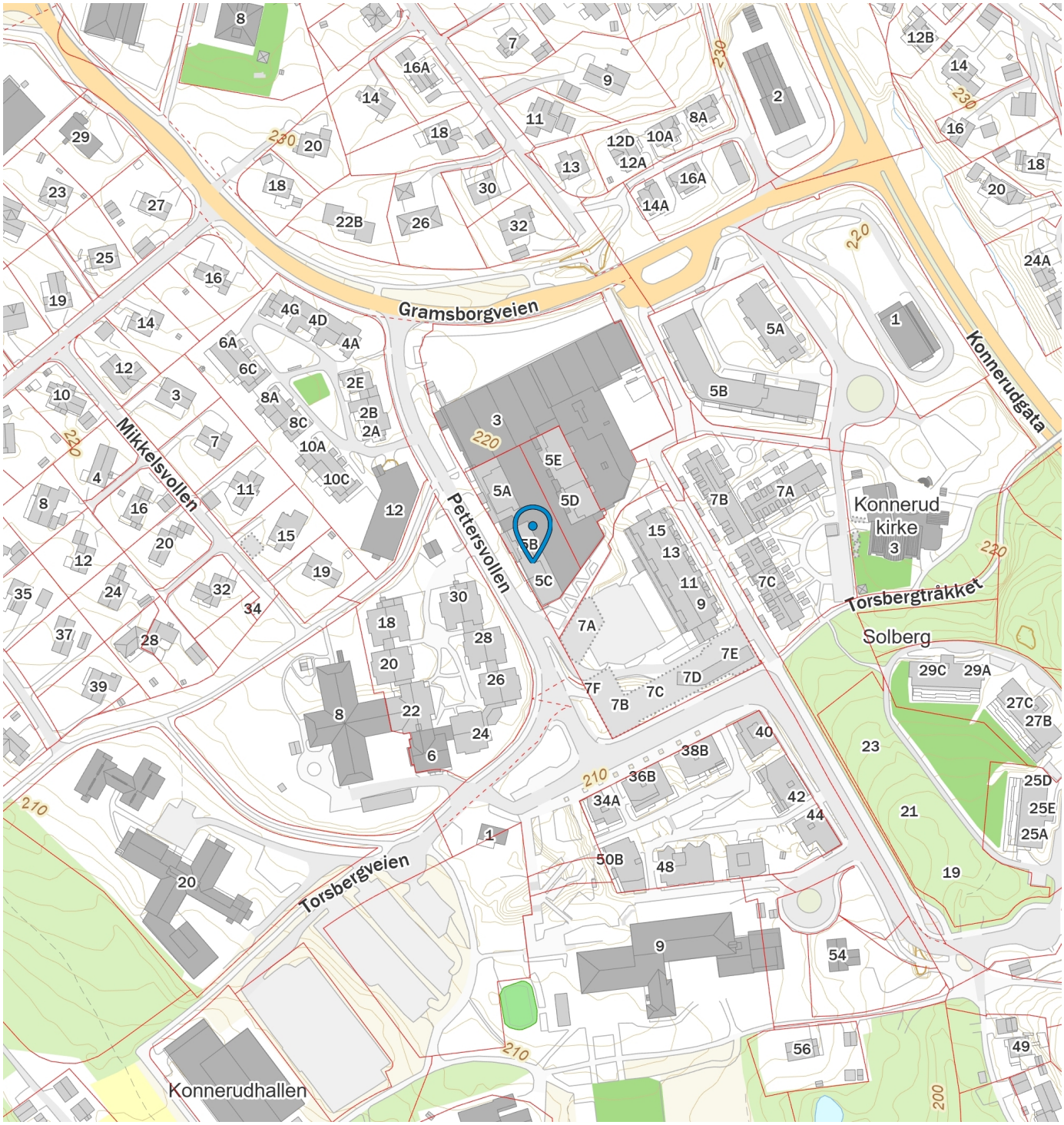


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



AREALMÅLING

Leilighet

Pettersvollen 5 C
Drammen
Drammen kommune

Besiktningsdato 08.09.2026

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Takstmann / Daglig leder
Finn-Erik Bauer Sørensen

Hanseringen 6
3406 Tranby

Tlf: 92136658
finn-erik@takstbo.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Konnerud Nærsenter ANS
Rekvirent:	
Rekvireringsdato:	02.09.2026
Tilstede:	
Besiktningsdato:	08.09.2026

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 80 ,Bnr: 1669
Adresse:	Pettersvollen 5 C
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	34
Postnr. Sted:	Drammen
Byggeår:	2023

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Takst-og Fagskoleingeniør Bygg - med treteknisk spesialisering samt Bedriftsøkonom fra BI. 25 års erfaring med økonomi- og byggeteknisk prosjektledelse, tilstand- og verdivurdering i byggmester- og entreprenørbransjen.

Tranby, den 15/09/2026

Finn-Erik Bauer Sørensen

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5 etasje	80	0	0	10		
6 etasje	46	0	0	19		
Kjeller	0	5	0	0		
SUM BYGNING	126	5	0	29		
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

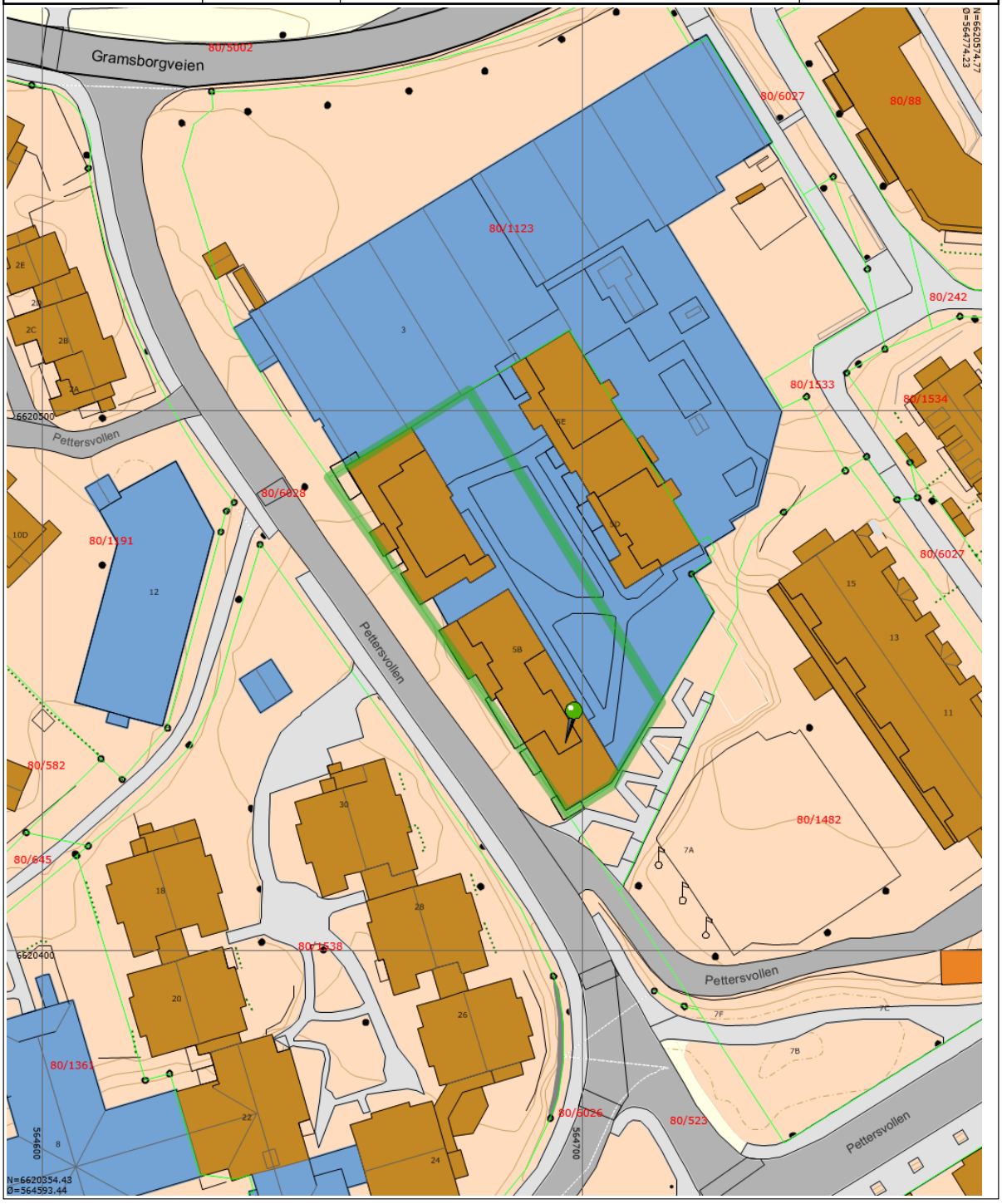
MERKNADER OM AREALET:

Boligen har en bred oppstilingsplass for bil i kjelleranlegg på 4,7 x 4,9m (23 kvm)

Himlingshøyder 5 etg :
Soverom : 2,52m
Entre / gang : 2,23m
Atrium : 5,75m

Himlingshøyder 6 etg :
Tv-Stue : 2,58m
Soverom : 2,56m

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1669	Fnr: 0	Snr: 34	
	Adresse:	Pettersvollen 5C 3032 DRAMMEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

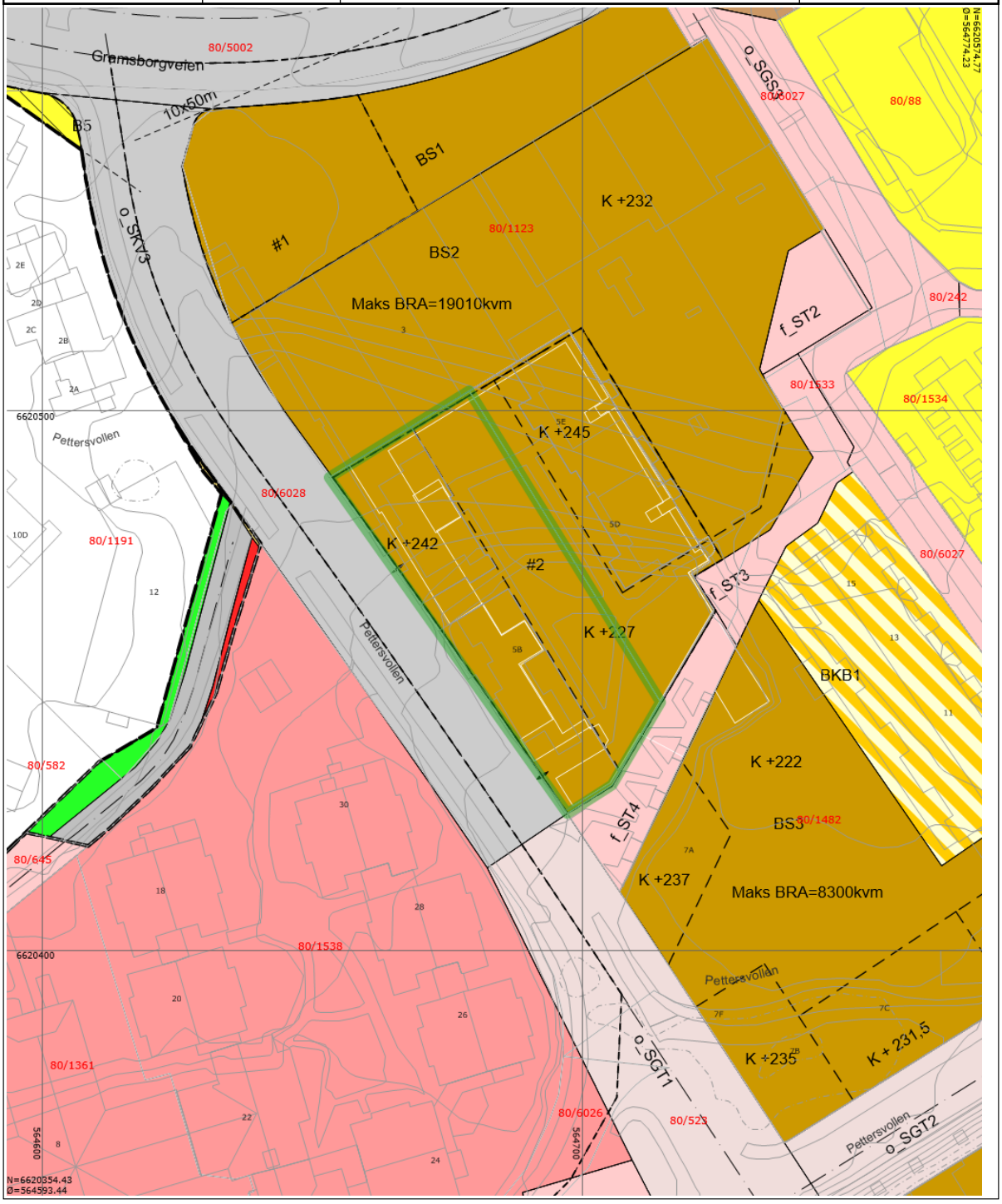
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegrekkverk
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Bebygd område	Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1669	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Pettersvollen 5C 3032 DRAMMEN			
Annen info:	Områderegulering for Konnerud sentrum			

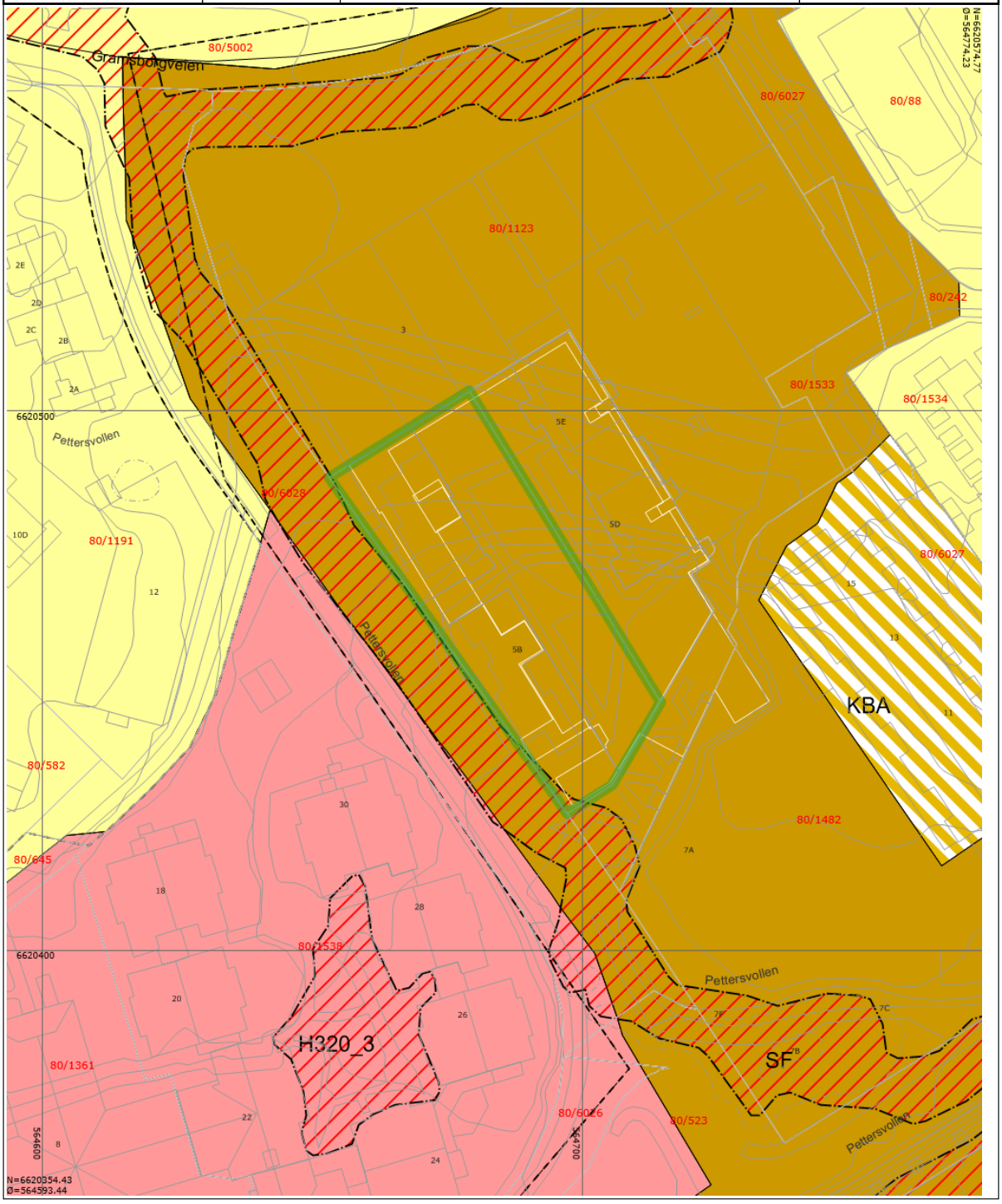
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

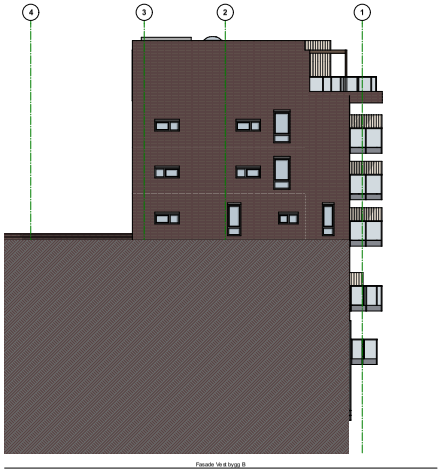
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Offentlig bebyggelse	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Annet spesialområde	Bestemmelsesområde	Frisikt
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, blokker	Sentrumsformål
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Kjøreveg
Torg	Gatetun	Gang- og sykkelveg
Holdeplass eller plattform		

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1669	Fnr: 0	Snr: 34
	Adresse:	Pettersvollen 5C 3032 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	



Fasade Vest bygg B



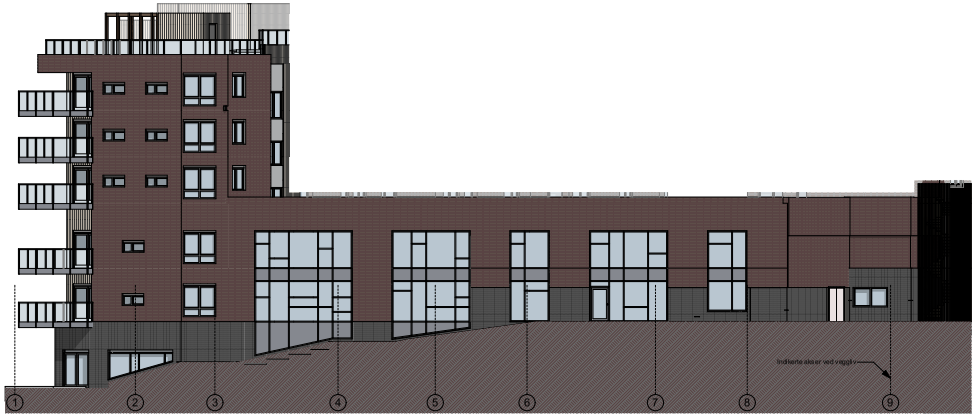
Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Øst (skrått)

Tegningsnr: A3 / 841 x 1189 mm

Rev.nr:

Rev. | Dato | Endringer | Sign. | Godk.

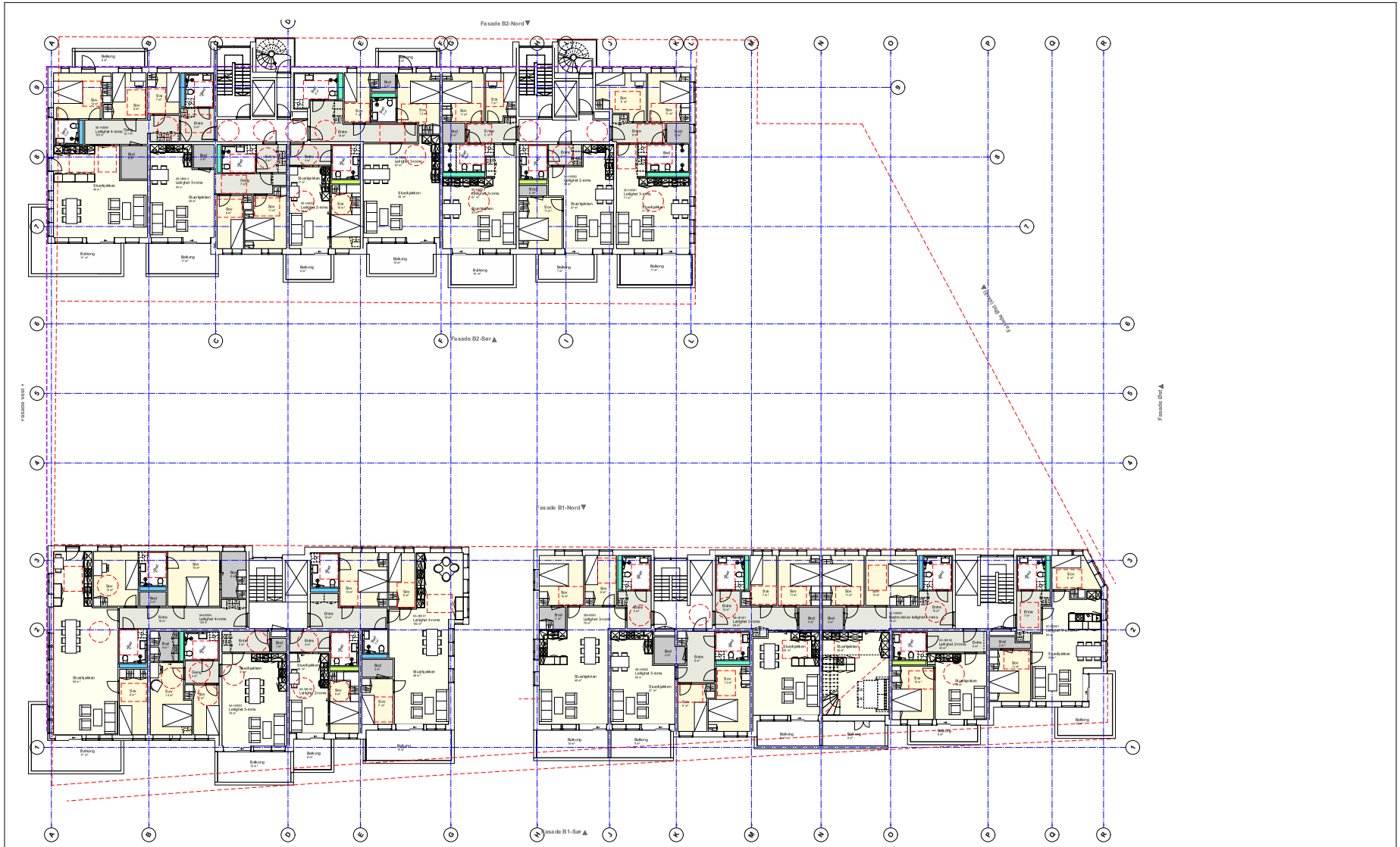
Tegningsstatus: Forprosjekt

Prosjekt: Konnerudsenteret, Pettersvollen 3, 3032 Drammen

Prosjekt nr.: 19-05

Tegningsnr.: 445-A-2300-40-202

Rev.nr:



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

N

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Hotvetalleen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Tegning
Plan 5 - bolig
Konnerudsenteret
Pettersvollen 3 3032 Drammen

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
1925	**07.06.2021**	**80/1123**	**1:250**	**A20-10**
Fase. **Forprosjekt**	Sign. **HM**	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/00362-183	Tien Thi Le	16.06.2023

Pettersvollen 5A – 5E, midlertidig brukstillatelse 4 for 72 boliger og utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	80 / 1123 / 0 / 0 80/ 1482/ 0 / 0
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine A/S
Tiltakshaver:	KONNERUD SENTER AS

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for 72 boliger og tilhørende utearealer i hht godkjent utomhusplan mottatt 22.05.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 15.06.2023. Søknaden var tilstrekkelig dokumentert 15.06.2023.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 27.08.2021 for oppføring av 72 leiligheter fordelt på tre bygg, med parkeringskjeller i tre etasjer og tilhørende utomhusarealer, samt opparbeidelse av del av f_ST4 for arealer beliggende innenfor eiendommen gbnr. 80/1123 i sak med saksnummer BYGG-21/00362-37.

I igangsettingstillatelse nr. 5 datert 16.02.2023 for resterende arbeider utomhus ble det vurdert følgende:
«Når det gjelder utomhusarealer mot Pettersvollen er det fortsatt noe usikkerhet rundt kjøremønsteret knyttet til varelevering til Europris samt tilpasning til utearealer ellers mot veigrunn O_SKV3. Kommunen har ikke etterlyst dokumentasjon som belyser ovennevnte forhold men vurderer her at utearealene mot Pettersvollen foreløpig ikke kan godkjennes inntil ovennevnte forhold er avklart. Kommunen kjenner til at forholdene er drøftet med utbygger men at en hensiktsmessig løsning ikke er landet.»

Dagens situasjon er fortsatt uendret. Kommunen vurderer at det kan være hensiktsmessig å utsette saksbehandlig for dette utearealet inntil konkrete løsninger for veigrunn O_SKV3 foreligger.

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Godkjent midlertidig brukstillatelse
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for 72 boliger og utomhusarealer i hht godkjent utomhusplanen.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for del av tiltaket: 72 boliger og tilhørende utomhusarealer unntatt utearealer mot Pettersvollen.

Betingelser for vedtaket

1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Grunnlag	Datert	Dato
Utomhusplan	mottatt	22.05.2023
plan 6. etg.	mottatt	22.05.2023
plan 2. etg.	mottatt	22.05.2023
plan 0. etg.	mottatt	22.05.2023
plan 1. etg.	mottatt	22.05.2023

Vilkår

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Kravene i avtalen om riving av bygg i Pettersvollen, signert 12.06.2023 må ivaretas og dokumenteres gjennomført før ferdigattest gis for byggeprosjektet BS2.
2. Utomhusarealer mot Pettersvollen må være ferdigstilt.
3. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
4. Dokumentasjon på at utearealer er opparbeidet i henhold til tillatelsen.
5. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 18, datert 14.06.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Halvorsen & Reine AS Org.nr. 879421322	PRO – arkitektur, unntatt baderomskabiner og dagslys	3
Norac badekabiner AS Org.nr. 979990413	PRO – arkitektur, sanitærinstallasjoner: badekabiner	1
Termoenergi Norge AS Org.nr. 914267781	PRO – arkitektur dagslysberegninger	2
Nortec security & Technology Org.nr. 995173743	PRO – brannalarmanlegg, ledesystem	3
Q rådgivning AS Org.nr. 912507742	PRO – brannkonsept	3
Termoenergi Norge As Org.nr. 914267781	PRO – bygningsfysikk	3
Terraplan AS Org.nr. 923189890	PRO – geoteknikk	2
Loe Betongelementer AS Org.nr. 951194913	PRO – konstruksjonssikkerhet for prefabrikkerte betong– og stålprodukter levert av Loe Betongelementer AS. Gjelder også globalstabilitet	2
Siv.ing. Will Arentz AS Org.nr. 985060851	PRO – konstruksjonssikkerhet	3
Castor Autogen Mekaniske AS Org.nr. 998354137	PRO – løfteinnretninger	1
Otis AS Org.nr. 919419105	PRO – løfteinnretninger	2
TKS Heis AS Org.nr. 978681239	PRO – løfteinnretninger	1
Asplan Viak AS Org.nr. 910209205	PRO – lydforhold og vibrasjoner	2
Norconsult AS Org.nr. 962392687	PRO – lydforhold og vibrasjoner	2
Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr. 81426622	PRO – oppmålingsteknisk prosjektering	2
Norsk teknisk installasjon AS Org.nr. 996099881	PRO – Sanitærinstallasjoner, bunnledninger under bygningskroppen, slukkeinstallasjoner	3
Rambøll Norge AS Org.nr. 915251293	PRO – vannforsynings– og avløpsanlegg	2
Norsk Teknisk installasjon AS Org.nr. 996099881	PRO – varme– og kuldeinstallasjoner	3
HR Prosjekt As Org.nr. 988889245	PRO – veg–, utearealer og landskapsutforming: utomhus	2
Norsk Teknisk installasjon AS Org.nr. 996099881	PRO – ventilasjon– og klimainstallasjoner	3
Thermax AS Org.nr. 984757514	UTF – brannisolering av stål, branntetting av tekniske gjennomføringer	2

Siv.ing. Stener Sørensen Org.nr. 814266222	UTF – innmåling og utstikking av tiltak	2
Five Elektro AS Org.nr. 971227435	UTF – installasjon av brannalarmanlegg, installasjon av ledesystem	3
Konsberg Entreprenør AS Org.nr. 987757132	UTF – landskapsutforming	2
Castor Autogen Mekaniske AS Org.nr. 998354137	UTF – løfteinnretninger	1
Otis AS Org.nr. 919419105	UTF – løfteinnsetninger	2
Alento AS Org.nr. 912553620	UTF – montering av fasadekledning	2
Loe Elementmontasje AS Org.nr. 997397630	UTF – montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner	2
Buskerud Betongvarefabrikk AS Org.nr. 938106916	UTF – montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: skallvegger og konsoller i kjeller	2
Viken Fasade AS Org.nr. 922947678	UTF- montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning: fasade og dører i glass og aluminium	2
Mjøndalen Mur og Puss AS Org.nr. 973197207	UTF – murarbeid	2
Thermax AS Org.nr. 984757514	UTF – passiv brannsikring	2
Buskerud Betongvarefabrikk AS Org.nr. 938106916	UTF – plasstøpte betongkonstruksjoner	2
Stenseth & Entreprenør AS Org.nr. 985210632	UTF – plasstøpte betongkonstruksjoner: påstøp gulv på grunn	2
Norsk Teknisk Installasjon AS Org.nr. 996099881	UTF – Sanitærinstallsjoner, slukkeinstallasjoner	3
Norac Badekabiner As Org.nr. 979990413	UTF – sanitærinstallasjoner: badekabiner	1
Euro-blikk & Tak AS Org.nr. 960481380	UTF – taktekkingarbeid	2
Langbråthen Entreprenør AS Org.nr. 912668657	UTF – tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	3
Alento As Org.nr. 912553620	UTF- tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: montering og plassering av prefabrikkerte baderomskabiner	2
Norsk Teknisk Installasjon AS Org.nr. 996099881	UTF – varme- og kuldeinstallasjoner	3
Kongsberg Entreprenør AS Org.nr. 987757132	UTF – veg- og grunnarbeider	2
Norsk Teknisk Installasjon AS Org.nr. 996099881	UTF – ventilasjon- og klimainstallasjoner	3
RF-Prosjekt AS Org.nr. 989280643	KONT – overordnet ansvar for kontroll	3

Saksgang

Dispensasjoner

- Dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt. 4.1.2 bokstav b og c ble innvilget 24.08.2021, i sak med saksnummer 174/21.
- Dispensasjon fra planbestemmelse pkt. 7.2.3.2 bokstav d ble innvilget 25.01.2022, i sak med saksnummer 8/22.
- Dispensasjon fra planbestemmelse pkt. 6.4.3 bokstav d ble innvilget med igangsettingstillatelse nr. 4 01.03.2022, i sak med saksnummer 21/00362-131.
- Dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt. 4.2.1 bokstav a, pkt. 4.2.2 bokstav a og pkt. 4.2.3 bokstav a ble innvilget 06.04.2022, i sak med saksnummer 21/00362-139.
- Dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt. 4.2.2 a) og pkt. 4.2.3 a) i områderegulering for Konnerud Sentrum ble innvilget 16.06.2023, i sak med saksnummer BYGG-21/00362-184.

Endringstillatelse

- Endringstillatelse for tilføyelse av snuhammer på plan 0 ble innvilget 08.10.2021, i sak med saksnummer 21/00362-96.

Igangsettingstillatelser

- Igangsettingstillatelse nr. 1 for grunnarbeider og VA anlegg ble gitt 29.09.2021, i sak med saksnummer 21/00362-99.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for råbygg parkeringsetasjer ble gitt 19.11.2021, i sak med saksnummer 21/00362-107.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for resten av råbygget (alle boligblokkene), installasjon av heis/trapp og bademoduler ble 15.12.2021. Igangsettingstillatelsen omfatter også del av snarveien f_ST4 og f_ST3 beliggende på eiendom med gbnr. 80/1482. igangsettingstillatelsen ble gitt i sak med saksnummer 21/00362-119.
- Igangsettingstillatelse nr. 4 for resterende bygningsmessige arbeider og tekniske fag ble gitt 01.03.2022, i sak med saksnummer 21/00362-131.
- Igangsettingstillatelse 5 for resterende arbeider utomhus ble gitt 16.02.2023, i sak med saksnummer BYGG-21/00362-173.

Midlertidig brukstillatelser

- Midlertidig brukstillatelse nr. 1 for del av plan 1, herunder parkeringsplasser i plan 1 og innkjøring fra gateplan, ble gitt 31.05.2022, i sak med saksnummer 21/00362.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 2 for del av plan 1, vindfang/inngangsparti til senteret ble gitt 01.07.2022, i sak med saksnummer 21/00362.
- Midlertidig brukstillatelse nr. 3 for parkeringsetasjer, innkjørsel mot vest, varelevering ble gitt 30.09.2022 i sak med saksnummer 21/00362.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er utearealer mot Pettersvollen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen **31.12.2023**. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan– og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,– pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

Bestemmelse	**Sum**	**Varenr.**
§ 3.6.1 c., administrasjonsgebyr	kr. 1 600,–	Vnr. 306013
§ 3.11.1 b., midlertidig brukstillatelse	kr. 8 800,–	Vnr. 311012
Totalt	**kr. 10 400,–**	

Totalt gebyr i saken er **kr. 10 400,–.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren 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

Tien Thi Le
Overingeniør

Wivian Langlie
Konst. avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
8_KORR_Annet_15138-Som bygget 04.05.23
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
2__Utomhusplan 27.04.2023
15138-Fasadeliv 04.05.23

Kopi til:
Halvorsen & Reine A/S
KONNERUD SENTER AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KONNERUD SENTER
PANORAMA av 22.07.2024

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017
Sist vedtatt på Ekstrordinært årsmøte 22.07.2024

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

1.1 Navn, formål og organisering

Sameiets navn er Sameiet Konnerud Senter Panorama (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 44 seksjoner (41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner som består av boder) på eiendommen gnr. 80 bnr. 1669 i Drammen kommune, i henhold til tinglyst seksjonering.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) («seksjon(er)») vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen av bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering og eventuelle senere tinglyste reseksjoneringer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

1.2 Sameiet er del av et større bolig- og næringsprosjekt på Konnerud Senter Panorama. Særlig om boder og parkering i andre eiendommer

Sameiet er en del av et større bolig- og næringsprosjekt på Konnerud Senter Panorama som er organisert i flere eiendommer. Forholdet mellom sameiets eiendom og øvrige eiendommer slik som adkomstretter, bruksretter, vedlikeholdsansvar og kostnadsansvar er regulert i egne avtaler og/eller tinglyste erklæringer.

Under sameiets eiendom og andre eiendommer ligger to andre seksjonerte eiendommer Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2 som bla. består av næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser. Disse næringsseksjonene er til bruk for bolig og næring på Konnerud Senter Panorama, og boligene i Sameiet Konnerud Senter Panorama har også sine boder og parkeringsplasser i de to nevnte sameiene.

I Sameiet Konnerud Senter Panorama er det enten seksjoner (*eiendom*) eller seksjonseiere (*personer (fysiske eller juridiske)*) som eier næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama

Parkering 2. Grunnboka for de nevnte sameier viser om det er *eiendom* eller *person* som er eier (tinglyst hjemmelshaver) av de ulike næringsseksjonene.

Næringsseksjoner i som eies av annen *eiendom* er varig koblet sammen med eiendommen som er eier (realkoblet). Slike næringsseksjoner kan ikke selges uten sammen med eiendommen næringsseksjonen eies av, med mindre realkoblingen oppløses.

Den eiendom/person som er eier av næringsseksjonen i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og/eller Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2 er også seksjonseier av disse med de rettigheter og plikter det medfører.

I vedtektene til Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2 finnes alle reguleringer knyttet til parkeringsplasser slik som ladepunkt og midlertidig bytte av parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindusavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og fellesinnstallasjoner. Seksjonseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Tiltak kan også kreve godkjennelse i årsmøtet.

Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen,

kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises det til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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. Vedlikeholdsplikten for boder er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen
- sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser

Slik utskifting hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Dersom utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en

ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikeholdsplikt, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til utførelsen av arbeidene.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For tilbygg og påbygg som er satt opp av seksjonseier, har seksjonseier selv vedlikeholds- og utskiftingsansvaret, samt ansvaret for å remontering og nyoppsetting dersom sameiet skal utføre vedlikehold, og dette kreves. Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, fjerne tilbygg/påbygg. Om det oppstår skade evt. Følgeskader på bygningsmassen som følge av tiltaket, må seksjonseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette. Se også 2-2 og 4-2

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. 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 slikt som utskifting av sluk, membran, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendom midt i betongdekket. Deler av betongdekket er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Vedlikeholdsplikten for boder

For boder i sameiet som er tilleggsdeler eller næringsseksjoner, har seksjonseierne kun vedlikeholdsansvaret for innvendig overflatevedlikehold av sin bod. Resterende vedlikehold utføres av sameiet.

3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG EVENTUELLE FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader i sameiet. Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

4.2 Fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene i sameiet, etter en fordelingsnøkkel som er basert kun på disse seksjonens andel av sameierøken. Fordelingsnøkkelen fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter. Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

Boder som er næringsseksjoner skal kun bære felleskostnader for boder slik beskrevet i punkt 4.3 nedenfor.

Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert på fellesarealer, eller har fått godkjenning til innenfor egen seksjon og på tilleggsdeler, skal belastes den seksjonen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt.

Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak, belastes den seksjonen innretningen tilhører.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling for kostnader enn det som følger av vedtektene her.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik avvikende fordeling er høy.

4.3 Felleskostnader for boder

Som felleskostnad for bod, skal styret fastsette et beløp som betales for 1. stk. bod, uavhengig av om denne er tilleggsdel eller næringsseksjon i sameiet. Det skal tilstrebes at beløpet for 1 stk. bod er den samme som beløpet for 1 stk. bod i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2.

4.4 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel

Grunnkostnad til tv og bredbånd skal fordeles med en lik andel per boligseksjon.

4.5 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

4.6 Særlig om felleskostnader i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2

Seksjoner og seksjonseiere i Sameiet Konnerud Senter Panorama som har hjemmel til næringsseksjoner i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2, er forpliktet til å betale felleskostnader i det sameiet, slik det til enhver tid er beskrevet i vedtektene til disse sameiene.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

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

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet, med unntak av næringsseksjoner som er boder som ikke har stemmerett. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig 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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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.

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.

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.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Sameiet skal samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som eiendommen til Konnerud Senter AS (gnr. 80 bnr. 1123 i Drammen kommune), Konnerud Senter Panorama Borettslag, Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 og Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MV.

13.1 Krav om søknad for tiltak på fellesarealer eller som kan endre byggets fasader

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

13.2 Særlig om uteareals på betongfundament

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til underliggende anleggseiendom Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom.

Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

Tilsvarende gjelder for skader som skyldes sameiets bruk av felles uteareal. Sameiet er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

13.3 Næringslokaler i utbyggingsprosjektet Konnerud Senter Panorama og i Konnerud Senter

Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokaler utbyggingsprosjektet Konnerud Senter Panorama og i Konnerud Senter kan drives virksomhet som vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv. Sameiet/seksjonseierne kan ikke kreve noen form for begrensinger i slik virksomhet eller økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger eller av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Næringslokaler i sameiet og i Konnerud Senter har rett til å ha/sette opp skilt ol. på sameiets eiendom etter samtykke fra styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, eksempelvis dersom skiltingen ikke er i tråd med skiltplan for området/eiendommen vedtatt av skiltplan Drammen kommune.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

1) Fordelingsnøkkelen kun med boligseksjoner.

***

Til Vedtekter Sameiet Konnerud Senter Panorama	
Vedlegg 1 - Sameiebrøk uten teller for næringsseksjoner (bod)	
S.nr	**Brøk (teller)**
1	70
2	91
3	82
4	70
5	68
6	58
7	82
8	118
9	76
10	37
11	102
12	69
13	71
14	69
15	70
16	43
17	69
18	128
19	76
20	37
21	102
22	79
23	71
24	69
25	79
26	113
27	128
28	76
29	37
30	102
31	79
32	71
33	69
34	121
35	43
36	69
37	128
38	114
39	102
40	143
41	180
42	
43	
44	
Nevner	3461

ORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET OG SAMEIENE

KONNERUD SENTER PANORAMA

1. Sameiet Konnerud Senter Panorama
2. Sameiet Parkering2 Konnerud Senter Panorama
3. Borettslaget Konnerud Senter Panorama

Heretter kalt KSP

Vedtatt på årsmøtet 19.06.24

(Merk at ordensregler for sameiene skal godkjennes i årsmøte, styret i borettslaget kan vedta reglene)

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i KSP, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i KSP. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom KSP har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i KSP oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i KSP mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at det ikke kastes sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Hagemøbler/grill/pynt er selvfølgelig tillatt.
- Fjerning av snø og is slik at smeltevann ikke kommer inn i leiligheten. Dette må gjøres med forsiktighet uten bruk av kjemikalier/salt og beboerne må forsikre seg at ingen står nedenfor.
- Det er kun tillatt å benytte julelys o.l. som ikke blinker eller i andre farger en hvitt/blankt lys.

Eiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier i borettlaget kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i KSP, inklusive fellesarealene. Husk at dette er ditt hjem også.

Søppelrommet innholder søppelkasser/sekker for

- Matavfall
- Restavfall
- Papp/papir
- Plast
- Glass/metall

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, herunder annet avfall som må leveres på miljøstasjon eller lignende.

Avfallsbeholdere skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes helt.

Husholdningsbatterier/Lyspærer/Lysstoffrør kan leveres på butikker på Konnerudsenteret.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres til venstre for oppgang B i underetasje eller i sykkelbod. Gjenstander som står i veien for rømningsveier blir uten varsel fjernet av vaktmester.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, hverken innen- eller utendørs. Det er heller ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer.

Mat skal ikke legges ut på fellesområder, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst og må under ingen omstendigheter låses fast i åpen tilstand da dette ødelegger dørpumpene.

I fellesarealer innvendig skal det utvises forsiktighet og renslighet og det er ikke tillatt å bruke brodder eller piggsko på innendørs fellesarealer.

5. Kjøring og parkering

Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass.

Beboere kan gjøre avtale med eier for å låne/leie parkeringsplass.

Det oppfordres til å holde lav fart til og fra parkeringsplass.

Det er ikke tillatt med aktiviteter i garasjene som bruk av sykkel, skateboard, ballspill eller annen aktivitet eller lek som kan forårsake skade på mennesker, lamper og biler m.v.

Strømkontakter i garasjen skal ikke benyttes til lading av el-bil.

Parkeringsplassene skal ikke benyttes til annet enn parkering av kjøretøy/tilhenger.

Det er ikke tillatt å henge opp noe over bilen i takkonstruksjon over parkeringsplassen.

Ved dekkskift skal det benyttes en plate under jekk så asfalt ikke blir skadet.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i KSP.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer/urin på KSP sitt område, eller på annen måte opptre så det blir skader på bebyggelse eller fellesarealer.

Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets felles terrasser. På grøntområdet mellom Sameiet og Borettlaget skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området, og ikke oppholde seg der, da dette lett kan bli til sjenanse for de øvrige beboere. Anlagt grøntområde er ikke et sted for husdyr å gjøre fra seg.

7. Andre bestemmelser

- Postkasser
  - Vi henstiller til bruk av skilt som passer i utforingene på dørene til postkassene som kan bestilles på www.skiltservice.com eller pr. epost til post@skiltservice.com
- Grilling på terrasser og balkonger
  - Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn overfor naboer.
  - Det er kun tillatt med en gassflaske (11kg) pr. terrasse.
- Boder
  - Det er ikke tillatt å oppbevare brann– eller eksplosjonsfarlige eller giftige produkter i bodanlegget. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o.a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje– og vannbaserte produkter som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.
  - Gangene i bodområdene er fellesareler og skal ikke brukes til oppbevaring.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KONNERUD SENTER PANORAMA PARKERING 1
av 01.06.2023

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANSIERING

1.1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 (heretter «Sameiet») og består av 129 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 80 bnr. 1670 i Drammen kommune, i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet eiendom er en anleggseiendom (volumeiendom) som ligger under flere overflateeiendommer og inneholder næringsseksjoner som består av parkeringsplasser, boder, et avfallsrom og næringslokaler.

Sameiebrøkens teller er bygget på BRA for næringsseksjonene som ikke er parkeringsplasser eller boder. Næringsseksjoner som er parkeringsplasser uten bod har alle teller 4. Næringsseksjoner som er boder har alle teller 1. Næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser har teller 5.

Hva næringsseksjonene består av, grensene for næringsseksjon(ene) og fellesareal i sameiet samt fullstendig sameiebrøk fremgår av tinglyst seksjonering. Næringsseksjon omtales i disse vedtekter også som bruksenhet.

1.2 Nærmere om hvem som er seksjonseiere og organiseringen

Sameiet er en del av et større bolig- og næringsprosjekt på Konnerud Senter Panorama som er organisert i flere eiendommer. Forholdet mellom sameiets eiendom og øvrige eiendommer slik som adkomstretter, bruksretter, vedlikeholdsansvar og kostnadsansvar er regulert i egne avtaler og/eller tinglyste erklæringer.

Næringsseksjonene som er boder og parkeringsplasser eies enten av:

- *eiendom* eksempelvis Konnerud Senter Panorama Borettslag eller seksjoner i Sameiet Konnerud Senter Panorama, eller
- av *personer (fysiske eller juridiske)*

Grunnboka for sameiets eiendom viser om det er *eiendom* eller *person* som er eier (tinglyst hjemmelshaver) til næringsseksjonene.

Næringsseksjoner som består av boder og parkeringsplasser, og som eies av annen *eiendom* er varig koblet sammen med eiendommen som er eier (realkoblet). Slike næringsseksjoner kan ikke selges uten sammen med eiendommen næringsseksjonen eies av, med mindre realkoblingen oppløses. Næringsseksjoner består av boder og parkeringsplasser, og som eies av *personer (fysiske eller juridiske)* kan selges «alene» og fritt.

Næringsseksjoner som eiendommen til Konnerud Senter Panorama Borettslag er hjemmelshaver av, disponeres alene av bestemte andeler i borettslaget, slik at det er klart hvilke boder og parkeringsplasser som hører til bestemte andeler i borettslaget. Dette reguleres i borettslagets vedtekter.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT. SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERINGSPLASSER

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjoner som består av parkeringsplasser kan bare benyttes til oppstilling/parkering av kjøretøy. Parkeringsplassene skal ha lik utforming, og seksjonseier kan ikke gjøre bygningsmessige tiltak knyttet til parkeringsplassene. Det er for eksempel ikke lov til å sette opp skiller el. mellom parkeringsplasser. Næringsseksjoner som er boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Det er likevel begrensing knyttet til salg/eierskap for næringsseksjoner som er boder og parkering slik beskrevet i disse vedtekter punkt 1.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom samtykket gis, gjelder følgende:

- Styret tar alle beslutninger knyttet til etableringen.
- Kostnadene for etableringen av selve ladepunktet dekkes av den seksjonseier det gjelder.

- Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet.
- Forbruk strøm på ladepunktet betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

2.4 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-Plass)

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret som pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass. Styret skal tilstrebe å fordele denne bytteplikten slik at den fordeles rimelig og mest mulig likt mellom HC-plassene.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Byttet er midlertidig, og skal ikke innebære noen endring i hjemmelsforholdet til seksjonen.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

2.5 Ladepunkt på HC-plass med bytteplikt

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass hvor det er montert ladepunkt, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten ladepunkt, har vedkommende rett til å flytte laderen med seg.

Selve flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv. og kostnadene skal dekkes av sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC-parkeringsplass.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Vedlikeholdsplikten for næringsseksjoner som ikke er tradisjonelle parkeringsplasser og boder

Seksjonseiere av næringsseksjonene i sameiet som ikke er tradisjonelle parkeringsplasser og boder dvs. snr. 119 (redskapsbod), snr. 120 (garasje til gulvvasker), snr. 126 (nettstasjon), snr. 127 (teknisk rom), snr. 128 (inngangsparti butikklokaler), samt snr. 129 (bakrom butikklokaler) skal fullt ut og alene vedlikeholde sin seksjon.

Det gjelder både indre og ytre vedlikehold av seksjonen, samt vedlikehold av installasjoner eller tekniske innretninger tilknyttet seksjonen.

3.2 Vedlikeholdsplikt for øvrige næringsseksjoner i sameiet (tradisjonelle boder og parkeringsplasser)

Seksjonseiere av næringsseksjoner som består av parkeringsplasser har ikke noe vedlikeholdsansvar for disse. Sameiet utfører alt vedlikehold knyttet til parkeringsplassene.

Seksjonseiere av tradisjonelle næringsseksjon som inneholder bod skal ha ansvar for innvendig overflatevedlikehold av boden. For næringsseksjoner som borettslagets eiendom eier og som en bestemt andel har rett til å benytte, utføres i praksis dette vedlikeholdet av den andelseieren som rett til å benytte boden.

3.3 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde alt som ikke hører under seksjonseiers ansvar, iht. disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom/over bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom/over bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets eiendom grenser mot overliggende overflateeiendommer og mot underliggende eiendom (Sameiet Konnerud Senter Panorama 1) midt i betongdekket. Deler av betongdekket mellom sameiets eiendom og øvrige, er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egne erklæringer som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.4 Fellesbestemmelser for vedlikeholdsplikten

Seksjonseierne og sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold av det som hører under deres vedlikeholdsansvar, slik at skader på skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene/seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

3.5 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet/seksjon, slikt som kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt, og kostander til revisjon, forsikring og eventuelle styrehonorarer.

4.2 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader i sameiet skal så langt det er mulig fordeles etter følgende prinsipper:

- Seksjoner som er boder og parkeringsplasser som til bruk for bolig skal bære kostnader tilsvarende kostnaden for 1 stk. bod og 1. stk. parkeringsplass i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 2. Slike seksjoner skal ikke bære andre felleskostnader i sameiet.
- Øvrige felleskostnader i sameiet, slikt som forsikring, revisjon mv. fordeles på seksjonseierne iht. sameiebrøken, med unntak av telleren for seksjoner som er omfattet av kulepunktet over (dvs. boder og parkeringsplasser som er til bruk for bolig).

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

4.4 Eventuelle fellesinntekter

Eventuelle fellesinntekter fordeles også etter samme prinsipper som kostnadene. Styret eller årsmøtet kan beslutte at eventuelle inntekter/overskudd ikke går til utdeling, men til avsetning for fremtidige kostnader i sameiet.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører og revisor 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Flertall regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig 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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra hjemmelshaver/eier av snr. 128 og snr. 129 i sameiet.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig

forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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.

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.

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.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Sameiet skal samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som eiendommen til Konnerud Senter AS (gnr. 80 bnr. 1123 i Drammen kommune), Konnerud Senter Panorama Parkering 2, Konnerud Senter Panorama Borettslag og Sameiet Konnerud Senter Panorama.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokaler utbyggingsprosjektet Konnerud Senter Panorama og i Konnerud Senter kan drives virksomhet som vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv. Sameiet/seksjonseierne kan ikke kreve noen form for begrensinger i slik virksomhet eller økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger eller av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Næringslokaler i sameiet og i Konnerud Senter har rett til å ha/sette opp skilt ol. på sameiets eiendom etter samtykke fra styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, eksempelvis dersom skiltingen ikke er i tråd med skiltplan for området/eiendommen vedtatt av skiltplan Drammen kommune.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

***

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Konnerud Senter Panorama

Dato og sted

Dato: Mandag 04.05.2026 kl. 20:00

Sted: Konnerud Menighet, Gramsborgveien 3, 3032 DRAMMEN Menighetssalen – til høyre når du kommer inn hove

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Seksjonseier som velges til å undertegne protokoll er:

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 129 808,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Reklamasjonssaken på fellesområdene

Saken gjelder hele bygningsmassen og derav følgende selskaper:

1. Sameiet Konnerud Senter Panorama
2. Borettslaget Konnerud Senter Panorama
3. Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering2

Det er opprettet en arbeidsgruppe som består av:

- Kjell Engen (Går ut av styret men kan stille ved behov i reklamasjonsprosessen)
- Pål Marius Mørch-Hassel (Går ut av styret)
- Tonje Agnete Knutsen-Øy (Styreleder Borettslaget KSP)
- Stein Holstad (Går fra Styreleder til Styremedlem i Sameiet KSP)
- Marianne Holm (Styremedlem Borettslaget)
- Øivind Moen (Styremedlem Sameiet P2 - mulig på vei ut av styret)

Kostnader til advokat og takstmenn og andre spesialister deles mellom de tre selskapene.

Så langt (pr 16.03) har vi brukt 657353,- hvorav 227833,- på advokat og 429520 på takstmann.

Vi har fått igjen 257.726,- fra forsikring så langt.

Netto så langt da Kr. 399.627,-

- Av dette er da Kr. 182052,- dekket av vårt Sameiet. Av store saker som gjenstår er:
- Balkonger og beslag
- Garasjeanlegg og betong - fundament
- Inngangsdører til leiligheter
- Utvendig kledning og underliggende konstruksjoner

Det skal være et møte mellom reklamasjonsgruppen med advokat og Nye Konnerud Senter AS (Ticon/Alento) den 16. april

Det er også engasjert en ny takstmann til gjennomgang av Borettslagets bygningsmasse som ikke ble gjennomgått i første omgang. Dette koster Kr. 81.250,- som skal deles på samme måte mellom de tre selskapene. Rapporten er enda ikke klar, men det er funnet feil som understøtter allerede uarbeidet rapport. Bl.a. gjelder dette utvendig kledning og hvordan underliggende konstruksjoner er laget.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner videre håndtering av reklamasjonssaken av styrene i:

- Sameiet Konnerud Senter Panorama
- Borettslaget Konnerud Senter Panorama
- Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering2
- og reklamasjonsgruppen.

Det er vanskelig å forutse hvilke kostnader som vil påløpe og hva vi kan få tilbake fra utbygger. Forsikringsrammen er mer eller mindre brukt opp og styret vil gjøre sitt ytterste for å holde kostnader nede og innkalle til ekstraordinært møte om det skulle bli nødvendig.

5.2 Takrenner og nedløp fra verandaer

Vi har fått vedlagte tilbud på takrenner og nedløp i Sameiet KSP. Totalpris er Kr. 647.449,-

Tilbudet kom i 6. august 2025 og prisen har sikkert gått opp siden da, men styret har ikke spurt om oppdatert tilbud eller konkurrerende tilbud.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å vente til reklamasjonssaken er ferdig med å ta en avgjørelse i saken for om mulig se om utbygger kan bekoste en slik løsning - helt eller delvis.

Dersom vi må betale for en slik løsning selv er det også en del avklaringer vi må gjøre. Skal vi vente til vi har spart opp penger til formålet eller skal vi låne penger? Uavhengig av om vi låner eller bruker oppsparte midler vil en løsning hvor vi koster dette selv, medføre økte felleskostnader.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling:

Dette er vårt forslag til styremedlemmer på valg til årsmøtet 04.05 2026:

Styreleder: Tonje Knutsen Øy : 1 år
Styremedlem: Stein Holstad : 1 år
Styremedlem: Birthe B. Lied. : 2 år
Styremedlem: Jan Holmen : 1 år
Styremedlem: Hans P Christiansen: 2 år

Berit Blindheim
Elisabeth Lindstrøm
Valgkomiteen
Konnerud Senter Panorama

6.1 Styreleder

Her har styreleder i Borettslaget, Tonje Agnete Knutsen-Øy, ønske om å stille som leder også for Sameiet KSP. Dagens styreleder i Sameiet KSP synes dette er en god ide, da mange av sakene berører begge boligsameier og at samarbeidet er bedre enn noen gang.

Siden Tonje er ekstern, dvs. ikke beboer i Sameiet, vil hennes honorar måtte bestemmes i årsmøtet. Honoraret foreslås til Kr. 100.000,-

6.2 Styremedlemmer

Valgkomiteen ønsker å få til et styre med 5 medlemmer for å få ned arbeidsbelastningen på det enkelte styremedlem og styreleder.

Følgende stiller til valg som Styremedlem:

- Stein Holstad (1 år)
- Birte Lied (2 år)
- Jan Holmen (1 år)
- Hans Petter Christiansen (2 år)

6.3 Varamedlemmer

Følgende personer ønsker å være varamedlem:

- Marianne Holm (1 år)
- Elisabeth Lindstrøm (1 år)

6.4 Valgkomité

- Elisabeth Lindstrøm
- Berit Blindheim

Med vennlig hilsen for styret

16.03.2026

Stein Holstad

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Konnerud Senter Panorama

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Konnerud Senter Panorama ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 931663860. Sameiet består av 41 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Stein Holstad
Styremedlem, Kjell Engen Jr.
Styremedlem, Pål Marius Mørch-Hassel
Varamedlem, Berit Blindheim
Varamedlem, Elisabeth Lindstrøm

Valgkomitè:

Elisabeth Lindstrøm og Berit Blindheim

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

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter og behandlet og protokollert 30 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Konnerud Senter Panorama.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Reklamasjonssaken - felles med Parkering og Borettslag
    - Se egen sak.
- Tilbud takrenner og nedløp fra Buskerud Blikk - totalt Kr. 648.000,- for A,B og C. Foreløpig lagt på is i påvente av reklamasjonssaken og eller om vi skal ta opp lån for en slik utbedring.
    - Se egen sak.
- Kostnadsfordeling fellesområder - gjennomgang og avtaler mellom Borettslag, Parkering og Nye Konnerud Senter AS
- 94 saker er lagt inn som reklamasjoner mot Ticon/Alento for alle fellesområdene for alle selskapene i Konnerud Senter Panorama
    - 20 av disse er åpne

    - Resten er enten avvist eller ryddet opp i
- Konkurranseutsetting av leverandør av:
    - Ventilasjon
    - Sprinkler
    - Vaktmester

Vedlikehold og annet som er gjennomført siste 5 årene:

- 2024 Dør til takterrasse har fått lås slik at den blir låst av vaktmester/styre på vinteren
  for å unngå uhell fall fra veranda ved mye snø.
- 2024 Gulv søppelrom for lettere renhold
- 2025 Utvendig vask bygning
- 2025 Byttet leverandør av vask fellesområder og matter
- 2025 Tak over inngangsparti inngang C - hovedinngang
- 2025 Etablert besøksordning fra. parkering i 2. etg
- 2025/26 Ny dør i sykkelbod - forsikringssak
- 2025 Dugnad vår og høst
- 2025 Borettslaget - kontroll RADON - ingen utslag
- Årlig kontroll
    - Elektrisk anlegg
    - Sprinkleranlegg
    - Alarmsystem samt nød og ledelys
    - VVS (Vann/Varme/Sanitær)
    - Låser i fellesområder
    - Heiser - 2 ganger pr år
    - Trappeheis inngang C - 1 gang pr år
    - Utsendelse HMS skjema
- 2026 Montert inspeksjonsluker i alle leiligheter
- 2026 Korrigert branninstruks
- 2026 Tegnet avtale om vedlikehold røykluker i toppen av hver trappeoppgang
    - Første gang mars 2026
- 2026 Tegnet ny gartneravtale med Agaia
- 2 ganger årlig bytte filter i ventilasjonsanlegg i fellesområder og leiligheter
- Sosialkomite - turer - middag - vafler

Valgkomiteen har arbeidet godt og skriver sin innstilling som følger:

Dette er vårt forslag til styremedlemmer på valg til årsmøtet 04.05 2026:

- Styreleder: Tonje Knutsen Øy : 1 år
- Styremedlem: Stein Holstad : 1 år
- Styremedlem: Birthe B. Lied. : 2 år
- Styremedlem: Jan Holmen : 1 år
- Styremedlem: Hans P Christiansen: 2 år

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Årets HMS-arbeid i Sameiet:
I løpet av året har vi fortsatt vårt fokus på HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i sameiet, og det har blitt gjennomført viktige tiltak for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere. Arbeidet har vært basert på de kravene som følger av internkontrollforskriften, og vi har fulgt vår HMS-plan og gjennomført nødvendige internkontroller i henhold til en oppsatt plan i samarbeid med NBBO.

Internkontrollforskriften og HMS-planen:
For å etterleve internkontrollforskriften har vi hatt en tydelig struktur for hvordan HMSarbeidet skal følges opp. I samarbeid med NBBO har vi utviklet en HMS-plan som dekker
alle nødvendige rutiner og prosedyrer. Planen har vært et viktig verktøy for å sikre at alle nødvendige kontroller og tiltak blir gjennomført jevnlig.
Internkontroller og oppfølging
Vi har fulgt en planlagt og jevnlig gjennomføring av internkontroller som inkluderer viktige områder som brannforebygging, sikkerhet og miljøforhold. Kontrollene har blant annet omfattet sjekk av branntavler, brannslukkingsutstyr og markerings- og ledelys i fellesarealer. Disse er helt avgjørende for å sikre trygg ferdsel og en rask respons i tilfelle en nødsituasjon.

Årlige HMS-sjekklister
Videre har vi sørget for at beboerne har fylt ut HMS-sjekklister. Dette har vært en viktig del av HMS-arbeidet, da det gir oss verdifull innsikt i eventuelle avvik eller behov for forbedringer, samt bidrar til å oppfylle lovkravene.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 92630375. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
08.03.2026
Stein Holstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatregnskap Sameiet Konnerud Senter Panorama - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 904 316	1 829 077	1 882 680	2 246 724
Sum inntekter		**1 904 316**	**1 829 077**	**1 882 680**	**2 246 724**
Kostnader					
Personalkostnader	2	139 773	68 460	139 773	139 773
Kommunale avgifter		161 694	152 520	163 180	170 601
Strøm og annen energi	3	430 874	441 110	450 000	440 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	520 051	252 672	493 000	886 976
Løpende driftskostnader	5	235 870	221 415	306 000	244 300
Administrativ konsulentbistand	6	107 007	103 876	108 063	112 798
Digitale tjenester		3 303	2 460	4 188	2 460
Forsikringer		130 408	114 754	145 000	146 448
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	73 596	73 608	45 432	83 368
Andre driftskostnader	8	7 457	17 851	20 000	20 000
Sum driftskostnader		**1 810 033**	**1 448 726**	**1 874 636**	**2 246 724**
Driftsresultat		**94 283**	**380 351**	**8 044**	**0**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		22 777	15 378	10 000	0
Andre finansinntekter		12 748	5 851	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**35 525**	**21 229**	**10 000**	**0**
Årets resultat		**129 808**	**401 580**	**18 044**	**0**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		129 808	401 580	0	0
Sum disponeringer		**129 808**	**401 580**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Konnerud Senter Panorama - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 774	0
Erstatningsmessige skader		216 774	0
Andre fordringer		309 138	8 597
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	854 174	1 017 616
Sum omløpsmidler		**1 382 860**	**1 026 213**
SUM EIENDELER		**1 382 860**	**1 026 213**

Balanse - Sameiet Konnerud Senter Panorama - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 043 630	913 822
Sum egenkapital	**10**	**1 043 630**	**913 822**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 755	22 142
Gjeld til forretningsfører		812	456
Leverandørgjeld		235 077	23 391
Annen kortsiktig gjeld		94 586	66 403
Sum gjeld		**339 230**	**112 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 382 860**	**1 026 213**

Sted:_____, dato:_____

Stein Holstad Styreleder	Kjell Engen Jr . Styremedlem	Pål Marius Mørch-Hassel Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 805 532	1 730 076
3632 Innkrevd bodleie	53 352	53 569
3645 Leie parkeringsplass	45 432	45 432
Sum	**1 904 316**	**1 829 077**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	122 500	110 000
5331 Regnskapsmessig avsetning påløpt styrehonorar	0	-50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 273	15 510
5401 Påløpt arbeidsgiveravgift for påløpt styrehonorar	0	-7 050
Sum	**139 773**	**68 460**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Elektrokjele	395 368	409 403
6340 Lys, varme	35 506	31 707
Sum	**430 874**	**441 110**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	104 982	62 012
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	411 147	185 396
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 922	5 264
Sum	**520 051**	**252 672**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	65 625	79 332
6360 Renhold	118 799	91 306
6395 Sommer og vintervedlikehold	51 446	42 478
6780 Andre driftsavtaler	0	8 300
Sum	**235 870**	**221 415**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	6 100
6710 Forretningsførerhonorar	100 764	95 784
6711 Honorar administrative tjenester	1 993	1 992
Sum	**107 007**	**103 876**

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2025	År 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	73 596	73 608
Sum	**73 596**	**73 608**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	242	0
6490 Annen leiekostnad	0	1 708
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	2 395	2 184
6540 Inventar	0	5 439
6550 Driftsmateriale	57	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	1 715
6553 Lisenskostnader	600	600
6800 Kontorrekvisita	554	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 163
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	655	260
7420 Gave og tilskudd	99	0
7710 Styremøter	239	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 527	3 434
7781 Sosiale tiltak	90	348
Sum	**7 457**	**17 851**

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	618 344	504 009
1932 BB Plasseringskonto 31+	235 830	513 607
Sum	**854 174**	**1 017 616**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	1 043 630	913 822
SUM EGENKAPITAL	**1 043 630**	**913 822**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konnerud Senter Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konnerud Senter Panorama

Styreleder	Stein Holstad (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Pål Marius Mørch-Hassel (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kjell Engen Jr. (sign.)	26.03.2026

Til årsmøte i
Sameiet Konnerud Senter Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Konnerud Senter Panorama´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 129 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 26.mars 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

STYRESAK X/2025 - STATUS REKLAMASJONSPROSESS

Styret startet vinteren 2025 et arbeid med å kartlegge eventuelle feil og mangler i sameiets felles bygningsmasse. Bakgrunnen for dette arbeidet var bl.a. mangler identifisert ved ettårsbefaring i sameiet som i stor grad ble avvist av utbygger uten adekvate begrunnelser, feil og mangler i leilighetene som også i stor grad ble avvist av utbygger uten adekvate begrunnelser samt bekymringer/indikasjon på feil og mangler ved konstruksjon/montering av verandaer, utvendig kledning, fuktproblemer mv.

Styret vurderte alvorligheten av dette som relativ stor og besluttet å engasjere en ekstern og uavhengig takstmann (Pål Sandli). Basert på ovennevnte ble Sandli gitt et bredt mandat for sitt arbeid med gjennomgang av sameiets felles bygningsmasse. Etter avtale med styret i Sameiet KSP Parkering 2, ble det besluttet at gjennomgangen også omfatte dette sameiet. Borettslaget valgte på dette tidspunktet ikke å delta i denne reklamasjonsprosessen.

Styret mottok Sandlis rapport 14. august 2025 og startet umiddelbart en nøye gjennomgang av rapporten og besluttet deretter å oversende denne til ansvarlig utbygger (Konnerud Senter AS/Ticon Eiendom AS). Etter noe dialog med utbygger ble det besluttet å anholde et møte mellom styrene i Sameiet KSP, Sameiet KSP Parkering 2 og Borettslaget KSP og utbygger. Møtet ble avholdt 9. oktober 2025. Det ble også oversendt en tilleggsrapport til utbygger om støy fra sålebenk utenfor vindu datert 27. oktober 2025. Det vises til referat fra møtet med utbygger som er vedlegg til denne saken.

Styret mottok 25. november 2025 svar fra utbygger på reklamasjonsrapporten der de tar ansvar for retting av en rekke feil og mangler knyttet til bl.a. brannsikkerhet og elektro. Samtidig avviste de feil og mangler knyttet til bl.a. fukt i kjeller, utvendig kledning, konstruksjon av verandaer, rømningsveier mv. Styret hadde i forkant av dette engasjert adv. Jon Søland for å bistå i den videre reklamasjonsprosessen mot utbygger. Det ble den 18. desember 2025 gjennomført et møte med adv. Søland og representanter fra styrene i sameiene og borettslaget. Pål Sandli deltok også på møtet. Det ble besluttet at adv. Søland utarbeider et utkast til tilsvar som sendes utbygger knyttet til feil og mangler de har avvist eller kun delvis rettet (f.eks. branntetting). Brevet vil bli sendt utbygger primo januar 2025.

Styret har evaluert sitt arbeid knyttet til denne prosessen per desember 2025.

- Arbeidet har avdekket mulige feil og mangler i størrelsesorden 15 mill. kroner eks. MVA. Retting av disse vil kunne gi sameiet betydelig besparelser i vedlikehold i årene fremover.

- Arbeidet har medført at reklamasjoner fra sameierne knyttet til sine eiendommer tas mer seriøst av utbygger og at de rettes i noe større grad enn tidligere. Et eksempel her er leilighet 5A 0701.
- Arbeidet har avdekket at utbygger ved overtagelse av sameiet i liten grad evnet å avdekke feil og mangler som senere relativt enkelt ble avdekket gjennom vår reklamasjonsprosess. Dette kan muligens åpne for en mulighet å i større grad rette krav og ansvar direkte mot Konnerud Senter AS og/eller Ticon AS. Styret jobber også med å avklare ansvar som eventuelle eksterne medhjelpere/ takstmenn kan ha pådratt seg i forbindelse med overtagelsen av sameiets eiendom.
- Styret valgte fra starten av å gjennomføre en relativt bred prosess hvor den eksterne reklamasjonsrapporten dokumenterer feil og mangler relativt detaljer. Dette arbeidet har medført kostnader så langt på mellom 300 og 400 tusen kroner som deles mellom Sameiet Parkering2 Konnerud Senter Panorama (KSP), Borettslaget KSP og Sameiet KSP.
- En alternativ løsning kunne muligens vært å gjennomføre en mer overordnet gjennomgang med mindre dokumentasjon tidlig i prosessen. Et slikt valg ville kunne har medført ytterligere kostnader senere i prosessen til detaljerte vurderinger av ulike forhold. Omfanget av slike ytterligere vurderinger er umulig å anslå nå i etterkant. Styrene har imidlertid erfart at utbygger i mange tilfeller helt kategorisk avviser feil og mangler både fra beboere og fra sameiet ved styret selv. Feil og mangler styret for eksempel har påpekt knyttet til branntetting, blir kun rettet i den grad det følger spesifikt av reklamasjonsrapporten. Dette selv og det er avtalt med utbygger at alle feil knyttet til brannsikkerhet skulle rettes umiddelbart også i borettslagets eiendom. Det er styrets vurdering av den valgte prosessen med relativt detaljerte beskrivelser av feil og mangler fra starten av har vært hensiktsmessig og nødvendig.
- Vi har fått godkjent dekning av inntil kroner 400.000,- fra forsikringsselskapet for hele reklamasjonssaken, fordelt på de to sameiene og borettslaget KSP.
- Styret har jobbet målrettet med å samkjøre arbeidet mellom de tre styrene om å få til en felles prosess mot utbygger. Styret tok initiativ høsten 2025 til å utarbeide og forhandle frem en avtale med styrene i Parkering 2 og Borettslaget om videre samarbeid i denne meget krevende prosessen. Avtalen ble signert 17. oktober 2025.

Styrets vurdering er at gjennomføringen av reklamasjonsprosessen har vært og er svært arbeidskrevende, kompleks og beheftet med en rekke usikkerheter. Det har vært og vil være avgjørende for styret å kunne støttes seg på eksterne fagpersoner i dette arbeidet.

Vi har allerede fått utbedret en del av våre krav spesielt knyttet til branntetting og elektro, noe som igjen i ytterste konsekvens kan ha reddet liv.

Styret har gjennom prosessen vært opptatt av å begrense kostnadsbruken på vegne av sameierne, men ser samtidig at bruk av eksterne rådgivere er avgjørende for å lykkes med reklamasjonskravene mot utbygger. Styret vurderer samlet sett at prosessen så langt har vært forsvarlig og hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret tok redegjørelse om reklamasjonsprosess til orientering. Styret vurderer at prosessen har vært forsvarlig og hensiktsmessig.

Buskerud Blikk & Montasje AS
Eikringen 3

3036 DRAMMEN
Organisasjonsnr: no 984643845MVA
32208620 www.buskerudblikk.no
32208621 firmapost@buskerudblikk.no

10000
Sameiet Konnerud Senter Panorama

3030 DRAMMEN

Leveringsadresse:
stein.holstad@ecit.no
tlf.906 01 098

Tilbud 14927

Tilbudsdato:	06.08.2025
Rekvisisjon:	Blokk B+C
Gyldig til:	05.09.2025
Vår referanse:	Trond-Otto Oseberg
Deres referanse:	Stein Holstad

Totalsum: 381 662,50

Bankkonto:	65020509427
IBAN	NO3965020509427
SWIFT	NDEANOKK

Varenr	Varetekst	Antall		Pris	%	Sum
Beslag under balkong alt. 1						
MONTM	Beslag i 1,0mm beslag mørk grå	190,00	mtr	320,00	100,00	0,00
MONT	Hjørner	32,00	stk	50,00	100,00	0,00
Renne under balkong alt. 2						
MONTM	Renne i mørk grå	190,00	mtr	650,00		123500,00
MONT	Rennevinkler	32,00	stk	650,00		20800,00
MONT	Nedløps kobling per balkong	28,00	stk	280,00		7840,00
MONT	Grenrør pr balkong	22,00	stk	950,00		20900,00
SRØR75M	Lev/mont av nedløprør 75 mm	153,00	mtr	680,00		104040,00
UTK75	Utkast 75mm pr. nedløp	9,00	stk	280,00		2520,00
LIFT	Liftleie leie pr. dag 28 mtr bom lift	9,00	stk	1950,00		17550,00
1601821045	Riggutgifter; Lift, frakt, pr vei 28 mtr	2,00	stk.	2200,00		4400,00
rigg	Diesel faktureres etter forbruk	9,00	dg	420,00		3780,00
				Sum eks mva:		**305 330,00**
				+ 25% m.v.a. av kr 305330		76 332,50
				Totalsum:		**381 662,50**

Beslag under balkong alt. 1

- Beslag som går 120mm fra balkong kant
- Beslaget produsert i 1,0mm lakkert stål 2- sidig

Renne under balkong alt. 2

Renner produsert i 1,0mm lakkert stål 2- sidig
Nedløp lev. std 75mm

Buskerud Blikk & Montasje AS
Eikringen 3

3036 DRAMMEN
Organisasjonsnr: no 984643845MVA
32208620 www.buskerudblikk.no
32208621 firmapost@buskerudblikk.no

10000
Sameiet Konnerud Senter Panorama

3030 DRAMMEN

Leveringsadresse:
stein.holstad@ecit.no
tlf.906 01 098

Tilbud 14430

Tilbudsdato:	11.10.2024
Rekvisisjon:	Blokk A
Gyldig til:	10.11.2024
Vår referanse:	Trond-Otto Oseberg
Deres referanse:	Stein Holstad

Totalsum: 265 787,50

Bankkonto:	65020509427
IBAN	NO3965020509427
SWIFT	NDEANOKK

Varenr	Varetekst	Antall		Pris	%	Sum
Beslag under balkong alt. 1						
MONTM	Beslag i 1,0mm beslag mørk grå	125,00	mtr	320,00	100,00	0,00
MONT	Hjørner	27,00	stk	50,00	100,00	0,00
Renne under balkong alt. 2						
MONTM	Renne i mørk grå	125,00	mtr	650,00		81250,00
MONT	Rennevinkler	27,00	stk	650,00		17550,00
MONT	Nedløps kobling per balkong	12,00	stk	280,00		3360,00
MONT	Grenrør pr balkong	18,00	stk	950,00		17100,00
SRØR75M	Lev/mont av nedløprør 75 mm	97,00	mtr	680,00		65960,00
UTK75	Utkast 75mm pr. nedløp	6,00	stk	280,00		1680,00
LIFT	Liftleie leie pr. dag 28 mtr bom lift	9,00	stk	1950,00		17550,00
1601821045	Riggutgifter; Lift, frakt, pr vei 28 mtr	2,00	stk.	2200,00		4400,00
rigg	Diesel faktureres etter forbruk	9,00	dg	420,00		3780,00
		Sum eks mva:				**212 630,00**
		+ 25% m.v.a. av kr 212630				53 157,50
		Totalsum:				**265 787,50**

- Beslag under balkong alt. 1
- Beslag som går 120mm fra balkong kant
- Beslaget produsert i 1,0mm lakkert stål 2- sidig

- Renne under balkong alt. 2
- Renner produsert i 1,0mm lakkert stål 2- sidig
- Nedløp lev. std 75mm
- Priset nedløp hvor vi tror de kan komme,
her kan det komme noen endringer basert på vinduer og dører mm

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konnerud Senter Panorama mandag 04.05.2026 kl. 20:00 - Konnerud Menighet, Gramsborgveien 3, 3032 DRAMMEN Menighetssalen – til høyre når du kommer inn hove.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 22

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 22

Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Unn Hege Nordhagen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Unn Hege Nordhagen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Christine Moen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 129 808,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Reklamasjonssaken på fellesområdene

Saken gjelder hele bygningsmassen og derav følgende selskaper:

1. Sameiet Konnerud Senter Panorama
2. Borettslaget Konnerud Senter Panorama
3. Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering2

Det er opprettet en arbeidsgruppe som består av:

- Kjell Engen (Går ut av styret men kan stille ved behov i reklamasjonsprosessen)
- Pål Marius Mørch-Hassel (Går ut av styret)
- Tonje Agnete Knutsen-Øy (Styreleder Borettslaget KSP)
- Stein Holstad (Går fra Styreleder til Styremedlem i Sameiet KSP)
- Marianne Holm (Styremedlem Borettslaget)
- Øivind Moen (Styremedlem Sameiet P2 - mulig på vei ut av styret)

Kostnader til advokat og takstmenn og andre spesialister deles mellom de tre selskapene.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner videre håndtering av reklamasjonssaken av styrene i:

- Sameiet Konnerud Senter Panorama
- Borettslaget Konnerud Senter Panorama
- Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering2
- og reklamasjonsgruppen.

Det er vanskelig å forutse hvilke kostnader som vil påløpe og hva vi kan få tilbake fra utbygger. Forsikringsrammen er mer eller mindre brukt opp og styret vil gjøre sitt ytterste for å holde kostnader nede og innkalle til ekstraordinært møte om det skulle bli nødvendig.

5.2 Takrenner og nedløp fra verandaer

Vi har fått vedlagte tilbud på takrenner og nedløp i Sameiet KSP. Totalpris er Kr. 647.449,-

Tilbudet kom i 6. august 2025 og prisen har sikkert gått opp siden da, men styret har ikke spurt om oppdatert tilbud eller konkurrerende tilbud.

Vedtak:

Arbeidet med takrenner og nedløp avventes til reklamasjonssaken er ferdig på dette punkt slik at man vet hva som dekkes av reklamasjonsarbeider som bekostes av utbygger.

6. Valg

6.1 Styreleder

Her har styreleder i Borettslaget, Tonje Agnete Knutsen-Øy, ønske om å stille som leder også for Sameiet KSP. Dagens styreleder i Sameiet KSP synes dette er en god ide, da mange av sakene berører begge boligsameier og at samarbeidet er bedre enn noen gang.

Siden Tonje er ekstern, dvs. ikke beboer i Sameiet, vil hennes honorar måtte bestemmes i årsmøtet. Honoraret foreslås til Kr. 100.000,-

Vedtak:

Valgt ble:

Tonje Knutsen Øy. Honoraret til styreleder fastsettes til Kr. 100.000,- for perioden 2026-2027.

6.2 Styremedlemmer

Valgkomiteen ønsker å få til et styre med 5 medlemmer for å få ned arbeidsbelastningen på det enkelte styremedlem og styreleder.

Vedtak:

Valgt ble:

Stein Holstad (1 år)
Birte Lied (2 år)
Jan Holmen (1 år)
Hans Petter Christiansen (2 år)

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble:

Marianne Holm (1 år)
Elisabeth Lindstrøm (1 år)

6.4 Valgkomité

Vedtak:

Valgt ble:

Elisabeth Lindstrøm og Berit Blindheim

Protokoll for Sameiet Konnerud Senter Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Unn Hege Nordhagen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Unn Hege Nordhagen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Elisabeth Christine Moen (sign.)	05.05.2026

SAMEIET KONNERUD SENTER PANORAMA PARKERING 1

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Dato: Tirsdag 9. juni 2026
Tid: Kl. 14.30 – 15.00
Sted: Ticon Eiendom AS - Teams

Agenda ordinært årsmøte:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Årsregnskap 2025
4. Ev. innkomne saker
5. Valg

Drammen, 20.05.2026

Styret:

Asgeir K. Svendsen	styreleder
Bror E. Sørensen	styremedlem
Helén Norheim	styremedlem

SAMEIET KONNERUD SENTER PANORAMA PARKERING 1

Styrets årsberetning for 2025

Styret er av den oppfatning at det fremlagte regnskap med spesifikasjoner gir en fyllestgjørende informasjon om sameiets resultat ved årsskiftet.

Som forskudd ble det innbetalt kr 63.334 fra seksjonseierne.

Regnskapet er oppgjort med kr 55.071 i resultat. Innestående i bank var ved årsskiftet kr 66.045. Likviditeten tilpasses gjennom året ved innbetaling fra seksjonseierne.

Alle driftskostnader føres i Konnerud Senter AS, og det vil derfor i all hovedsak kun være innbetaling av felleskostnader fra seksjonseierne som føres i regnskapet. Dette beløpet vil bli overført til Konnerud Senter AS ved årsslutt, og komme til fradrag på driftskostnadene som deretter fordeles som felleskostnader til leietakerne i Konnerud Senter AS. Andelen av de faktiske driftskostnadene pr. p-plass vil i realiteten være vesentlig høyere enn felleskostnadene som boligeierne innbetaler, men disse skal ikke belastes høyere felleskostnader enn de boligeierne som har sin p-plass i Sameiet Konnerud Panorama Parkering 2 (parkeringskjelleren).

Seksjonseierne er Marie Myre Løstegård, Berit Blindheim, Doris Sønsterud, Kristin Torgersen, Bente Jensen, Berit Marie Syvertsen, Jan Øivind Hansen, Tore og Kari Larsen, Hans Petter Christensen, Konnerud Senter AS og Nye Konnerud Senter AS.

Styret består pr. 31.12.2025 av:

Asgeir K. Svendsen	styreleder
Bror E. Sørensen	styremedlem
Helèn Norheim	styremedlem

Forretningsfører har vært Ticon Eiendom AS.

Regnskapet revideres av revisjonsfirmaet Ernst & Young. Revisjonshonorar blir belastet etter regning.

Styret anbefaler regnskapet som godkjent for år 2025.

Drammen, 09.06.2026

Styret for Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1:

Asgeir K. Svendsen	Bror E. Sørensen	Helèn Norheim

Dokument-ID 09222115557580499555 Signert BES, HN, AKS

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Konnerud Senter Panorama Parkering 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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

Penneo Dokumentnøkkel: 3S3VA-QEWPW-G1A9E-KSWH8-KREDF-Y54ZG

Shape the future
with confidence

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 23. juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3S3VA-QEWPW-G1A9E-KSWH8-KREDF-Y54ZG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hanne Kverneland Nebo
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-812612
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-23 11:35:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3S3VA-QEWPW-G1A9E-KSWH8-KREDF-Y54ZG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET KONNERUD SENTER PANORAMA PARKERING 1 – PROTOKOLL ÅRSMØTE

Dato: 09.06.2026
Sted: Teams

Til stede:	Asgeir K. Svendsen (AKS)	Konnerud Senter AS
	Bror E. Sørensen (BES)	Konnerud Senter AS
	Mariann Thorshaug (MT)	Konnerud Senter AS

AKS ønsket velkommen og gjennomgikk agenda for møtet.

1. Godkjenning av innkallingen

   Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

2. Valg av møteleder og referent

   AKS ble valgt til møteleder og MT til referent.

3. Årsberetning og årsregnskap 2025

   Årsberetning og regnskap for 2025 ble gjennomgått og godkjent. Det er ikke utbetalt honorar til styremedlemmene. Honorar til revisor gjøres opp etter regning. Revisjonsberetning ettersendes.

4. Innkomne saker

   Ingen omkomne saker.

5. Valg

   Nytt styre valgt:

Asgeir K. Svendsen	styreleder
Bror. E. Sørensen	styremedlem
Helèn Norheim	styremedlem

Drammen, 09.06.2026

Asgeir K. Svendsen	Mariann Thorshaug
Møteleder	Referent

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-80/1669/0/34, Pettersvollen 5C, 3032 DRAMMEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

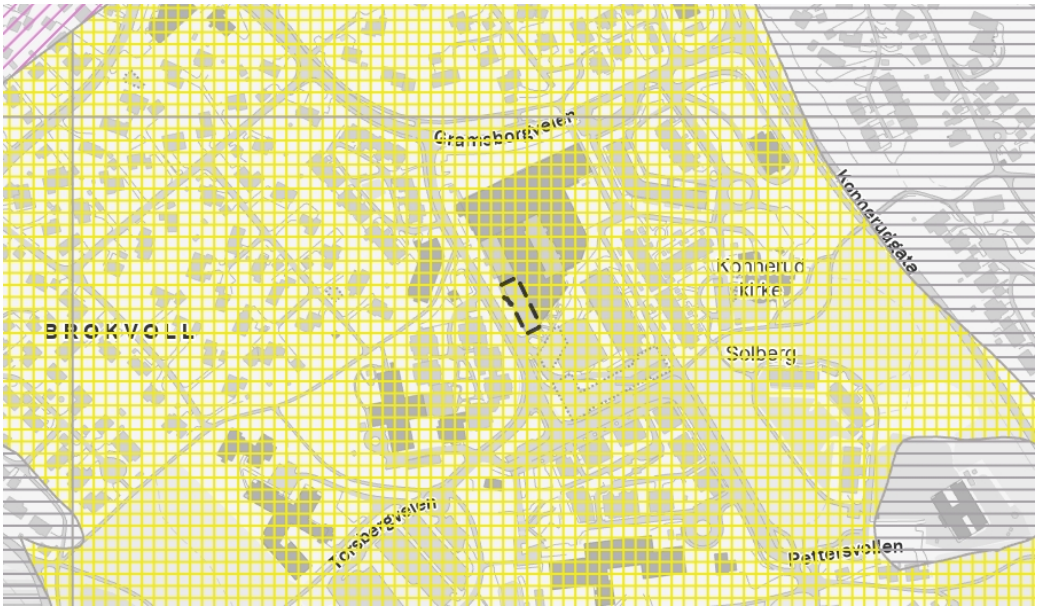
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.5 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.79 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	4.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	3.3 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.06 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

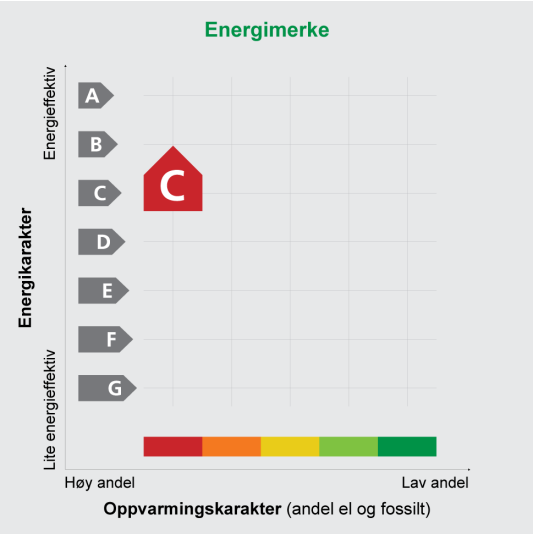
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Pettersvollen 5C
Postnr	3032
Sted	Drammen
Leilighetsnr.	
Gnr.	80
Bnr.	1669
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	300927276
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2023-1487017
Dato	15.06.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	120,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	12.05.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pettersvollen 5C
Postnr/Sted: 3032 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 15.06.2023 12:18:14
Energimerkenummer: A2023-1487017
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 80
Bnr: 1669
Seksjonsnr: 34
Festenr:
Bygnnr: 300927276

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3005
Gnr.	80
Bnr.	1669
Snr.	34
Fnr.	
Gateadresse	Pettersvollen 5C
Postnummer	3032
Poststed	Drammen
Bygningsnr.	300927276
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.06.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	93 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	36 m²
Oppvarmet BRA	120 m²
Totalt BRA	120 m²
Oppvarmet luftvolum	369 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,67 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	39,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,8
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	107,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14095 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13710 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14095 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14095 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260399 / Martin Eick, tlf. 98 99 98 99
Pettersvollen 5C, 3032 Drammen
Gnr. 80, bnr. 1669, snr. 34 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

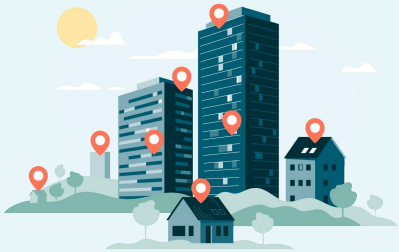
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2861260399
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Martin Eick
Eiendomsmegler

989 99 899
martin.eick@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no