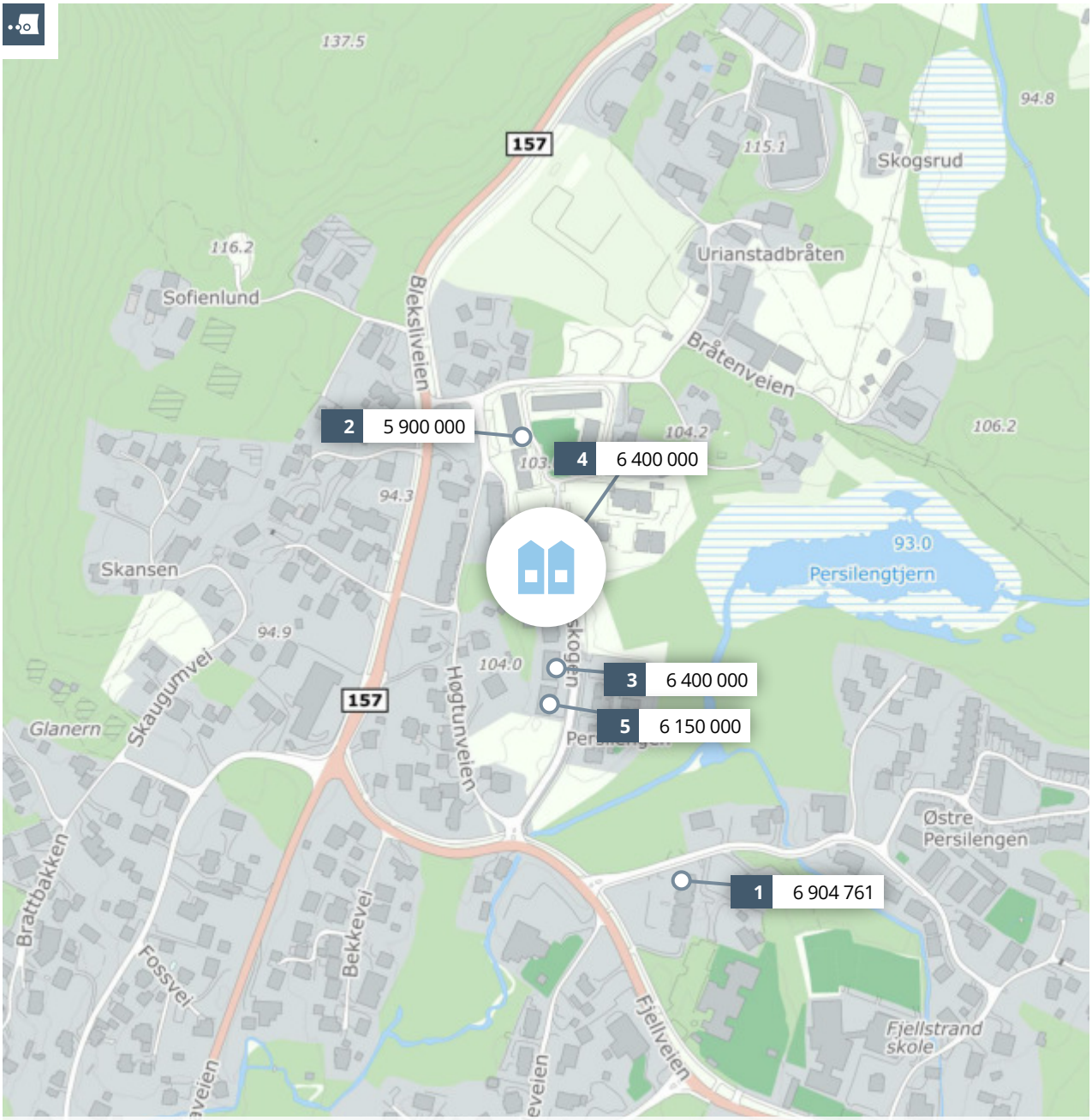
PERSILENGSKOGEN 36

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Årsmøte 2024
Protokoll-utskrift årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Byggetegning
Ferdigattest
Eiendomskart med grenser
Kommune-plankart
Områdeanalyse, utvalg
Regulerings-plankart
Regulerings-planforslag
Reviderte plan-bestemmelser
PlanRapport
Gebyr
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
PERSILENGSKOGEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Persilengskogen 36, 1458 FJELLSTRAND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 29 BNR 936 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ELLINGSTAD

Verdivurdert til

6 450 000

-	6 450 000	44 483
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						71 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 251
Formue	4 876
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

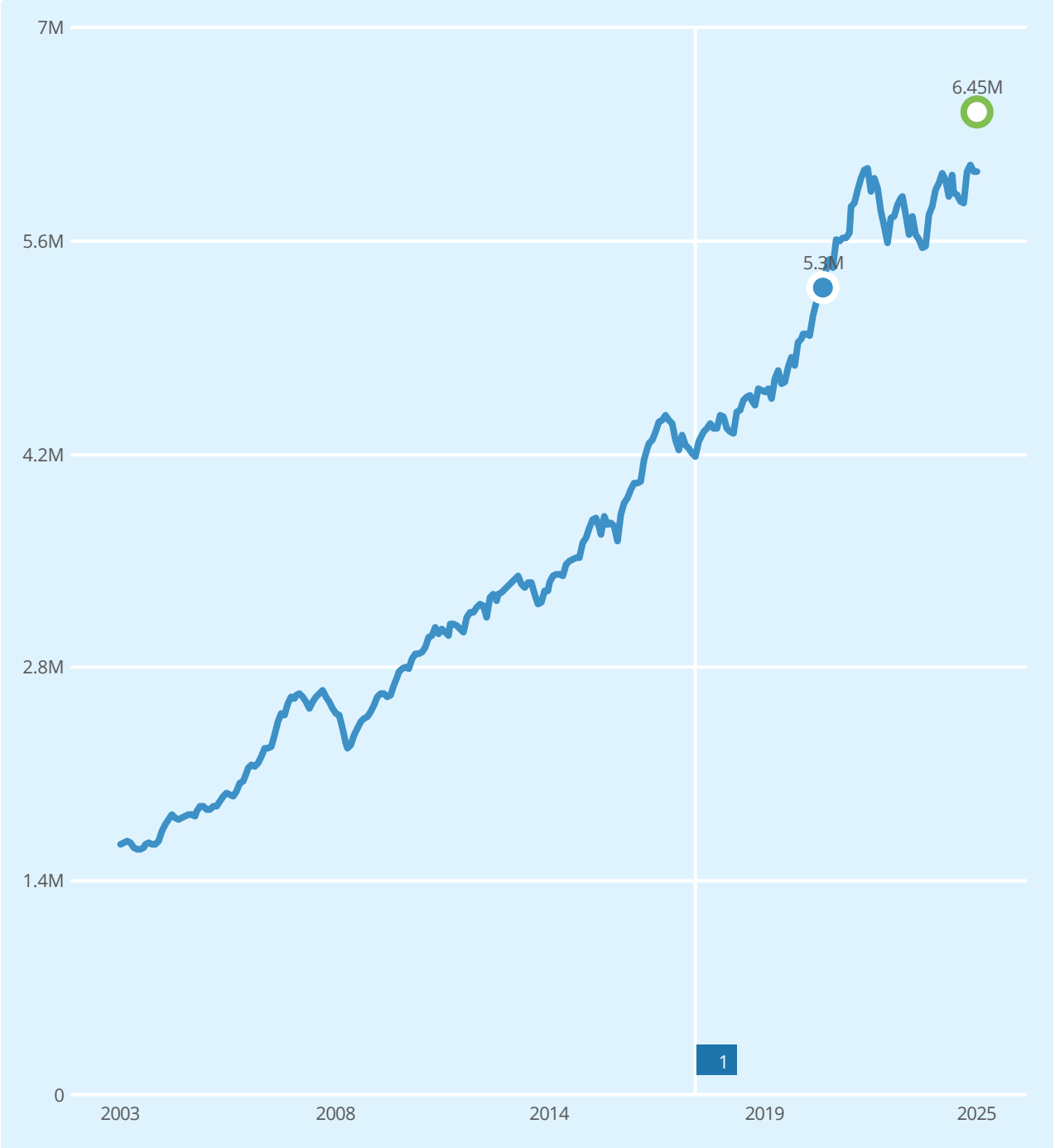
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marikloppa 5 C				23.01.2023	6 950 000	**6 900 000**	4 761	6 904 761	**50 400**
	137 m²	2018	3 514 m²	4 sov						
2	Persilengskogen 54				23.09.2024	6 000 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**51 304**
	115 m²	2021	123 m²	3 sov						
3	Persilengskogen 18				14.04.2025	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**44 444**
	144 m²	2020	169 m²	3 sov						
4	Persilengskogen 34				18.03.2024	6 200 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**45 714**
	140 m²	2021	78 m²	3 sov						
5	Persilengskogen 12				23.04.2024	6 300 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**42 708**
	144 m²	2020	89 m²	3 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.04.2021		15.04.2021	-	5 298 000	-	5 298 000

Rekkehus til salgs i NESODDEN kommune nå

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Rekkehus solgt i NESODDEN kommune siste 3 mnd

10
rekkehus solgt

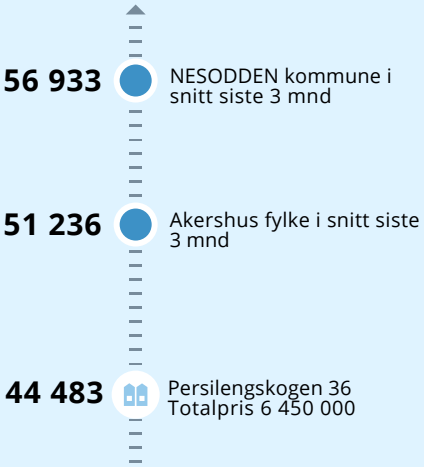


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250235

Selger 1 navn
Hanne Kjensli

Gateadresse
Persilengskogen 36

Poststed	Postnr
Fjellstrand	1458

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7250348

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250235

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: easee 11 kw

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasen malt

Arbeid utført av: Samson

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250235

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale med naboer i Fugelsang om å kunne beplante skråning. Vi har i fellesskap satt opp hekk

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250235

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250235

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kjensli	5ef3ef347560be878e68f09 a5ea21f18298440c7	16.04.2025 13:03:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250235

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Persilengskogen 36, 1458 FJELLSTRAND

NESODDEN kommune

gnr. 29, bnr. 936, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1543 **Referansenummer:** UJ3731

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over tre plan med funksjonell utforming. Boligen er bygget i 2021 av Block Watne, dokumentasjon av utførelse foreligger.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Det er synlige luftespalter i gesims. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål/aluminium.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.
Tak av taksperrer med lastoverføring på yttervegger/bæreveggger.
Det er synlige luftespalter i gesimsutstikk.
Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er produsert 2019.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.
Eier oppgir at carport ble etterisolert av Block Watne etter at de synes gulvet var kaldt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klassifisert som gul i radonkartet med moderat til lav fare for høye radonforekomster.
Eier oppgir at det er gjort målinger i 34 uten høye verdier.
Boligen har isolert stålpipe.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot tilbakefylt vegg. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til +25.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj..

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert vask med innredning og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Fallforhold vurderes å være tilstrekkelig gitt oppkant ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang.

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er plassert i boligen.
Eier oppgir at det skiftes filter hver 6 måned.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er plassert i vaskerom
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuktsikring på utsiden av vegg mot grunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

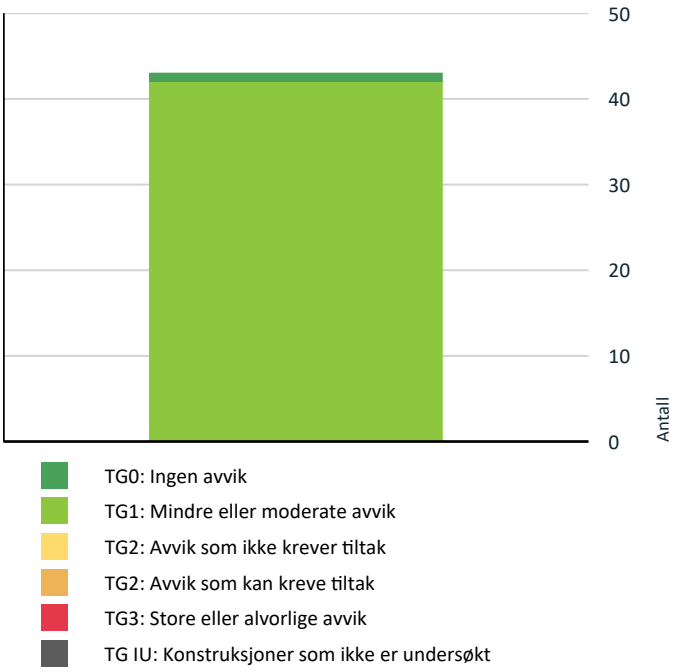
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2021

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Det er synlige luftespalter i gesims. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål/aluminium.



Drenasjon av overvann.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak av taksperrer med lastoverføring på yttervegger/bærevegger.
Det er synlige luftespalter i gesimsutstikk.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er produsert 2019.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.

Andre utvendige forhold

Eier oppgir at carport ble etterisolert av Block Watne etter at de synes gulvet var kaldt.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Tilstandsrapport



Måling av retning.



Måling av fukt i svill/påforet vegg med pigger.

TG 1 Radon

Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klassifisert som gul i radonkartet med moderat til lav fare for høye radonforekomster.
Eier oppgir at det er gjort målinger i 34 uten høye verdier.



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod mot tilbakefylt vegg. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

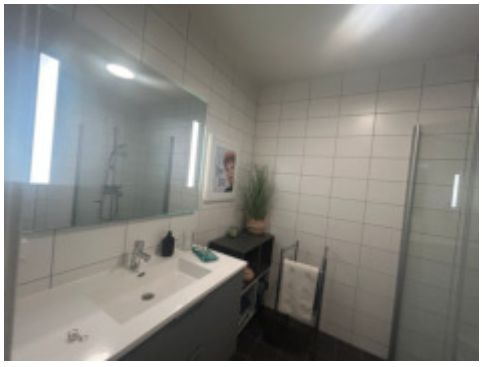
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører.



Våtrom/innredninger.

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

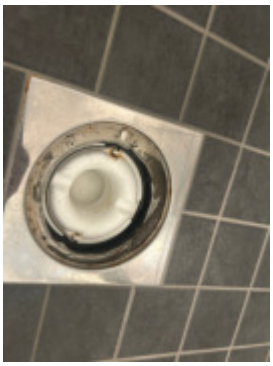
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til +25.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj..

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnisje med glassdører.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

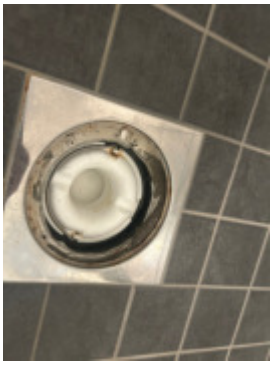
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Bilde av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod.

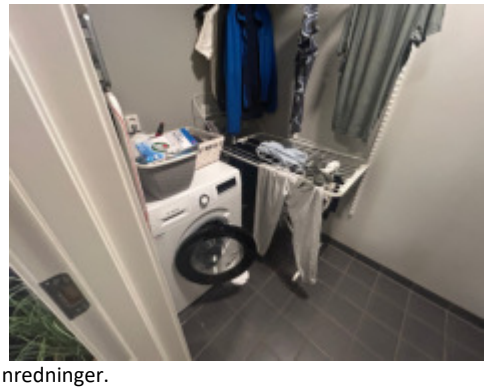


Fuktsøk i svill med pigg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert vask med innredning og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Fallforhold vurderes å være tilstrekkelig gitt oppkant ved terskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Bilde av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang.



Fuktsøk i svill med pigg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Rørskap i vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er plassert i boligen.
Eier oppgir at det skiftes filter hver 6 måned.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er plassert i vaskerom

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Samsvar/sluttkontroll og kursoversikt ligger i sikringsskapet.
Teknisk utstyr/varmekabler o.l. er ikke funksjonstestet.
Eier oppgir at samboer som er elektriker har montert dimbare brytere.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuktsikring på utsiden av vegg mot grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

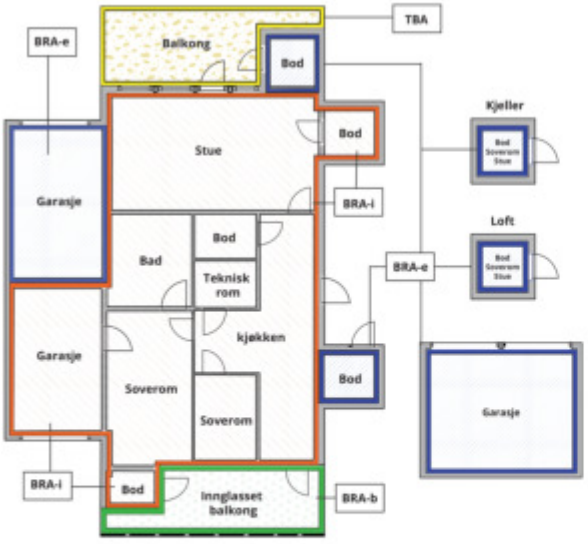
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	
Etasje	58			58	20
Kjeller	29	6		35	20
SUM	**145**	**6**			**40**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Kjøkken, Stue, Bod		
Kjeller	Entré, Gang, Bad, Vaskerom	Bod	

Kommentar

Åpent areal/TBA
Terrasser/bearbeidet terreng med utgang fra hovedplan på begge sider.
Carport på grunnplan.
Arealet er omtrentlig og rundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde i stue = 2,49

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	145	6

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Hanne Kjensli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	936		42	71.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Persilengskogen 36

Hjemmelshaver
Kjensli Hanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Fjellstrand i et rolig, veletablert og barnevennlig område. Godt bomiljø for liten og stor. Kort gangavstand til barneskole, barnehager og marka med fine turområder rett ved. Populær badestrand ca. 15 minutters gange unna.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18, Fv156, Fv157 og Midtveien til Persilengskogen i Nesodden. Sving til høyre og inn på Persilengskogen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 298 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	25.04.2025	
3	28.04.2025	
4	28.04.2025	
5	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UJ3731

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Thanicha Bharaneetharan
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005441@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005441/6-25-0235 persilengskogen 36 . Vår ref.: 7861-1-42 Dato: 16.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Persilengen
Organisasjonsnr:	925029343
Seksjonseier:	Kjensli, Hanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Persilengskogen 36, 1458 FJELLSTRAND
Seksjonsnummer:	42
Gnr.	29
Bnr.	936

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7250348.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplass. Av disse ligger 67 som tilleggsareal (seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner) . Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser. Kommunale avgifter betales direkte til Nesodden kommune av den enkelte eier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 251,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 928,00	
TV/bredbånd	323,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 396,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	44 876,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lasse Jensen-Aaris, e-post: persilengen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7861

Sameiet Persilengen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Persilengen

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Pinsekirken Nesodden, Fjellveien 31, 1458 Fjellstrand..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. EL-bilading infrastruktur
9. Vedtektsendringer
10. Etablering av flaggstang på sameiets fellesareal
11. Fartsreduserende tiltak på veinett i sameiet
12. Innmeldte saker fra seksjonseiere og hagegruppe til årsmøte 2024

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Persilengen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Sameiet Persilengen - Uavhengig revisors beretning 2023_pades (1).pdf
2. 001.4.06 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Styrets innstilling

Foreslås økt til: 250 000,- pga stor arbeidsbelastning for styremedlemmer og varamedlemmer

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Sameiet har ikke en valgkomitè, slik at alle verv må fremmes på benkeforslag

Innstilling
Styreleder Lasse Jensen-Aaris stiller til gjenvalg, sammen med varamedlem Sigurd K. Holand

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Jensen-Aaris

Valg av 2 styremedlem 1 og 2 Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sigurd K. Holand

Sak 8
EL-bilading infrastruktur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøte 2023 ble det vedtatt at styret skulle hente inn tilbud på elbillading til de som bor i 2 etasjes rekkehus og leiligheter.
Styret har per dags dato 8 gyldige tilbud på opprettelse av felles infrastruktur for elbillading.

Arbeidet med å vurdere disse tilbudene mot hverandre har vært en stor oppgave for styret siden det er mange variabler og modeller for hvordan et slikt ladeanlegg kan etableres, og hvert tilbud har sin egen modell på hvordan etablere et ladeanlegg. Det er altså mer enn bare pris å vurdere her.

En etablering av felles ladeanlegg vil bestå av to deler. Første del vil være å etablere infrastruktur som gir strøm på hver enkelt parkeringsplass. Andre del vil være frivillig og består av å montere selve ladeboksen på den enkelte parkeringsplass.

Styret er innstilt på at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging.
Alternativet til dette ville vært å gjøre det i flere puljer. Skulle man gjort det i flere puljer måtte man reseksjonert

parkeringsplasser for å samle elbilene. Reseksjonering kan ikke påtvinges fra styret og har videre en betydelig kost ved seg.

Utbygging i flere puljer vil uansett bære med seg etablering av strømskap, noe som må på plass før den første laderen settes opp. Siden alle fremtidige ladere vil få strøm fra dette skapet, skal kosten fordeles på alle, og man vil uansett måtte betale et betydelig beløp selv om man ikke deltar i første pulje.

Til slutt går man glipp av stordriftsfordelene og må påberegne oppstartskost for hvert prosjekt.
Styret legger derfor til grunn at infrastruktur etableres i en samlet utbygging.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging. Alt annet vil være mer kostbart og vi kommer til å ende opp med mange forskjellige løsninger når seksjonseiere selv skal føre strøm til egen parkering.

Forslag til vedtak

Sameiet skal gå til inn kjøp av felles infrastruktur for elbillading på alle seksjonerte parkeringsplasser (ikke gjesteparkeringer) og styret gis i oppgave å besørge utbyggingen i løpet av 2024, gitt at årsmøtet har godkjent tilbud fra entreprenør. Kostnaden vil fordeles likt på seksjonseierne med seksjonert parkeringsplass, og vil faktureres den enkelte før prosjektstart.

Vedlegg

3. Ladeanlegg for elbil del 1.pdf
4. Ladeanlegg for elbil del 2.pdf
5. vedlegg 1 Norsk El-entreprenør AS.pdf
6. vedlegg 2 Smart Energi - Installatøren Pristilbud infrastruktur.pdf
7. vedlegg 3 Elaway.pdf
8. vedlegg 4 Din elektropartner.pdf
9. vedlegg 5 ChargeNode.pdf
10. vedlegg 6 Rett-Elektro.pdf

Sak 9

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser at vedtektene er noe kompliserte og gjør styrets behandling av diverse søknader vanskelig, styret ønsker således og endre noe på vedtektene §13 og 14

Styrets innstilling

Årsmøtet ser nytten av å forenkle vedtektene §14, slik at fremtidige styrer har bedre vedtekter som legges til grunn når styrene mottar søknader om diverse installasjoner. §13 slettes i sin helhet da den ikke er gjeldende lengere

Forslag til vedtak

Nye vedtekter godkjennes

Vedlegg

11. 001.4.06 - Forslag til vedtektsendringer.pdf

Sak 10

Etablering av flaggstang på sameiets fellesareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å få satt opp flaggstang på sameiets fellesareal. Vi ser for oss plasseringen på den åpne plassen rett ovenfor nedre parkeringsplassen, mellom bilveien og skogholtet. Flaggstangen skal være av glassfiber og være 10-12 meter høy. Glassfiberstang er mest vanlig i dag og fordelene er at de er nærmest vedlikeholdsfrie fordi fargen sitter i materialet, de er lette i vekt som forenkler håndtering, fine i formen og er et rimelig alternativ.

Flaggstang i glassfiber med hengselsfeste fås fra 6 690,- + fraktpris og eventuelt montering. Flagg eller vimpel kommer i tillegg. (Flagg 3 355,-/ vimpel 1 475,-). Priser tatt fra flaggstangspesialistens nettside.

Styrets innstilling

Etablere flaggstang i området ved nedre parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Vedtas i henhold til styrets innstilling

Sak 11

Fartsreduserende tiltak på veinett i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

10. november 2023 overtok Nesodden kommune eierskap til veinettet inn i Persilengen. På tidligere årsmøter har det blitt ytret behov for fartsreduserende tiltak på den kommunale veien, men dette har ikke latt seg gjøre når Obos Block Watne har stått som eier. Grunnen til at det er ønskelig å gjøre tiltak, er observasjoner fra beboere om biler som stadig vekk kjører for fort. Styret er opptatt av trafikksikkerhet, og ønsker at vi legger til rette for en sikker vei for barn og voksne i nærområdet.

Etter Nesodden kommune overtok eierskapet kontaktet vi dem for å se på mulighetene for fartsreduserende tiltak. Dette er svaret vi fikk fra kommunen:

“Når det gjelder forholdet til fartsdempende tiltak i kommunal vei vil kommunen kunne gjennomføre en registrering av forholdene på stedet for å vurdere nødvendighet av fartsreduserende tiltak. Dette gjennomføres ved en trafikkfeller som registrerer trafikk og hastighet. Som hovedregel prioriterer kommunen fartsreduserende tiltak langs med skolevei uten tilrettelagt gang- og sykkelvei/fortau. Som dere peker på er det svært begrensede ressurser, som fordrer at kommunen prioriterer der behovet er størst. Spørsmålet om en eventuell kostnadsdekning av sameiet kan vi komme nærmere tilbake til etter gjennomført registrering.”

Styrets innstilling

Vi ønsker også å sette opp private skilt på området for å tydeliggjøre hvilke regler som foreligger rundt parkering og innkjøringsretning. Kommunen har ingen innvendinger til at det settes opp private skilt, så fremt det er klart at disse ikke kan oppfattes som offentlige skilt og omfatter offentlige veiområder.

Styret kommer tilbake med mer informasjon om saken.

Forslag til vedtak

Sak tas til orientering

Sak 12

Innmeldte saker fra seksjonseiere og hagegruppe til årsmøte 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagegruppen har noen forslag til hvordan vi kan gjøre det litt grønnere og hyggeligere på sameiets fellesområder.

Det er flere store nakne gressflater og mye asfalt ved flere steder i sameie
Det hadde vært fint med noen planter/busker, f.eks skjærsmin eller buksbom fordelt på hele området, for å skape litt liv og gjøre vårt sameie til et enda hyggeligere sted

Vi ønsker også å flytte trærne fra haugen på lekeplassen ned til de åpne flatene utenfor de nordre leilighetene. På grunn av hvordan trærne i dag er planet, vil trærne vokse høye og tynne, som mest sannsynlig ikke vil se veldig pent ut på denne plasseringen. Og de vil derfor kunne få et bedre liv et annet sted i sameiet.

Vi foreslår heller å bytte det ut med et frukttre, som da heller vil vokse bredt
I tillegg ønsker vi å plante tre frukttrær nede ved bålpannen og et ved lekeplassen ved siden av haugen i nord, for å kunne skape noe skygge på varme sommerdager
Tenk også hvor gøy det hadde vært når barna kunne plukke eplene før høstdugnaden
for å så lage egen eplemost til alle.

Det er ønskelig å sette opp et benkesett på fellesarealet å plenen ved siden av de innerste parkering ved de nordre leilighet

Styrets innstilling

Styret har tidligere bedt hagegruppen om å komme med forslag til bepynting av fellesområdene, og stiller seg positive til forslaget hagegruppen har utarbeidet.

Hagegruppen innvilges et budsjett på 25 000,- kr til og kunne utføre følgende:

1. Flytte trærne fra hagen lengst nord i sameiet ned til leilighetene nord i sameiet
2. Plante et frukttre på toppen av haugen nord i sameiet for å erstatte trærne som flyttes
3. Plante et frukttre på plassen ved siden av haugen.
4. Plante tre frukttrær nede ved bålpannen.
5. Plante busker strategisk spredt utover sameiets fellesareal
6. Sette opp benkesett ved siden av de innerste parkering ved de nordre leiligheten

Forslag til vedtak

Vedtas i henhold til styrets innstilling

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Persilengen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Persilengen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.04.2024

ALPHA REVISJON AS

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.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	04/15/2024 12:22:48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Jensen-Aaris	Hansbrevegen 16
Styremedlem	Trine Andersen	Persilengskogen 52
Styremedlem	Harry Johan Nystad	Persilengskogen 61
Styremedlem	Christine Smaadal Solberg	Persilengskogen 20
Varamedlem	Charlotte Bergli Bekkelund	Persilengskogen 62
Varamedlem	Sigurd Karolius Holand	Persilengskogen 40

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

Generelle opplysninger om Sameiet Persilengen
Sameiet består av 67 seksjoner.
Sameiet Persilengen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 925029343, og ligger i NESODDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 936

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

Sameiet Persilengen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter og totalt behandlet 103 styresaker i perioden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal. I tillegg har styret lagt ned et betydelig arbeid oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger og dette arbeidet overføres til nytt styre for neste periode.

Styret har hatt flere større saken som har vært jobbet med over tid og her nevnes radonproblematikk i sameiet, samt maling av bygningsmassen med anbudsutlysning og kontrahering av malerjobben. Styret har jobbet tett med Aktiva Takst AS (tidligere Soon Takst AS) som er valgt som sameiets bygg tekniske rådgiver både på overtagelser av fellesareal og sameiets byggherreoppfølger i malerjobben.

Som kjent gjennom referater fra styremøter så har styret hatt veldig mange saker og til tider også mange store saker som har vært meget tidkrevende. Varamedlemmene til styret har deltatt på alle styremøter og har fungert som ordinære styremedlemmer med egne ansvarsområder og arbeidsoppgaver. Sittende styre vil anbefale at dette videreføres for neste styreperiode.

Styret har videreført utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til sameiet og også sendt ut pr. e-post til alle seksjonseierne etter hvert styremøte.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at seksjonseierne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 797 125.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 515 000,-

Kommunale avgifter i NESODDEN kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Persilengen.

Lån
Sameiet Persilengen har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på 8.16 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PERSILENGEN
ORG.NR. 925 029 343, KUNDENR. 7861

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 928 650	1 144 972	1 940 000	2 038 000
Andre inntekter		0	43 620	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 928 650**	**1 188 592**	**1 940 000**	**2 038 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-57 759	-16 215	-28 566	-35 500
Styrehonorar	4	-200 000	-100 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	11	-36 475	-11 993	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-6 563	-6 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-15 000	-15 000	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-115 585	-85 090	-90 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-103 785	-69 139	-300 000	-175 000
Drift og vedlikehold	7	-51 364	-8 235	-505 000	-515 000
Forsikringer		-235 231	-196 528	-260 000	-276 000
Energi/fyring		-16 593	-4 459	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 548	-164 943	-241 000	-259 692
Andre driftskostnader	8	-151 992	-68 309	-139 000	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 245 893**	**-745 911**	**-1 782 566**	**-1 897 192**
DRIFTSRESULTAT		**682 757**	**442 681**	**157 434**	**140 808**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 826	1 573	0	0
Finanskostnader	10	-12	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 814**	**1 573**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**690 572**	**444 255**	**157 434**	**140 808**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		690 572	444 255		

SAMEIET PERSILENGEN
ORG.NR. 925 029 343, KUNDENR. 7861

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	130 818	11 993
SUM ANLEGGSMIDLER		**130 818**	**11 993**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 976	5 547
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		407 324	265 773
Driftskonto OBOS-banken		1 292 606	848 964
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 874	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 712 780**	**1 130 285**
SUM EIENDELER		**1 843 598**	**1 142 278**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 797 125	1 106 553
SUM EGENKAPITAL		**1 797 125**	**1 106 553**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 755	31 852
Leverandørgjeld		7 453	3 872
Skyldige offentlige avgifter	12	11 265	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 473**	**35 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 843 598**	**1 142 278**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 22.04.2024
Styret i Sameiet Persilengen

Lasse Jensen-Aaris Trine Andersen Harry Johan Nystad

Christine Smaadal Solberg

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 698 379
TV/bredbånd	230 271
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 928 650**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 620
Påløpte feriepenger	-2 432
Arbeidsgiveravgift	-33 706
SUM PERSONALKOSTNADER	**-57 759**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 563.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 016
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Soon Takst AS	-86 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 785**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-3 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 257
Kostnader dugnader	-11 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 364**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 150
Container	-26 520
Verktøy og redskaper	-23 519
Snørydding	-73 125
Andre fremmede tjenester	-2 814
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 218
Andre kontorkostnader	-1 837
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 074
Velferdskostnader	-8 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-151 992**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	373
SUM FINANSINNTEKTER	**7 826**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld		-12
SUM FINANSKOSTNADER		**-12**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2021	35 979	
Avskrevet tidligere	-23 986	
Avskrevet i år	-11 992	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2023	155 300	
Avskrevet i år	-24 483	
		130 817
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**130 818**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-36 475**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 874
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 391
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 265**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7250348. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Fra uke 16 i 2024 gjennomfører sameiet maling av alle fasader og prosjektet skal etter fremdriftsplan være ferdigstilt i uke 37 hvis man ikke får opphold pga værforhold

Ladeanlegg for elbil del 1

På årsmøte 2023 ble det vedtatt at styret skulle hente inn tilbud på elbillading til de som bor i 2 etasjes rekkehus og leiligheter.

Styret har per dags dato 8 gyldige tilbud på opprettelse av felles infrastruktur for elbillading. Arbeidet med å vurdere disse tilbudene mot hverandre har vært en stor oppgave for styret siden det er mange variabler og modeller for hvordan et slikt ladeanlegg kan etableres, og hvert tilbud har sin egen modell på hvordan etablere et ladeanlegg. Det er altså mer enn bare pris å vurdere her.
En etablering av felles ladeanlegg vil bestå av to deler. Første del vil være å etablere infrastruktur som gir strøm på hver enkelt parkeringsplass. Andre del vil være frivillig og består av å montere selve ladeboksen på den enkelte parkeringsplass.

Vurderinger

Sameiet er lovpålagt å fasilitere for at alle med rett til parkering får installere elbillader. I praksis vil det som regel si å etablere en infrastruktur som gir tilgang på strøm på hver enkelt parkeringsplass.

Vurderingene under omhandler i hovedsak etablering av infrastruktur. Med infrastruktur menes alt som skal til for at alle parkeringsplasser som i dag ikke har tilgang på strøm skal få tilgang på strøm. Etter en slik infrastruktur er etablert vil det kun gjenstå å montere ladeboksen på hver enkelt parkeringsplass.

Effektbehov og lastbalansering

Styret legger til grunn at en betydelig del av bilene i sameiet vil være elbiler de kommende årene. Når alle skal lade samtidig vil det overstige sameiets effektkapasitet og ta hovedsikringa. Løsningen på dette er lastbalansering der alle laderne kommuniserer med hverandre og begrenser ladeeffekten hvis totalen nærmer seg sameiets maks kapasitet.

Styret må derfor etablere et fellesopplegg i denne runden, som tar høyde for at alle parkeringsplassene vil få lader på et senere tidspunkt.

Eie eller leie ladeanlegg?

Styret har vurdert flere tilbud på leasing av infrastruktur og leie av ladere.

Disse tilbudene vil være betydelig dyrere på lang sikt, samt at tilbyder av slike avtaler står fritt til å skru opp prisene på ladning i fremtiden.
Det vil også være usikkerhet rundt konkurs når man ikke eier anlegget selv.

Styret legger til grunn at det sikreste og billigste valget på sikt vil være å etablere egen infrastruktur som eies av sameiet. Dette er også hva elbilforeningen anbefaler.

Eksempel på leasingmodell fra tilbud gitt av Elaway. Følgende pris er for kun infrastruktur, uten ladeboks.
Fast månedsleie 138kr per seksjon. Etter 14 år kan vi kjøpe ut anlegget til 30% av initiell verdi.

138 * 12mnd * 14 år = 23 184 kr

+ 1 016 929 * 0,3 = 30 5079 / 49 seksjoner = 6226 kr

Totalpris for leie av infrastruktur over 14 år
= 29 410 NOK per seksjon

Til sammenlikning er spenner tilbudene for eie infrastruktur seg fra 11 744 kr til 21 095 kr.

Ett felles løft

Styret er innstilt på at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging.

Alternativet til dette ville vært å gjøre det i flere puljer. Skulle man gjort det i flere puljer måtte man reseksjonert parkeringsplasser for å samle elbilene. Reseksjonering kan ikke påtvinges fra styret og har videre en betydelig kost ved seg.

Utbygging i flere puljer vil uansett bære med seg etablering av strømskap, noe som må på plass før den første laderen settes opp. Siden alle fremtidige ladere vil få strøm fra dette skapet, skal kosten fordeles på alle, og man vil uansett måtte betale et betydelig beløp selv om man ikke deltar i første pulje.

Til slutt går man glipp av stordriftsfordelene og må påberegne oppstartskost for hvert prosjekt.

Styret legger derfor til grunn at infrastruktur etableres i en samlet utbygging.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging. Alt annet vil være mer kostbart og vi kommer til å ende opp med mange forskjellige løsninger når seksjonseiere selv skal føre strøm til egen parkering.

Forslag til vedtak

Sameiet skal gå til inn kjøp av felles infrastruktur for elbillading på alle seksjonerte parkeringsplasser (ikke gjesteparkeringer) og styret gis i oppgave å besørge utbyggingen i løpet av 2024, gitt at årsmøtet har godkjent tilbud fra entreprenør. Kostnaden vil fordeles likt på seksjonseierne med seksjonert parkeringsplass, og vil faktureres den enkelte før prosjektstart.

Ladeanlegg for elbil del 2

Forutsetter at del 1 går gjennom, velge hvilket tilbud man skal gå for

Tilbudene kort oppsummert:

Se også vedlegg

Pris oppsummert og rundet til nærmeste krone, se vedlagt tilbud for eksakt pris.

Styrets rangering	Leverandør	Infrastruktur pr seksjon	Lader pr seksjon
1	Norsk El-entreprenør	7 036 – 11 118 (mangler eksakt pris på graving)	14 875
2	Smart Energi (Bakplater)	12 937	13 900
3	Smart Energi (Flatkabel)	11 745	15 500
4	Elaway (Kjøp)	18 867	19 900
5	Din Elektropartner AS	21 096	13 938
6	Charg Node	40 719	0,-
7	Elaway (Leie)	138 pr måned	270 per måned
8	Rett Elektro	22 602	18 750,-

Norsk El-entreprenør
Ladeanlegg med bakplater montert på steinvegger og dobbel søyler ellers
Lader: Zaptec Pro
Opp til 22 kW

Smart Energi (Bakplater)
Ladeanlegg med bakplater montert på steinvegger og dobbel søyler ellers
Lader: Easee Charge eller Charge Amps Dawn
Opp til 22KW

Smart Energi (Flatkabel)
Ladeanlegg med flatkabel på steinvegger og dobbel ladesøyle ellers
Lader: Easee Charge eller Charge Amps Dawn
Opp til 22 kW

Elaway
Ladeanlegg med bakplater montert på steinvegger og søyler ellers
Elaway er den eneste av de vi har fått tilbud av, som tilbyr leie av lader i tillegg til direkte kjøp av lader infrastruktur eller lader. Disse to tilbud kan kombineres, som mener at infrastruktur kan kjøpes eller leies. Men for å utnytte dette tilbudet er vi mer bundet til Elaway som leverandør av faktureringstjenester
Lader: Zaptec Pro
Opp til 22 kW

Din Elektropartner AS
Ladeanlegg med bakplater montert på steinvegger og søyler ellers
Lader: Zaptec Pro
Opp til 22 kW

ChargeNode:
ChargeNode har en egen ladeløsning som markedsfører med en smart strømfordeling som ved hjelp av smarte funksjoner lærer seg bruksmønster og prøver å sørge for at alle har en fulladet bil når de trenger det. I motsetning til de andre løsningene som lader med full hastighet når det er få ladder og reduserer mengden strøm den enkelte får jo flere som kobler seg på samtidig. Det som koster penger her er den smarte boksen som sitter sentralt å fordeler strøm, og ikke selve ladepunktene. Og derfor er det heller ikke forskjell i prisen med eller uten lader.

Ladeanlegg med ChargeNode Power Bar en stilren bjelke av aluminium som monteres på stein vegg, eller med støttebein der det ikke er mur
Opp til 22 kW

Rett Elektro
Ladeanlegg med flatkabel på steinvegger og ladesøyle ellers
Lader: Easee Charge lite
Opp til 11 kW

Styrets innstilling

Norsk El-entreprenør er det beste tilbudet tatt pris og en helhetlig vurdering i betrakting, vi anbefaler derfor å gå for dette. Norsk El-entreprenør kommer også anbefalt fra Norsk elbilforening som leverandør av slike tjenester.

Forslag til vedtak

Sameiet velger Norsk El-entreprenør som leverandør av infrastruktur. Styre tar kontakt med beboere i etterkant av årsmøte om den enkelte ønsker å sette opp lader i tillegg.

Norsk El-entreprenør AS
Enebakkveien 302 B
1188 Oslo

Sameiet Persilengskogen v/Sigurd K Holand

Persilengskogen 40

Tilbudsnummer: 20240414-4

Tilbud på utførelse av arbeid

Vi viser til våre samtaler/befaring samt underlag oversendt pr epost og vil kunne påta oss arbeider som er beskrevet i vedlagte beskrivelse datert 15.04.2024.
Arbeid utover det som er beskrevet utføres som tillegg.

Tilbudet er basert på

Vi tilbyr Zaptec Pro ladeanlegg i dette tilbudet iht ønske.

LADEANLEGG SAMEIET PERSILENGSKOGEN 40
Utvendig p-plasser.
Totalt 49 P-plasser som det ønskes etablert infrastruktur for ladestasjon til el-bil.
Det er fremtrukket en del rør fra utbygger som er tiltenkt benyttet til ladeanlegget, vi viser til oversendt tegning fra dere.
Gravearbeider og forhåndsmelding til lokal netteier er nødvendig - kostnader for dette er ikke medtatt i vårt tilbud.
Vi utarbeider en plantegning til graver.
Graver nedlegger rør, jordelektrode og fundamenter etter vår plantegning.
Vi sender en skisse til grave entreprenører som vi samarbeider med - de sender dere ett prisoverslag på gravearbeidene så snart dette er utarbeidet.
Det er ikke etablert ladeanlegg for sameiet i dag.
Anlegget er TN 400V.
El-arbeider beskrives hvordan vi har tenkt utført under hver post i tilbudet.

LADEEFFEKT
Ladeeffekten varierer ut ifra hvor mye kapasitet det er tilgjengelig på det aktuelle anlegget og måleranlegget, hvilken nett type ladeanlegget blir påkoblet (IT/TN), hvor mange biler som er påkoblet ladeanlegget samtidig og hvilken effekt bilen har mulighet til å lade på.
Anlegget defineres som døgnladning.
Noe sikkerhetsmarginer må påberegnes innstilt og laddeffekten kan endre seg ved ett evnt bortfall av nett.

Vi dimensjonerer ny lade infrastruktur for en ladeeffekt på ca 2kW samtidighetsfaktor 1 og max ladeeffekt teoretisk 22kW, fra gruppesikring i fordeling og ut.
Effekten må tilpasses ledig effekt i aktuelle fordelinger.

ANNET
El installasjonen utføres hverdager mellom kl 07-16.

Det må påberegnes strømutkoblinger i dette tidsrommet.
Vi gjør oppmerksomme på at noe utstyr er ømfintlig for strømstans, vi tar ikke en økonomisk konsekvens av slik utstyr ved en nødvendig utkobling.
Det er byggherre/driftsansvarlig sitt ansvar å varsle berørte parter, minst 2 uker før utkobling.

Det er en forutsetning at det er 4G (LTE)dekning på alle ladeplasser, for online tilkobling av ladestasjoner.
Industriell wifi er ikke medtatt, men kan leveres mot tillegg.
Vi anbefaler at det installeres industrielt wifi i garasjeanleggene eller steder med dårlig dekning, som ladeanlegget kan tilkobles.

Vi kan utføre årlig service på ladeanlegget om ønskelig.
Pris Kr 250,00 eks mva pr ladeuttak – minstepris kr 5.000 eks mva.

Vi trenger noe lagringsplass til utstyr og mulighet til å parkere inntil 2stk servicebiler kostnadsfritt under installasjon av ladeanlegget eller ved service. Evnt parkeringskostnader viderefaktureres.

Vi utarbeider en installasjonsplan som overleveres Deres kontaktperson for videre varsling for flytting av biler når parkeringsplassene ikke kan være tilgjengelig pga installasjon.

Anlegget er kun forhånds prosjektert.
Endringer forekommer fra leverandører, så vi tar forbehold om feil i tekst.

Zaptec har følgende kommentar til OCPP:

Per nå er laderen vår OCPP kompatibel i skyen.
Altså Zaptec Pro som kjøpes nå har åpen protokoll via Zaptec Portal. (hjernen til laderne).
Dermed er den også foreløpig proprietær på «box-level». Men i skyen er den ikke det.

Det jobbes også med at selve ladeboksen skal få åpen OCPP og da vil også selve ladeboksen ikke lenger være proprietær. Dette vil komme i nærmeste fremtid.
Kjøper man lader nå er softwaren forberedt for dette, så det eneste som kreves når vi åpner for dette er en softwareoppdatering.
Trenger ikke gjøres noe fysisk med laderen. Dette gjelder forøvrig ladere som er kjøpt to år tilbake i tid og.

Tilkobling til Zaptec er tilgjengelig i vårt åpne API og sky-til-sky OCPP 1,6J-protokollen

Les mer om dette her: https://zendesk.zaptec.com/hc/en-001/articles/4530001974033-Zaptec-Cloud-and-OCPP-Integration#overview-0-0

Det er ikke medtatt kostnad for gravearbeider eller kostnad fra netteier i dette tilbudet.
Netteier fakturerer anleggseier direkte for deres arbeider og leveranser.
Ved viderefakturering av gravearbeider tar vi 10% påslag.

Vi tar forbehold om at ferdiglagte rør stemmer ifht tegning og at disse kan benyttes problemfritt.

KONFIDENSIALITET
Vi gjør dere oppmerksomme på at informasjonen som gis i dette tilbudet er konfidensielt og skal ikke distribueres eller gjøres kjent for 3. part uten skriftlig tillatelse fra Norsk El-Entreprenør AS.

Tilbudet er gyldig i 30dager etter tilbudsdato.
Vi håper tilbudet er av interesse.

Zaptec ladeanlegg Persilengskogen 40	Pris eks mva	Pris inkl mva
Infrastruktur Zaptec Pro ladeanlegg 49 P-plasser	275.838,00	344.797,50
Levering og montering av Zaptec Pro ladestasjon ved ny klargjort infrastruktur pr stk	11.900,00	14.875,00

Vi kan levere arbeidet som er beskrevet for kr - se postpriser

I den grad det bestilles tillegg eller endringer vil de medføre tillegg i prisen.

Vår pris er basert på følgende:

- At det foreligger ordinær tilkomst og at arbeidet kan utføres rasjonelt innenfor ordinær arbeidstid. Ved manglende tilkomst vil det bli fakturert for urasjonell drift m.v.
- Det utarbeides fortrinnsvis en planlagt fremdriftsplan med tilkomst før oppstart.
- At det avtales oppstart og avslutning av arbeidene.
- At arbeidet faktureres A-konto etter fremdrift med 28 dagers betalingsfrist.
- At oppdragsgiver har ansvaret for alle offentlige tillatelser og eventuelle andre tillatelser.
- Det er en forutsettning at arbeidet kan utføres som beskrevet i vårt tilbud.

Vårt tilbud står ved lag i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.

Sted/dato: Oslo, 15.04.2024

Thomas Frellumstad
thomas@nee.as

20240414-4. Zaptec ladeanlegg Persilengskogen 40
Infrastruktur Zaptec Pro ladeanlegg 49 P-plasser

P-plassene er spredt på forskjellige områder.
Vi deler opp i 5 områder i tilbudet.

Område 1 - 14 p-plasser. Ladesøyler etableres klart for påkobling av ladestasjoner
Område 2 - 8 p-plasser. Ladesøyler etableres klart for påkobling av ladestasjoner
Område 3 - 6 p-plasser. Ladesøyler etableres klart for påkobling av ladestasjoner
Område 4 - 5 p-plasser. Det klargjøres koblingsbokser på stein/mur for tilkobling av ladestasjoner
Område 5 - 16 p-plasser. Det klargjøres koblingsbokser på stein/mur for tilkobling av ladestasjoner

Følgende elektriske arbeider utføres:

Område 1
10 + 4 ladeplasser - 7 ladesøyler med plass til 2stk ladestasjoner på hver ladesøyle.
Ladesøyler blir stående mellom 2 p-plasser.
Vi søker lokal netteier om ett nytt måleranlegg til ladeanlegget i dette området.
dersom søknaden innvilges og aksepteres.
Vi monterer opp en fordeling (TKS) ved første trekkekum.
TKS inneholder plass til måler, overspenningsvern, MV/OV inntil 4/63A og gruppesikring på inntil 4/63A til ladeanlegget.
Vi tilkobler stikkledning fra lokal netteier i TKS
Graver nedsetter fundamenter, jordelektrode og rør etter utarbeidet plantegning.
Når dette er klart kommer vi å trekker kabler, monterer søyler og tilkobler.

Område 2 og 3
8 + 6 ladeplasser - 7 ladesøyler med plass til 2stk ladestasjoner på hver ladesøyle.
Ladesøyler blir stående mellom 2 p-plasser.
Vi søker lokal netteier om ett nytt måleranlegg til ladeanlegget i dette området.
dersom søknaden innvilges og aksepteres.
Vi monterer opp en fordeling (TKS) ved Everkets fordeling.
TKS inneholder plass til måler, overspenningsvern, MV/OV inntil 4/63A og gruppesikring på inntil 4/63A til ladeanlegget.
Vi tilkobler stikkledning fra lokal netteier i TKS
Graver nedsetter fundamenter, jordelektrode og rør etter utarbeidet plantegning.
Når dette er klart kommer vi å trekker kabler, monterer søyler og tilkobler.

Område 4
5 ladeplasser foran mur/steinvegg.
Vi må søke lokalt Everk om økning av eksisterende MV/OV for å få kapasitet til ladeanlegget.
Ved godkjent forhåndsmelding skifter vi OV/MV til 4/80A og monterer gruppesikring inntil 4/63A for ladeanlegget.
Kurs legges opp fra eksisterende fellesfordeling/anlegg med Everksmåler registret på sameiet ved trafo.
Noe gravearbeider ifb med rør for tilførsel må påberegnes også i dette området.
Vi legger opp bokser og rør som ett åpent anlegg på mur.

Område 5
9 + 7 ladeplasser foran mur/steinvegg.

Ladeplassene her tilkobles samme måleranlegg og gruppesikring som område 4.
Noe gravearbeider ifb med rør for tilførsel må påberegnes også i dette området.
Vi legger opp bokser og rør som ett åpent anlegg på mur.
2stk ladeplasser lengst unna mur må påberegne noe lengere ladekabel enn normalt.
Alternativas kan det graves til ladesøyle for disse 2 plassen mot tillegg.

Antall	Jobb	Pris eks mva
1	**Område 1**	
1	Forhåndsmelding lokal netteier	
1	Dobbel TKS m/fundament	
7	ONEPOLE Dredging Foundation 500 C/C 160MM	
50	50MM KABELRØR DVR RØD M/TR	
35	Kobberline Cu 25/7 glødet	
90	TFXP MR Flex 5G16mm²	
7	Ladesøyle for inntil 2stk ladestasjoner	
1	Arbeid - montere TKS	
1	Arbeid - tilkoble stikkledning i TKS	
1	Arbeid - trekking av tilførsel	
7	Arbeid - montere og tilkoble koblingstykke i ladesøyle	
1	**Område 2 og 3**	
1	Forhåndsmelding lokal netteier	
1	Dobbel TKS m/fundament	
7	ONEPOLE Dredging Foundation 500 C/C 160MM	
50	50MM KABELRØR DVR RØD M/TR	
90	Kobberline Cu 25/7 glødet	
95	TFXP MR Flex 5G16mm²	
7	Ladesøyle for inntil 2stk ladestasjoner	
1	Arbeid - montere TKS	
1	Arbeid - tilkoble stikkledning i TKS	
1	Arbeid - trekking av tilførsel	
7	Arbeid - montere og tilkoble koblingstykke i ladesøyle	
1	**Område 4**	
10	50MM KABELRØR DVR RØD M/TR	
15	STÅLRØR GUR 25MM	
15	Festemateriell pr meter kabel	
3	Koblingsboks - Abox 160-16²	
10	Nippel SCHL-TEC M32 14-25 Lys grå	
10	Kontramutter KP M32 Lys grå	
25	TFXP MR Flex 5G16mm²	
1	Gruppesikring inntil 4/63	
1	Arbeid - installasjon	
1	**Område 5**	
35	50MM KABELRØR DVR RØD M/TR	
40	STÅLRØR GUR 25MM	
40	Festemateriell pr meter kabel	
9	Koblingsboks - Abox 160-16²	
20	Nippel SCHL-TEC M32 14-25 Lys grå	
20	Kontramutter KP M32 Lys grå	
100	TFXP MR Flex 5G16mm²	
1	Arbeid - installasjon	
1	**Rigg og drift**	
12	Servicebil/Transport Oslo	
1	**Dokumentasjon**	
1	Arbeid - sluttkontroll	

Antall	Jobb	Pris eks mva
1	Arbeid - utarbeidelse og oversendelse av dokumentasjon lite anlegg	
	Infrastruktur Zaptec Pro ladeanlegg 49 P-plasser, total (eks.mva)	275.838,00

Levering og montering av Zaptec Pro ladestasjon ved ny klargjort infrastruktur pr stk

Levering og montering av Zaptec PRO ladestasjon

Ved klargjort infrastruktur kan det bestilles ladestasjon
Vi tilkobler bakplate og ladestasjon på bestillers p-plass og legger opp kabel fra klargjort koblingsboks eller koblingstykke i ladesøyle.
Vi utfører programmering, sluttkontroll og funksjonstest.

Faktura for bestilling av ladestasjon kan faktureres direkte til bruker/leietager/beboer om ønskelig.
Eller de kan bestilles samlet og faktureres sameiet.

Ladestasjonene er priset pr stk.
Det leveres kun ladestasjoner av typen Zaptec PRO.
Se vedlagt presentasjon for ytt ligere informasjon vedrørende ladestasjonen.
Dersom det etterbestilles ladestasjoner, tilkommer en kostnad på kr 1.000 eks mva / Kr 1.250 inkl mva pr ladestasjon for ettermontering.

Ladeeffekten varierer ut ifra hvor mye kapasitet det er tilgjengelig på det aktuelle anlegget og måleranlegget, hvilken nett type ladeanlegget blir påkoblet (IT/TN), hvor mange biler som er påkoblet ladeanlegget samtidig og hvilken effekt bilen har mulighet til å lade på.

Anlegget defineres som døgnladning og noe sikkerhetsmargin må påberegnes innstilt.

Det er en forutsetning at vi kan online tilkoble ladestasjon ved integrert 4G LTE i ladestasjon.

Antall	Jobb	Pris eks mva
1	**Levering og montering av Zaptec PRO ladestasjon.**	
1	ZAPTEC PRO KOMPLETT 7,4-22 KW	
4	STÅLRØR GURT 25MM	
5	TFXP MR Flex 5G6mm²	
1	kobl. / festemateriell	
1	Arbeid - opplegg og montering	
	Levering og montering av Zaptec Pro ladestasjon ved ny klargjort infrastruktur pr stk, total (eks.mva)	11.900,00

Generelle Salgs og Leveringsbetingelser

1. Tilbudet gjelder for prisforespørsel fra kunden. Det tas forbehold om at opplysningene fra kunden gir fullstendig grunnlag for beregning av dette tilbudet.
2. Tilbudet gjelder i 30 dager fra dags dato. Etter dette tidspunktet er tilbudet ikke lenger bindende for elektroentreprenøren.
3. Tilbudet utgjør derfor en uforpliktende prisantydning dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
4. Eventuelle forbehold fra kunden, må fremsettes skriftlig sammen med øvrig aksept av tilbudet. Elektroentreprenøren står fritt til å velge om forbehold skal aksepteres.
5. Krav om skriftlighet er oppfylt ved sending av e-post.
6. Alle priselementer i dette tilbudet kan indeksreguleres. Indeksregulering skjer i så fall i henhold til NS 3405 pkt. 4.1, etter bestemmelsen om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m. v., - totalindeksmetoden - med en kalendermåned som avregningsperiode. SSBs indekser «Elektrikerarbeid» og «Elektrikerarbeid, materialer» for enebolig av tre skal benyttes.
7. Alle priser i dette tilbudet er oppgitt uten tillegg av merverdiavgift dersom ikke annet fremgår eksplisitt av tilbudet.
8. Elektroentreprenøren beholder eiendomsretten til materiale og utstyr som er levert eller montert hos kunden frem til betaling har skjedd, jfr. panteloven § 3- 17.
9. Før oppstart skal kunden gi elektroentreprenøren alle nødvendige opplysninger om forhold av betydning for arbeidet som skal utføres. Det påhviler kunden å klargjøre arbeidsplassen før oppstart, samt å gi elektroentreprenøren adkomst. Arbeidene er forutsatt utført innenfor tidsrommet 07-15.30.
10. Elektroentreprenøren skal i den grad det er nødvendig foreta opprydding etter arbeidets utførelse, herunder fjerne emballasje og avfall, demontere opprigget utstyr og materiell, samt å feie/støvsuge dersom ikke annet er avtalt. Vask og rengjøring utover dette er kundens ansvar.
11. Materiell leveres med standard kvalitet dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
12. Elektroentreprenøren kan foreta en kredittvurdering av kunden før arbeidet igangsettes. Dersom kredittvurderingen viser at kunden ikke anses betalingsdyktig i forhold til tilbudet, har elektroentreprenøren rett til å heve avtalen med kunden, uten kostnad for elektroentreprenøren.
13. Ved fakturering vil det gjelde en betalingsfrist på 10 dager. Elektroentreprenøren kan fakturere inntil hver 14. dag for medgått tid og materiell. Elektroentreprenøren kan velge å benytte seg av factoring.
14. Ved kjøring til oppdragsstedet vil kjøretiden belastes med timesats gjeldende for arbeidet for øvrig. Det vil maks kunne belastes kjørelengde tilsvarende avstanden fra elektroentreprenørens forretningsadresse til oppdragsstedet.
15. Oppstartstidspunktet avtales mellom partene etter at kundens aksept av tilbudet foreligger.
16. Viser det seg behov for tilleggsarbeid, det vil si arbeid utover det som er angitt i dette tilbudet, skal kunden meddele bestillinger av dette skriftlig til elektroentreprenøren. Sistnevnte skal deretter oppgi pris og fremdriftskonsekvens til kunden som deretter skal sende skriftlig bestilling av arbeidet, dersom tilbudet på tilleggsarbeidet aksepteres. Dersom kunden ikke overholder skriftlighetskravet, skal elektroentreprenøren likevel ha vederlag for arbeidet etter betingelsene i tilbudet. Elektroentreprenøren har krav på vederlag for tilleggsarbeid basert på medgått tid og materiell, samt timepriser som fremgår av tilbudet, med tillegg av evt. prisstigning. For materiell som ikke er angitt i tilbudet kan elektroentreprenøren legge til et påslag som er sedvanlig for elektrobransjen.
17. Elektroentreprenørens arbeidstid til prosjektering, fra og tilkobling eller lignende arbeider fra netteier, kommunikasjon med eksterne leverandører, meldinger til plan og bygg m.v., dekkes i sin helhet av kunden. Kunden skal, dersom det er mulig, betale eksterne leverandører selv. Elektroentreprenørens utlegg i forbindelse med ovennevnte dekkes av kunden med et tillegg av administrasjonspåslag på 15 %.
18. Kunden erkjenner at elektroentreprenørens materialpriser ikke er sammenlignbare med priser som kunden kan oppnå ved egenkjøp av materiell. Bakgrunnen for dette er elektroentreprenørens reklamasjonsansvar

som kan medføre betydelig bruk av tid ved feil på materiell. I slike tilfeller må elektroentreprenøren dekke reise- og arbeidstid i forbindelse med henting av nytt materiell, de- og remontering, samt reklamasjon overfor leverandøren. Dersom materiell kjøpes av kunde fra butikk vil ikke butikken ha samme ansvaret og kan derfor, i noen tilfeller, tilby bedre priser.

19. For øvrig forutsettes følgende dersom ikke annet er avtalt:
    a. Eksisterende jording i bygget kan benyttes
    b. At det er plass til vern og annet utstyr i tavler og skap
    c. At eksisterende sikringer eller hovedsikringer har kapasitet til å dekke økning i effektbehov
    d. At eksisterende føringsveier og røranlegg kan benyttes og at rør ikke er tette
    e. At alle skjulte koblingspunkter er synlige (ikke skjult av fliser, skap, nedforet himling etc.)
    f. Det gjøres oppmerksom på at nye automatsikringer løser ut på den fastsatte belastningsgrense. Gamle skrusikringer kunne i enkelte tilfeller tåle en overlast på inntil 30-40% før de løste ut.
    g. Kostnader til høydeassistanse, lift etc. er ikke medtatt i våre tilbud
    h. Feilsøking på forbigående jordfeil, som følge av at jordfeilbryter/vern, løser ut. Er ikke medtatt i vårt tilbud
20. Elektroentreprenøren tar forbehold om at partene blir enige om hvilken avtalestandard som skal benyttes for oppdraget.

Vedlegg for etablerte trekkerør og strømskap



Zaptec Pro

intelligent ladesystem



Zaptec Pro er den beste måten å lade opp til turen på, uansett hva du kjører eller hvor du skal. Et Zaptec-ladesystem bruker all tilgjengelig kapasitet og distribuerer det mellom ladestasjonene.

En smart og effektiv ladestasjon for større parkeringsplasser i borettslag og felleseiendommer, bedrifter og nybygg. Med 22 kW strøm kan du lade elbilen din til en kjørelengde på 110 kilometer på bare én time.

Bruk all tilgjengelig kapasitet

Den tilgjengelige strømmen fordeles dynamisk på tvers av alle ladestasjoner. Zaptec utfører belastnings- og fasebalansering, og ladestasjonen bytter dynamisk mellom 1-fase og 3-faselading for best mulig utnyttelse.
Zaptec har utviklet en helt spesiell måte å balansere mellom enfaset og trefaset lading. Dette gjør at ladesystemet kan utnytte den tilgjengelige strømmen mer effektivt enn andre ladestasjoner. Det gir deg opptil 66 prosent bedre utnyttelse av strømmen du har.

Utforsk Zaptec Pro

Utvid ladesystemet
Når du installerer Zaptec, kan infrastrukturen settes opp for alle parkeringsplasser. Hvis det er økt etterspørsel etter lading, kan du raskt og enkelt skalere den eksisterende infrastrukturen uten ekstra innsats eller investering i sikringsboksen.

Bedre internettilkobling
Zaptecs 4G LTE-M, som leveres av Telenor, gir god oppetid og kan bidra til å gjøre ladesystemet billigere uten ekstra infrastruktur. Ladesystemet er på nett døgnet rundt og sikrer at regelmessige programvareoppdateringer blir implementert.

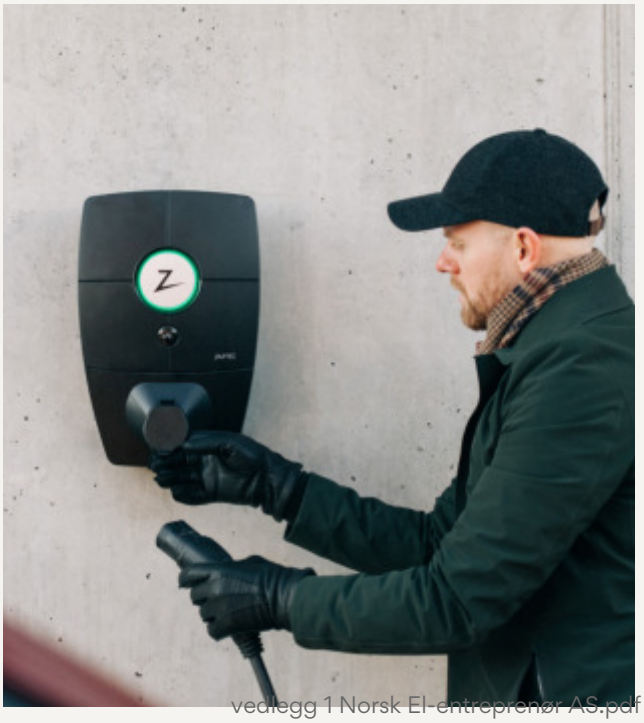
Rettferdig fordeling av kostnadene
En innebygd strømmåler viser det nøyaktige forbruket, noe som gjør det mulig å betale individuelt for delte garasje- eller parkeringsplasser. Bruk vårt administrasjonssystem gratis, eller velg mellom en rekke betalingstjenester for automatisk betaling, drift og støtte.

5 års garanti
Zaptec Pro er bygget for å vare lenge. Den er designet, utviklet og produsert i Norge, for norske forhold.





Kom trygt frem, hver gang



Vi setter sikkerheten først

Hos Zaptec er vi like opptatt av sikkerhet som av elektrisk kraft. Zaptec Pro er ledende i elbil-lademarkedet når det gjelder sikkerhet, og vi er sertifisert med de høyeste sikkerhetsstandardene. Hele ladesystemet vårt er godkjent av TÜV SÜDs sikkerhetstester i samsvar med IEC 61851-1, som er definisjonen på et trygt ladesystem.



Det er lett å utvide ladesystemet

Ved å tilrettelegge for EV-lading på alle parkeringsplasser, sørger du for at fremtidige ladestasjoner kan installeres raskt og enkelt.

Zaptec Pro har et unikt design med elektriske tilkoblingsplater som gjør at det elektriske arbeidet kan gjøres separat fra selve installasjonen av ladestasjonen.

En Zaptec-installasjon deler en enkelt krets og en enkelt strømkabel. All kommunikasjon mellom ladestasjonene og skytjenesten Zaptec Portal foregår gjennom samme strømkabel.

Overvåk ladesystemet med Zaptec Portal

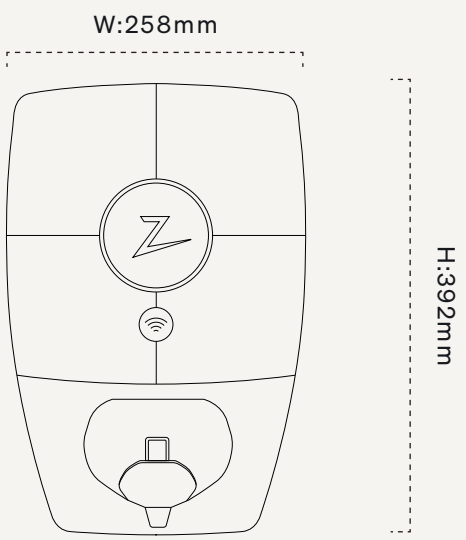
Zaptec Pro er koblet til hjernen bak vårt smarte ladesystem, Zaptec Portal. Den overvåker, balanserer og optimaliserer belastningen mellom de ulike ladestasjonene kontinuerlig.

Installatører og eiere av ladeinstallasjoner kan enkelt holde oversikt over installasjonene sine i Zaptec Portal. Den brukes til å legge til ladestasjoner, lese ladehistorikk, installere oppdateringer, overvåking, konfigurasjoner og mer.

Fremtidssikker og oppdatert

Ladestasjonen støtter ISO 15118, som gjør den klar for Plug & Charge, State-of-Charge og andre spennende alternativer som lar oss forbedre brukeropplevelsen. Med sin bruk av avansert teknologi, innebygd programvare og en skyløsning for konfigurasjon og overvåking, er dette ladesystemet klart for fremtiden.

Detaljert informasjon



Teknisk informasjon

Zaptec Pro er en vegg- eller søylemontert ladestasjon som går på vekselstrøm i henhold til IEC 61851-1, EVSE-modus 3.

Mål og vekt
H: 392 mm B: 258 mm D: 112 mm
Vekt: cirka 5 kg (inkludert bakplaten)

Installasjonskrets
Maks. 63 A seriell sikring på installasjonskretsen for ladestasjoner.

Koblingsboks for bakplate
Kabeltverrsnitt på 2,5–2 mm^2
10 Kabeldiameter 10–20 mm

Installasjonsnett, spenning
TN, IT og TT
230VAC ±10%
400VAC ±10%

Maks. strøm- og ladeuttak
22 kW ved 32 A / 3-fase (gjelder kun for TN-nettverk)*
12,7 kW ved 32 A / 3-fase (IT-nettverk)*
7,4 kW ved 32 A / 1-fase (IT-/TN-nettverk)*
3W i standby

Sikringer
Innebygde 3 x 40 A-sikringer, type C

Ladekontakt
IEC 62196-2 Type 2 med integrert selvlukkende deksel. Elektronisk lås, kan låses permanent av brukeren.

Jordfeilvern
Innebygd type B RCD
Kalibrering og en selvtest utføres før starten av hver ladesyklus. RCD kan tilbakestilles automatisk ved å koble fra ladekontakten.

Integrert kraftmåler
Testet og kalibrert i henhold til MID klasse B (EN.50470).

Tyverisikring
Frontdekslet til Zaptec Pro kan kun åpnes ved hjelp av et spesialverktøy. Ladekabelen kan låses permanent til ladestasjonen.

Belastningsfordeling
Sammen med andre Zaptec Pro ladestasjoner vil tilgjengelig strøm i installasjonen fordeles automatisk mellom enhetene og fasene.

Fasefordeling
Ladestasjonen vil dynamisk velge en hvilken som helst enkeltfase eller 3-fase i et system med andre Zaptec Pro ladestasjoner, avhengig av tilgjengelig strøm.

Kommunikasjonsgrensesnitt og skytilkobling/nettverk
4G LTE-M
Wi-Fi 2,4 GHz, IEEE 802,11 b/g/n (kanal 1–11)
Powerline (PLC) – HomePlug Green PHY®, 10 Mbit/s

Identifikasjon og konfigurasjon
Bluetooth Low Energy (BLE 4.1)
RFID/NFC-leser – Mifare Classic, Type A
Plug&Charge – hardware støtte for ISO15118.
RGBW LED-sirkel for enhetsstatus

Standarder og godkjenninger
CE-samsvar i samsvar med radioutstyrsdirektivet 2014/53/EU og ROHS-direktivet 2011/65/EU, og overholdelse av IEC 61851-1 (TUV SÜD) og IEC 61851-21-2

Temperaturområde
–30°C til +40°C

Grad av beskyttelse
IP54, til innendørs og utendørs bruk
IK10-støtbeskyttelse
UL94 5 VB brennbarhetsgrad
UV-bestandig

Elektrisk beskyttelse
Beskyttelsesklasse I
Overspenningskategori III (4 kV)

Integrasjonstjenester
Tredjeparts integreringsalternativer (API, webhooks)
OCPP 1.6J sky-til-sky
Meldingsabonnering

*32A er tilgjengelig, men kan begrenses av tilstanden til kjøretøyets batteri og temperaturøkninger på ladestasjonen.

© Zaptec Charger AS 23.02.2023. All rights reserved.

Pristilbud

Infrastruktur Persilengen

—

Smart Energi AS
Persilengskogen 61

1458 Fjellstrand
Mailadresse: lars.erik.hofgaard@smartenergi.com
Telefon: 41525730

Vår dato	Deres dato	Vår referanse	Deres referanse
19.10.2023	19.10.2023	F.T	L.H

Vi har herved gleden av å kunne tilby installasjoner i omfang av som forventet, utført til en samlet sum av:

Tilbud

Se pris nedenfor

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Spesifikasjoner:

Beskrivelse Bakplater	***Antall***
Støpe fundament	2
Boks til elbillader	49
Fundament	13
Dobbel Ladesøyle	15
Bakplate Ladesøyler	30
TKS skap 400V	3
Jordfeilautomat 63A	3
Elementautomat 63A	3
TFXP 5G10	260
TFXP 5G6	140
Fundament TKS skap	3
Arbeid	1
Pris eks. mva	358 920kr
Graver eks. mva	148 200kr

Prisen gjelder:

- Montere opp 3 stk TKS skap (1 ved Trafo, 1 ved TG 1 og 1 ved parkeringsplass TG 28)
- Montere opp dobbel ladesøyle med bakplate på parkeringsplass TG 1-8, 11, 12, 15-28 og TG 54
- Montere opp bakplate på parkeringsplass til TG 47-67
-

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no
Org.nr: 912 645 177

Beskrivelse Flatkabel	***Antall***
Støpefundament	2
Flatkabel 5g16mm2	45
Fundament	13
Dobbel Ladesøyle	15
Festemateriell flatkabel	1
TKS skap 400V	3
Jordfeilautomat 63A	3
Elementautomat 63A	3
TFXP 5G10	300
Fundament Tks skap	3
Festemateriell	1
Arbeid	1
Pris eks. Mva	312 200kr
Graving eks. mva:	148 200kr

Prisen gjelder:

- Montere opp 3 stk TKS skap (1 ved Trafo, 1 ved TG 1 og 1 ved parkeringsplass TG 28)
- Montere opp dobbel ladesøyle på parkeringsplass TG 1-8, 11, 12, 15-28 og TG 54
- Montere opp flatkabel på parkeringsplass til TG 47-67

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no
Org.nr: 912 645 177

Vedlegg:

OPSJON:

Lader ved bruk av bakplater: (ink. Mva)	13 900kr
Lader ved bruk av flatkabel/stolpe: (Ink. Mva)	15 500kr

Prisene gjelder mens vi holder på med infrastrukturen. Bestillinger i etterkant er 1 200kr i tillegg.

Anmeldelser, godkjenninger og koordinering.
Nødvendige søknader, anmeldelser, godkjenninger og koordinering er medregnet. I prisen er det ikke medregnet offentlige avgifter, tilknytningsavgifter eller lignende. Vi forutsetter at nettselskapet godkjenner eventuell søknad og leverer målere og inntakskabler til hovedfordeling.

Generelle forutsetninger.
Forutsetter tilkomst til arbeidsstedet, samt at føringsveier og punktplasseringer er tilgjengelige. Slissing, flikking, større hulltaking, utsparinger, nødvendige spikerslag for montering av utstyr, rør i grunn eller andre bygningsmessige arbeider er ikke med i vår pris. Forutsettes en omforent fremdriftsplan, og at arbeidet kan gjennomføres i normal arbeidstid. Forsinkelser og arbeidstid utenom dette belastes med gjeldende satser..

Vi tar forbehold mot fjell, større stein, kabler, rør og andre uforutsette ting som kan dukke opp i undergrunnen, dette kan medføre en tilleggskostnad.

Tilbudets gyldighet:
Tilbudet er gyldig i 45 dager fra utsendelsesdato.

Leveringstid:
Første ledige montasjedag er normalt ca. 1-2 uker etter bestilling. Avhengig av eventuell leveringstid for materiell og behandlingstid hos nettselskap.

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no
Org.nr: 912 645 177

Faktura:
Faktura blir sendt til nettbank. Fakturering vil skje etter montasje og faktura har 10 dagers forfall. Ved langvarige oppdrag sender vi a-kontofaktura ved månedsslutt for medgått arbeid og materiell.

Dokumentasjon

Dokumentasjon i form av sjekklister, bilder, garantibevis og erklæringer lastes normalt opp til boligmappa.no. Anlegget leveres komplett og funksjonsprøvd.

Vi håper tilbudet er fordelaktig, og en bestilling skal få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen

Thomas Nielsen
Serviceleder | Installatøren Fredrikstad
Dikeveien 36 | 1661 Rolvsøy
Mobil: + 47 950 89 548 | Sentralbord: 40 00 21 22

Gmail **Harry Nystad <harryjnystad@gmail.com>**

VS: Infrastruktur Persilengen

Lars Erik Hofgaard <lars.erik.hofgaard@smartenergi.com> Thu, Jan 25, 2024 at 10:13 AM
To: Harry Nystad <harryjnystad@gmail.com>

Hei Harry!

Jeg har vært i kontakt med våre underleverandører, og fått OK på at vi kan forlenge tilbudsfristen ut mai.

MEN – det ble også understreket at det garantert kommer prisjusteringer på både ladere og annet materiell som kabler osv fra og med 01.06.24.

Neste lønnsoppgjør vil også gjøre utslag for eventuell montering til høsten.

Siste tilbud er derfor gyldig til 31.05.24 med utførelse av jobben før 15.07.24.

[Quoted text hidden]



Tilbud fra

Elaway

- En satsning av Hafslund og Eviny

Vi har gleden av å levere tilbud på ladeanlegg til Sameiet Persilengen

Tilbudet er gyldig til: 01.06.2024

Informasjon om vårt tilbud

Vi har gleden av å kunne tilby Sameiet Persilengen et fremtidsrettet ladeanlegg.

For å oppsummere tilbudet kort vil vi understreke følgende fordeler for både boligselskapet og beboere:

✓Ingen bindingstid

✓24/7 ladehjelp

✓Spotlading - Timesavregnet spotpris

✓Fleksibel leie/eie løsning både for boligselskapet og ladekunde

✓Fakturering av ladekunde

✓Overvåkning og vedlikehold

✓Egen boligportal for beboere som ønsker tilgang til lading

Deres rådgiver



Eirik Thomassen

Telefon: 954 67 293

E-post: eirik.thomassen@elaway.io

Informasjon om tilbudet

Tilbudet er utarbeidet sammen med installatør fra Elektro Nettverk Service og vi legger frem følgende løsning for å sikre et ladeanlegg som hensyntar både dagens og fremtidens behov. Anlegget bygges for bruk av Zaptec Pro ladestasjoner.

Anlegg 1, 16 plasser TG 48 - TG 63 og 5 plasser ved trafo

Grave frem trekkerør rundt trafo og reasfaltering. Trekking av tilførsler til stamkabling fra hovedfordeling. Forhåndsmelding og søknad nettselskap om øking av hovedsikring på fellesanlegg. 2 stk. 63A kurser for ladeanlegget og nytt hoved vern inkl. ombygging i tavle. Komplett sort veggsystem på murvegg hvor stamkabling og avtapping skjules, med festeplater klargjort for ladermontasje. Se vedlegg Ladesystem.- Hulltaking og branntetting der det er behov.- Komplett FDV dokumentasjon og prosjektledelse samt ferdigmelding på forhåndsmeldingen som ligger hos nettselskap

Anlegg 2, 14 plasser TG 1 - TG 14

Forhåndsmelding og søknad nettselskap om nytt anlegg med stikkledning. Opplegg og montering av fordelerskap ved KS5915 skap inkl. graving, med måleranlegg, hovedvern, overspenningsvern og 2 stk. 63A kurser for ladeanlegg. Trekking av tilførsler til kummer. Graving fra kum i grønt areal til bakkant parkeringsplasser, og nedsetting av fundamenter for ladestolpe, inkl. trekkerør, tilførsler og nødvendig jording. Opplegg og montering av doble ladesøyler sort med tak, ferdig tilkoblet.

Anlegg 3, 14 plasser TG 15 - TG 28

Forhåndsmelding og søknad nettselskap om nytt anlegg med stikkledning. Opplegg og montering av fordelerskap ved kum bak avfallsløsning inkl. graving, med måleranlegg, hovedvern, overspenningsvern og 1 stk. 63A kurs for ladeanlegg. Trekking av tilførsler til kummer. Graving fra kum i grøntareal til bakkant parkeringsplasser, og nedsetting av fundamenter for ladestolper, inkl. trekkerør, tilførsler og nødvendig jording. Opplegg og montering av doble ladesøyler sort med tak, ferdig tilkoblet. Graving fra siste kum til mellomstolpe før parkeringsplasser ved boder. Montering av 4 spesialfundamenter for å unngå graving i asfalt og reasfaltering. Opplegg og montering av sort ladesystem med ladebrygger (gjærde) med 2 mellomsøyler

og 2 doble ladesøyler med tak, ferdig tilkoblet.

Generelt for alle anleggene

Hulltaking og branntetting der det er behov. Komplett FDV dokumentasjon og prosjektledelse samt ferdigmelding på forhåndsmeldinger hos nettselskap.

Forbehold

Det forutsettes at forhåndsmeldinger som forelegges nettselskap godkjennes. Det opplyses om at eventuelle kostnad til netteier for plombering av måler og evt. anleggsbidrag faktureres direkte til sluttkunde fra Norgesnett.

Prosejktering og byggetid:

Det utarbeides en fremdriftsplan som godkjennes av dere om fremdrift i hver enkelt del av arbeidene slik at vi kan få en smidig utførelse av anlegget for oss, styret, og beboerne som skal parkere. Estimert byggetid 4 uker.

Oversiktskart og bilder

Anlegg 1:

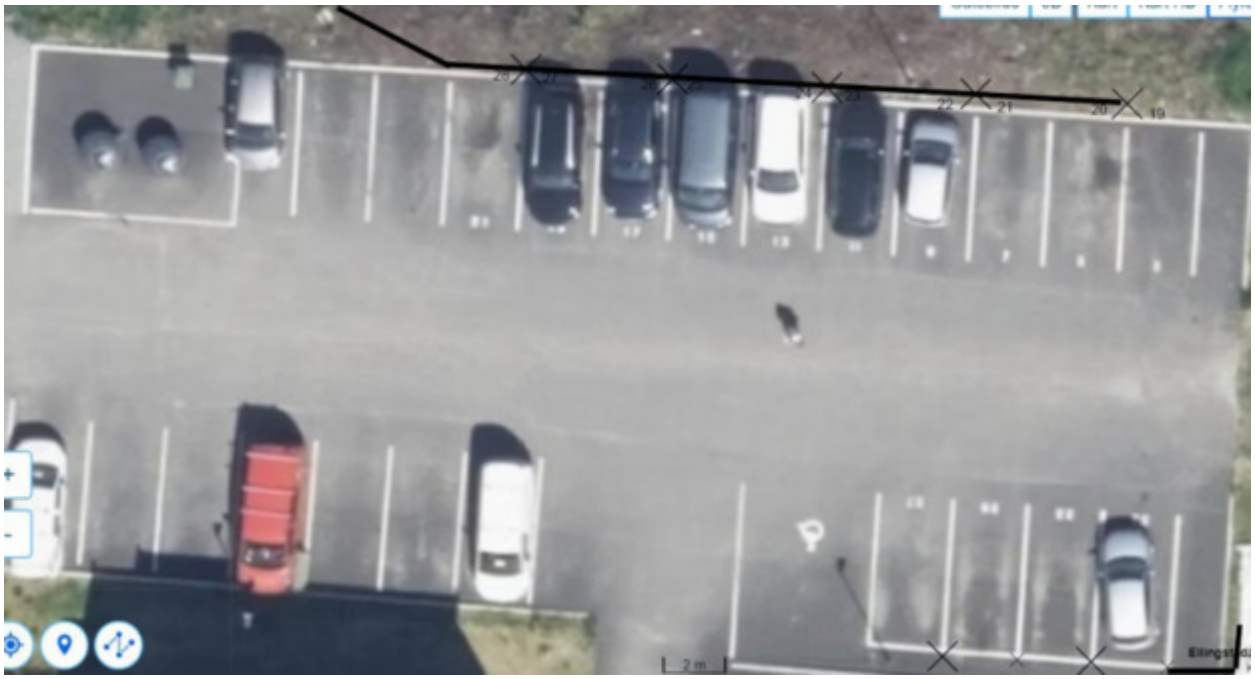


Anlegg 2:


55
57
51
53
47
49
6
5
4
3
2
1
2 m


29/936/0/10
29/936/0/9
29/936/0/8
29/936/0/7
10
9
8
7
29/936/0/14
29/936/0/13
29/936/0/12
29/936/0/11
29/936/0/11
14
13
12
11

Anlegg 3:



Finansiering av anlegget

Antall parkeringsplasser:
49

Alle priser i vårt tilbud er inkl. mva

Alternativ 1: Leie av infrastruktur

Ved leie av ladeanlegget vil boligselskapet betale en månedlig leiepris pr parkeringsplass som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget.
Boligselskapet kan når som helst kjøpe ut ladeanlegget. Ladeanlegget skrives ned med 5% årlig.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for boligselskapet
- Investeringsfri oppgradering av ladeanlegget

Månedsleie infrastruktur

6 750 kr per måned

*Ved leie vil anleggets verdi være 1 016 929, grunnet risikopåslag fra Elaway sin side.

Alternativ 2: Kjøp av infrastruktur

Ved kjøp av ladeanlegg vil ditt boligselskap ta hele investeringskostnaden for nytt ladeanlegg.

Boligselskapet dekker investeringen i ladeanlegg:

- Boligselskapet eier infrastrukturen
- Boligselskapet betaler selv for alle vedlikeholdskostnader av ladeanlegget
- Elaway drifter ladeanlegget

Totalpris

924 481 kroner

* Ved kjøp av ladeanlegg kommer faktura direkte fra installatør.

Tilbud til beboerne

Vi ønsker å gjøre det både enkelt og rettferdig for beboere som ønsker å lade.

Elaway er først med timesbasert prising på strøm. Med dette gjør vi det mulig for beboerne å utnytte svingingene i strømprisen og lade når strømmen er billig.

I vår boligportal kan beboerne enkelt velge om de ønsker å leie eller kjøpe ladestasjon. Helt uavhengig av hva boligselskapet eller naboen velger. Hos Elaway betaler man helt enkelt for det ladeforbruket man har hver måned.

Alternativ 1: Leie av ladestasjon

Beboer som vil leie ladestasjon betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for beboerne
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Kostnadsfritt bytte av lader ved feil
- Det er ingen bindingstid ved leie av ladestasjon.

Pris for leie av ladestasjon:	**Ladeabonnement:**
kr 270 per måned	kr 79 per måned

Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon

Beboere som ønsker å eie sin egen ladestasjon kan velge å kjøpe dette av Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Beboer eier ladestasjonen
- Beboer betaler selv for vedlikeholdskostnader
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Beboere kan eie ladestasjon og aktivere ladeabonnement når de ønsker

Pris for kjøp av ladestasjon:	**Ladeabonnement:**
kr 19 900	kr 79 per måned

Alle priser er inkl. mva.

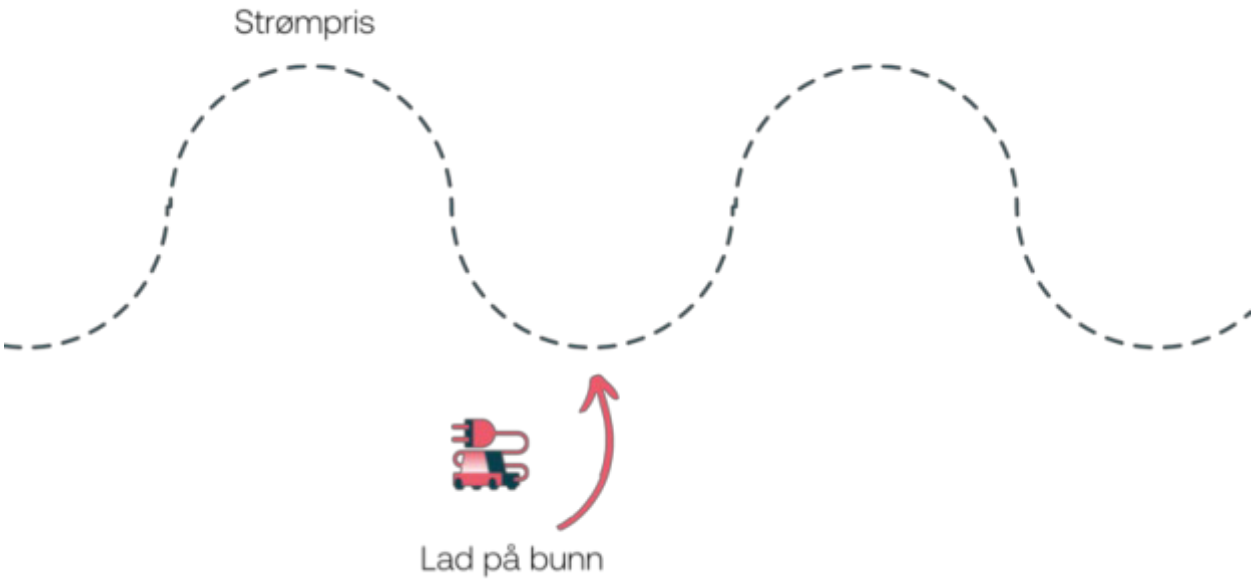
Spotlading

Som første aktør i ladebransjen innfører Elaway spotlading. Det vil si at kostnad med å lade bilen vil variere med den faktiske markedsprisen på strøm som gjelder når ladingen skjer.

Generelt i markedet må man gjerne betale en fast pris pr kWh eller en fast pris pr måned – uansett om - eller når man lader. Med Elaway vil pris for lading variere fra time til time. Den aktuelle timeprisen vil hele tiden vises i lade-appen.

Spotlading gjør det mulig for beboerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billig. Undersøkelser viser at man kan spare kostnader tilsvarende 2 måneders ladeforbruk ved å bruke smartladefunksjon.

Mange biler har allerede smartladefunksjon integrert i app-fjernstyring som kan benyttes til å utnytte dette. Elaway holder på å utvikle egen smartladefunksjon i sin lade-app, slik at det blir enda enklere å utnytte spotlading.



Om ladestasjonen

Zaptec Pro



- Opp til 22kW ladehastighet
- Full kontroll på ladestasjon fra app eller ladebrikke
- Utviklet og produsert i Norge
- Zaptec holder høyeste standard for sikkerhet
- 5 års garanti

En smart og effektiv ladestasjon for større parkeringsanlegg i borettslag og sameier, bedrifter og nybygg. Zaptec Pro er en oppgradering av markedets smarteste og mest fleksible ladestasjon.Intelligent ladeløsning som kombinerer ypperste maskinvare, avansert programvare som kjøres på selve ladestasjonen, og er tilkoblet en skyløsning for avanserte konfigurasjoner, overvåkning og avanserte algoritmer. Løsningen er fremtidsrettet ettersom nye funksjoner leveres gjennom programvareoppdateringer til ladestasjonen fra skyløsningen.

Zaptec Pro kommer i en robust finish med selvlukkende lokk.

Zaptec Pro har nå støtte for Plug & Charge (ISO15118) slik at du i fremtiden kan få en enda raskere ladeopplevelse når bilene kan kommunisere direkte med ladestasjonen.

Oppgjør og utbetaling

Elaway vil forestå innkreving av betaling for lading fra alle ladekunder. Pris for ladeforbruk vil omfatte områdepris kraft (spotpris fra Nordpool), avgifter for lovpålagte elsertifikater og boligselskapets estimerte nettleie.

Innkrevd beløp for lading overføres månedlig til boligselskapet, som blir eier av målepunkt for ladeanlegget.

Alle administrasjonskostnader betales av dem som lader.

Oppgi kontonummer hvor boligselskapet ønsker overført innkrevd beløp:

Kontonummer



Aksepter, signer og la ekspertene ta resten av jobben

På vegne av Sameiet Persilengen (org.nr. 925 029 343) godkjenner jeg tilbudets innhold og omfang, og bestiller herved ladeanlegg fra Elaway (org.nr. 999 060 285)

Kryss av for ønsket løsning

☐ **Leie av infrastruktur**

☐ **Kjøp av infrastruktur**

Elaway - Alminnelige vilkår.pdf *(7 sider, vedlagt nedenfor)*
Last ned *0CFEB9BF0B66E1CC81477FF211C95A7688D2D2BFDED2076F041D6F192163ED37*

Driftsbrosjyre.pdf *(4 sider, vedlagt nedenfor)*
Last ned *35F126C32B92EA7ECC9757E2593EA03ACEDF17091FA9D91AAB84689CD95C9DB0*

Deltakere

ELAWAY 999 060 285 Norge

Eirik Thomassen

Dato

Leveransekanal: E-post

SAMEIET PERSILENGEN 925 029 343 Norge

harryjnystad@gmail.com

Dato

Leveransekanal: E-post

ALMINNELIGE VILKÅR

FOR LEVERING AV LADETJENESTER

1 INNLEDNING

1.1 Disse alminnelige vilkårene (de "**Alminnelige Vilkårene**") gjelder ladeanlegg for elektriske kjøretøy med tilhørende komponenter og infrastruktur til parkeringsanlegg ("**Ladeanlegget**"), i relasjonen mellom Elaway AS ("**Elaway**") og eier av parkeringsanlegget ("**Kunden**"), i forbindelse med at Elaway:

(a) selger eller leier ut Ladeanlegget til Kunden, og installerer det hos Kunden; og/eller

(b) yter tjenester til Kunden i form av drift og administrasjon av Ladeanlegget, herunder kostnadsfordeling for lading av elektriske kjøretøy gjennom Ladeanlegget ("**Tjenesten**").

1.2 De Alminnelige Vilkårene utfyller tilbudet ("**Tilbudet**") gitt av Elaway til Kunden, som inneholder nærmere detaljer om eierskap til Ladeanlegget, eventuell leveranse av Ladeanlegget og om Tjenesten.

1.3 Med mindre noe annet følger av Tilbudet, må brukere som ønsker å benytte Ladeanlegget hos Kunden ("**Bruker**" eller "**Brukerne**") inngå en separat avtale med Elaway for tilgang til Ladeanlegget.

1.4 Avtaleforholdet ("**Avtalen**") mellom Elaway og Kunden består av Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, samt eventuelle avtaler om tilleggstjenester inngått mellom Elaway og Kunden. Avtalen inngås ved at Kunden skriftlig aksepterer Tilbudet, hvor også de Alminnelige Vilkår aksepteres. Ved motstrid mellom Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, har Tilbudet forrang.

2 LADEANLEGGET

2.1 Ladeanlegget er beskrevet i Tilbudet. I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe eller leie Ladeanlegget skal Elaway installere Ladeanlegget i henhold til Avtalen.

2.2 Kunden skal gi Elaway og Elaways underleverandører nødvendig tilgang til Kundens parkeringsanlegg og elektriske anlegg for installasjon, drift og vedlikehold av Ladeanlegget.

2.3 Kunden er innforstått med at etablering av Ladeanlegget vil kunne medføre anleggs- og installasjonsarbeid, og aksepterer at dette kan medføre støy og andre ulemper. Elaway skal, så langt det lar seg gjøre, utføre arbeidet på en måte som ikke medfører uforholdsmessig støy eller andre ulemper for Kunden eller de enkelte Brukerne. Hverken Kunden eller Brukerne kan kreve erstatning for de ulemper anleggs- og installasjonsarbeidene medfører.

2.4 Elaway skal ha rett til automatisk og fortløpende å motta data fra Ladeanlegget.

2.5 Elaway skal ha rett til å kontrollere Ladeanlegget og ved behov kreve nødvendig justering av Ladeanlegget.

3 EIERSKAP OG ANSVAR

3.1 Kunden har, i henhold til Tilbudet, muligheten til enten å leie eller å kjøpe Ladeanlegget. Dersom Kunden selv eier Ladeanlegget leverer Elaway kun Tjenesten.

3.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget, er Elaway eier og bærer den finansielle risiko for (inkludert risikoen for feil og skader) og har full råderett over Ladeanlegget. Elaway har rett til å tinglyse (i) eierskapet til Ladeanlegget, (ii) en rett til å ha Ladeanlegget stående på Kundens eiendom, og (iii) en rett til adkomst til Ladeanlegget, som heftelser på Kundens eiendom og Kunden skal medvirke til dette.

3.3 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget er Kunden forpliktet til å innhente erklæring om anerkjennelse av Elaways eiendomsrett til Ladeanlegget fra eventuelle rettighetshavere (herunder panthavere) til Kundens eiendom før installasjon av Ladeanlegget. Slik erklæring skal også innhentes fra nye rettighetshavere (herunder nye panthavere) før nye rettigheter til Kundens eiendom stiftes. Rettighetshaver skal avgi erklæring med slikt innhold og slik form som angitt i erklæringsblanketten vedlagt denne Avtalen som Vedlegg 1. Alternativt kan slik erklæring fra rettighetshavere gis gjennom avtale (for eksempel avtale om pantsettelse eller andre pantedokumenter), herunder innta en bestemmelse om at Ladeanlegget er Elaways eiendom og således ligger utenfor rettighetshavers rett etter avtalen mellom Kunden og rettighetshaver, og at Ladeanlegget ikke skal anses å inngå som en del av den faste eiendommen etter panteloven § 2-2.

3.4 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget fra Elaway vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget fra og med tidspunktet Ladeanlegget er ferdig installert og kjøpesummen er betalt. Elaway skal gi Kunden varsel når Ladeanlegget er ferdig installert. I kontraktsforhold hvor Elaway leverer Tjenesten til et Ladeanlegg som Kunden har kjøpt fra en annen leverandør enn Elaway, vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget. I begge tilfeller har Kunden plikt til å bekoste utbedringer og vedlikehold av Ladeanlegget, som er nødvendige for at Elaway kan levere Tjenesten i henhold til Avtalen. Kundens råderett over Ladeanlegget er forøvrig begrenset av Elaways rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen.

3.5 Uavhengig av eierskap, er Kunden ansvarlig for søknader og nødvendige offentlige og private godkjenninger knyttet til tiltak for etablering av Ladeanlegget på Kundens eiendom, og for at Ladeanlegget benyttes i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer, regelverk og Kundens vedtekter. Kunden har ansvar for å sikre Ladeanlegget mot ytre skader og hærverk. Kunden er videre ansvarlig for at det er etablert tilstrekkelig og stabilt nettverk for bruk og drift av Ladeanlegget.

3.6 Kunden plikter å forsikre Ladeanlegget mot skader, brann, tyveri mv. Kunden skal foreta alle rimelige tiltak for å sikre at eventuelle skader eller andre forhold som potensielt kan bli dekket av forsikringsordningen blir meldt inn til forsikringsselskaper og forsøkt dekket av forsikringen.

4 RETT TIL Å KJØPE LADEANLEGGET

4.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget har Kunden en rett til å kjøpe ut Ladeanlegget til markedspris i henhold til vilkår spesifisert i Tilbudet og i dette punkt 4.

4.2 Markedsprisen skal ta utgangspunkt i opprinnelig verdi for Ladeanlegget ("**Opprinnelig Verdi**") som angitt i Tilbudet (tilsvarer prisen som Kunden betaler dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget ved signering av Tilbudet), men skal justeres på bakgrunn av (i) Ladeanleggets fallende verdi grunnet slit og elde, (ii) Ladeanleggets fallende verdi grunnet utviklingen av tilsvarende varer i markedet med ny teknologi, som kan gjøre Ladeanlegget

teknologisk utdatert og/eller mindre attraktivt i annenhåndsmarkedet, og (iii) risiko for manglende tilgang til deler og utstyr som er nødvendig for å vedlikeholde eller bruke Ladeanlegget over tid. Uavhengig av markedsprisen, og eventuelle justeringer gjort i samsvar med dette punkt 4, skal prisen på Ladeanlegget ikke under noen omstendigheter være lavere enn 30 % av Opprinnelig Verdi.

4.3 Ved fastsettelsen av markedsprisen i samsvar med punkt 4.2, skal justering av Opprinnelig Verdi for slike forhold som nevnt i underpunktene (i) – (iii) i punkt 4.2 gjøres etter et fast mønster med en nedjustering på 5 % av Opprinnelig Verdi per år fra og med tidspunktet for inngåelsen av Avtalen.

4.4 Dersom Elaway gjør investeringer på Ladeanlegget før Kunden eventuelt velger å kjøpe Ladeanlegget vil prisen som Kunden må betale i henhold til dette punkt 4 øke tilsvarende verdien på investeringene på investeringstidspunktet, nedskrevet fra investeringstidspunktet slik beskrevet i dette punkt 4.

5 TJENESTEN

5.1 Elaway er ansvarlig for drift og administrasjon av Ladeanlegget fra og med:

(a) tidspunktet når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift, der Elaway selger eller leier ut Ladeanlegget til Kunden; og

(b) inngåelse av Avtalen, der Elaway leverer Tjenesten for Kundens allerede etablerte Ladeanlegg.

5.2 I kontraktsforhold hvor Kunden leier Ladeanlegget fra Elaway er Elaway ansvarlig for å utføre periodisk vedlikehold, kontroller, reparasjoner og utbedringer av Ladeanlegget, som er nødvendige for at Elaway kan levere Tjenesten i henhold til Avtalen når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift. I leieforhold omfattes slike oppgaver av Tjenesten.

5.3 I kontraktsforhold hvor Kunden eier Ladeanlegget er Kunden ansvarlig for å utføre og bekoste vedlikehold, kontroller, reparasjoner og utbedringer av feil ved Ladeanlegget, jf. punkt 3.4. Slike oppgaver omfattes ikke av Tjenesten. Dersom det avdekkes feil ved Ladeanlegget har Elaway likevel rett til å utføre nødvendige kontroller, reparasjoner og utbedringer, for Kundens kostnad.

5.4 Elaway garanterer ikke at Tjenesten og/eller Ladeanlegget til enhver tid vil fungere uten forstyrrelser eller feil, men at eventuell nedetid for Tjenesten og/eller Ladeanlegget vil bli håndtert innen rimelig tid. Kunden skal ved mistanke om feil ved Ladeanlegget og/eller Tjenesten varsle Elaway uten ugrunnet opphold, hvoretter Elaway vil vurdere feilen så snart det lar seg gjøre.

6 BRUK AV UNDERLEVERANDØRER

6.1 Elaway står fritt til å benytte seg av underleverandører til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

7 TILGANG TIL TJENESTEN

7.1 Elaway kan helt eller delvis, midlertidig eller permanent, stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller det etter Elaways skjønn anses nødvendig av tekniske, driftsmessige, vedlikeholdsmessige, regulatoriske eller andre saklige grunner. Elaway skal så langt det er praktisk mulig sende

Kunden et varsel i forkant av nedstengingen. Dersom grunnene for nedstengingen er midlertidige, kan nedstengingen vare så lenge de ovennevnte grunner foreligger. Ved midlertidig nedstenging skal Elaway likevel foreta rimelige tiltak for at nedstengingen ikke skal vare lenger enn praktisk nødvendig.

7.2 Elaway har rett til å stenge Kundens tilgang til Tjenesten dersom Kunden ikke har betalt utestående beløp innen én (1) uke etter at Kunden har mottatt skriftlig varsel om stenging, eller dersom Kunden opptrer i strid med Avtalen eller gjeldende retningslinjer/regelverk for Tjenesten. Gjenåpning av Tjenesten forutsetter at alle utestående forpliktelser er betalt. Elaway kan ikke holdes ansvarlig for tap eller kostnader som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak. Kunden skal erstatte alle direkte og indirekte tap og kostnader Elaway får som følge av nevnte tiltak.

8 PRIS OG PRISENDRINGER

8.1 Prisen for Ladeanlegget (kjøp eller leie) og Tjenesten følger av Tilbudet.

8.2 Prisen for eventuell leie av Ladeanlegget og for Tjenesten kan endres med to (2) måneders skriftlig varsel. Skriftlig varsel er ikke nødvendig ved årlig endring i henhold til årlig økning i konsumprisindeksen.

9 FAKTURERING OG BETALING

9.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden for Ladeanleggets fulle kostnad etter at anlegget er ferdig installert i henhold til Tilbudet.

9.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget fakturerer Elaway Kunden løpende for leie av Ladeanlegget.

9.3 Elaway fakturerer Kunden løpende for Tjenesten og eventuelle kostnader knyttet til undersøkelser og/eller retting som nevnt i punkt 5.3.

9.4 Fakturering og betaling følger Elaways til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner, med mindre noe annet følger av Tilbudet. Elaway kan kreve inn betaling digitalt, for eksempel gjennom digital kortløsning i app.

9.5 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

9.6 Dersom Kunden er uenig i utsendt faktura må Kunden sende inn klage til Elaway innen rimelig tid, og senest innen betalingsfristens utløp.

9.7 Brukernes betaling for Brukernes strømforbruk, tilhørende nettleie og offentlige avgifter gjennom ladestasjoner tilknyttet Ladeanlegget skal anses å ha frigjørende virkning i forholdet mellom Kunden og Brukerne. Elaway skal overføre penger betalt fra Brukerne for slikt strømforbruk, tilhørende nettleie og offentlige avgifter til Kunden innen rimelig tid etter at Elaway har mottatt betalingen. Elaway er ikke ansvarlig for betalingen, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle betalingsmislighold fra Brukerne. Dersom Elaway mottar en mangelfull betaling fra en av Brukerne, skal slik betaling først gå til dekning av leie og andre tjenester levert av Elaway til Brukeren.

9.8 Elaway yter ikke betalingstjenester for hverken Kunden eller Brukerne og skal ikke på noen måte anses å overta Kundens krav mot Brukerne for Brukernes strømforbruk. Elaway står ikke på noen måte ansvarlig overfor Kunden for å kreve inn penger fra Brukerne ved manglende

betaling. Elaway er ikke ansvarlig for betaling av Brukernes strømforbruk til Kunden dersom Elaway ikke har mottatt betaling for slikt forbruk fra Brukerne.

10 MANGLER OG REKLAMASJON

10.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget må Kunden melde fra om feil eller mangler ved Ladeanlegget til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen ett (1) år etter at Ladeanlegget var ferdig installert.

10.2 Kunden må melde fra om feil eller mangler ved Tjenesten til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen tre (3) måneder at Tjenesten ble levert.

10.3 Elaway er ikke ansvarlig for feil eller mangler, og tilhørende kostander, som skyldes forhold som Kunden, Brukerne eller andre tredjeparter har ansvaret eller risikoen for. I kontraktsforhold hvor Elaway leverer Tjenesten til et Ladeanlegg som Kunden allerede eide ved inngåelse av Avtalen har Elaway intet ansvar for feil, mangler, vedlikehold og lignende knyttet til Ladeanlegget.

10.4 Elaways ansvar for feil eller mangler ved Ladeanlegget eller Tjenesten er begrenset til kostnadene for nødvendig retting av slike feil eller mangler.

11 ERSTATNING

11.1 Ved brudd på denne Avtalen kan Elaway bare holdes erstatningsansvarlig for Kundens tap, dersom tapet er forvoldt fordi Elaway har opptrådt uaktsomt.

11.2 Kunden plikter å gjøre de tiltak som rimeligvis kan forventes for å begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden eller tapet, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Elaways ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har fjernet eller minsket risikoen for skaden eller tapet.

11.3 Elaway sitt erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for Kundens indirekte tap eller konsekvenstap, herunder skader på andre gjenstander, tapte inntekter og tap av kontrakter.

11.4 Kunden kan ikke kreve erstattet tap som skyldes feil eller mangler ved utstyr som eies av Kunden eller tap som skyldes måten Kunden bruker Tjenesten. Elaway er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av handlinger foretatt av tredjeparter, eksempelvis hærverk.

11.5 Elaway har ikke brutt en forpliktelse i Avtalen, og er i slike tilfeller heller ikke erstatningsansvarlig overfor Kunden, dersom manglende oppfyllelse av Avtalen skyldes en hindring utenfor Elaways kontroll, som Elaway ikke med rimelighet kan ventes å avverge følgene av.

11.6 Elaway sitt erstatningsansvar er i alle tilfeller begrenset oppad til det årlige beløpet Kunden betaler for Tjenesten.

12 EKSKLUSIVITET

12.1 Elaway skal i avtaletiden være Kundens eneste og eksklusive leverandør av Tjenesten til parkeringsanlegg/parkeringsplasser på de lokasjoner Avtalen gjelder. Kunden skal sørge for at de som eier eller disponerer parkeringsplasser tilknyttet Ladeanlegget ikke inngår avtale med en annen leverandør enn Elaway vedrørende ladetjenester til elektriske kjøretøy.

12.2 Ved brudd på punkt 12.1 har Elaway rett til å heve Avtalen med umiddelbar virkning eller gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser i henhold til gjeldende rett.

13 SJEKK AV KUNDENS FINANSIELLE SITUASJON

13.1 Elaway inngår Avtalen med Kunden under forutsetning av at Kunden til enhver tid er betalingsdyktig. Kunden er innforstått med at Elaway kan innhente kredittvurdering av Kunden dersom Elaway anser det nødvendig.

14 AVTALENS VARIGHET

14.1 Avtalen er gyldig fra og med Kundens bekreftelse av Tilbudet, og frem til Avtalen sies opp eller termineres i henhold til de Alminnelige Vilkårene.

14.2 Avtalen kan sies opp skriftlig av hver av partene med tre (3) måneders skriftlig varsel, regnet fra første dag i påfølgende måned etter den måneden oppsigelsen fant sted.

14.3 Begge parter kan heve Avtalen:

(a) dersom den annen part har misligholdt Avtalen vesentlig, såfremt misligholdet ikke er utbedret innen 30 dager etter den hevende part har sendt skriftlig varsel om heving; og

(b) med umiddelbar virkning dersom den annen part går konkurs eller blir insolvent.

14.4 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget plikter Kunden å kjøpe Ladeanlegget til markedspris (som beregnet i samsvar med punkt 4 over), samt betale Elaway en kompensasjon tilsvarende kostnader knyttet til installering av Ladeanlegget, ved oppsigelse eller heving av Avtalen innen fem (5) år fra tidspunktet for inngåelse. Slik kjøpsforpliktelse gjelder ikke ved heving som følge av at Elaway vesentlig har misligholdt sine forpliktelser etter punkt 14.3 (a) over.

14.5 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget og Avtalen enten sies opp av Kunden eller heves av Elaway på et tidspunkt som faller senere enn 5 år etter tidspunktet for inngåelse av Avtalen, skal Kunden, senest på oppsigelsestidspunktet, betale Elaway en kompensasjon som tilsvarer 12 måneders leie av Ladeanlegget.

14.6 Dersom enten Avtalen sies opp av Kunden eller heves av Elaway, skal Kunden dekke:

(a) kostnader tilknyttet eventuell nedmontering og flytting av Ladeanlegget mv.; og

(b) kostnader for nedmontering og flytting av Elaways ladestasjoner som befinner seg på eiendom Kunden disponerer på opphørstidspunktet, eller som er tilknyttet Ladeanlegget.

14.7 Bestemmelsene i dette punkt 14 begrenser ikke Partenes rettigheter og forpliktelser etter punkt 11 (Erstatning).

15 PERSONVERN OG TAUSHETSPLIKT

15.1 Informasjon om hvordan Elaway behandler personopplysninger er tilgjengelig via Elaways personvernerklæring: https://elaway.io/personvernerklaring/.

15.2 Partene skal ikke videreformidle opplysninger de har mottatt fra den annen part, med mindre annet følger av avtale, informasjonen allerede er offentlig, det foreligger samtykke, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det foreligger saklig grunn.

15.3 I henhold til alminnelige vilkår for beboere inngått mellom Elaway og Bruker vil Elaway gi Kunden slik informasjon om Brukernes strømforbruk som er nødvendig for at Kunden skal kunne fordele eventuell strømstønad i henhold til forbruk etter midlertidig forskrift om strømstønad til boligselskap av 21. januar 2022 nr. 103 og eventuelle forskrifter som erstatter denne. Elaway og Kunden henholdsvis deler og mottar slike personopplysninger som selvstendig behandlingsansvarlig etter personvernforordningen og er hver for seg ansvarlig for etterlevelse av personvernforordningens bestemmelser for disse opplysningene.

16 ENDRINGER AV TJENESTEN OG ALMINNELIGE VILKÅR OG BETINGELSER

16.1 Elaway forbeholder seg retten til å foreta endringer i Tjenesten og Tjenestens tekniske spesifikasjoner, samt de Alminnelige Vilkårene og øvrige betingelser for levering av Tjenesten. Elaway skal varsle om eventuelle endringer med minst to (2) måneders skriftlig varsel.

16.2 Oppdateringer, oppgraderinger og programrettelser som er nødvendig for drift av Tjenesten, regnes ikke som endringer etter dette punkt.

17 OVERDRAGELSE

17.1 Elaway kan fritt overdra Avtalen.

17.2 Dersom Kunden ønsker å overdra Avtalen krever dette skriftlig samtykke fra Elaway. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

18 LOVVALG OG TVISTER

18.1 Avtalen er underlagt norsk rett.

18.2 Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

Elaway



Hva får du når du velger Elaway?

Vår filosofi

Lading hjemme skal være enkelt, uansett hvilken type bygning du bor i.

Som en ledende aktør for lading av elbil i Norge, er vårt mål å gjøre det enkelt for alle å lade.

Vi er spesialister på ladeløsninger for boligsameier og borettslag. Du finner oss å i byer som Oslo, Stockholm og München, og i fremtiden over hele Europa.

Vi mener at gode valg for morgendagen bør belønnes allerede i dag. Derfor er vår løsning designet for å hjelpe deg med å redusere kostnader, allerede fra første lading.

For å lette overgangen til elektrisk, tar vi oss av det meste på dine vegne.
Fra installasjon til administrasjon – du beholder kontrollen mens vi lader bilen.

La oss ta oss av ladingen, så du kan fokusere på det som virkelig betyr noe for deg.

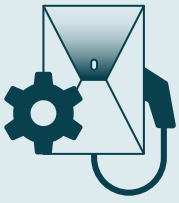
Hva får du?

✓ **Vi tar hånd om all administrasjon av ladekunden**

Dette betyr at vi får de første brukerne i gang og tar oss av eventuelle behov de har under drift. Vi administrerer betalingen, håndterer eventuelle spørsmål og sørger for at vedlikehold blir utført. Når nye brukere ønsker å bli med i ladeanlegget, kontakter de oss.

✓ **Valgfrihet for beboere - eie eller leie sin ladestasjon**

Vi er opptatt av valgfrihet. Å velge om du ønsker å eie eller leie gir deg frihet. Beboere tar egne valg rundt sin ladestasjon og bestiller enkelt på vår nettside.





Praktisk informasjon

Om fakturering

Med vår modell eier dere strømmåleren selv. Ofte går strømmen inn til flere ting, som lys, varme eller en garasjeport. Det betyr også at dere kan velge strømleverandør selv. Vår jobb er å hente penger fra hver enkelt ladelkunde for strømmen de har brukt, og gi de pengene til boligseskapet.

Hva betaler man for strømmen?

Hos Elaway ønsker vi å gjøre det så enkelt som mulig. Hos oss betaler ladekunden kun for eget forbruk. Vi tilbyr lading til timespot (spotpris fra Nordpool uten påslag), som gjør at hver enkelt kan velge å lade når det er billigst.

Hvordan regner vi ut ladeprisen?

Ladeprisen er en kombinasjon av spotpris direkte fra Nordpool på strøm og et estimert påslag for å dekke inn boligselskapets nettleie. Påslaget bestemmes av boligselskapet. Elaway tar ingen påslag på strømmen.

Hvordan fungerer strømstøtten?

Strømstøtten regnes ut når måneden er over og krediteres på faktura for abonnement.

Når blir jeg fakturert?

Ladekunden blir fakturert for abonnement fratrukket strømstøtte etter månedsslutt.

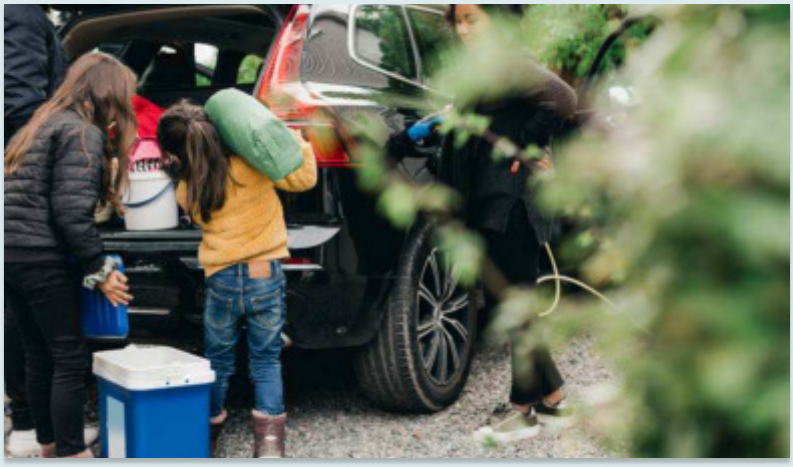
Boligselskapet blir ikke fakturert noen ting, men får en kreditnota med pengene vi har hentet inn fra ladekundene.



Elbillading for beboere

Vår modell hjelper deg å holde ladekostnadene dine lave

Vi tror på å ha de samme målene som våre kunder, slik at vi kan hjelpe deg med å bruke mindre penger på lading. Derfor har vi en forretningsmodell uten påslag på strøm. Du kan se hva prisen er akkurat nå i appen og lade når prisene er på det laveste. Dessuten vil kostnaden for strøm kun være for de kilowattimene du faktisk bruker. Kjører du mindre en måned, betaler du også mindre. I tillegg har du friheten til å velge om du vil eie eller leie ladeboksen.



Ladeabonnement fra Elaway

For å kunne lade i boligselskapet må du ha et ladeabonnement fra Elaway. Inkludert i abonnementet får du blant annet:

- 24/7 ladehjelp
- App med timespot
- Faktura med strømstøtte
- Strøm uten påslag
- Ingen bindingstid

Totalpris for strømmen er timesspot ganget med antall kWt brukt. Nettleie kommer i tillegg. Strømstøtte trekkes fra.

Abonnement		Strøm
Fra 59,- per måned	+	**Timesspot x kWt**

Ladeboks

Vi vet at valgfrihet er viktig for deg som ladekunde. Derfor tilbyr vi muligheten til å velge om du vil leie eller eie ladeboksen. I noen boligselskaper tilbyr vi også felleslader. For å se dine alternativer og eksakt pris må du søke opp ditt boligselskap.

Eie ladeboks **Leie ladeboks**

Eksempler fra kundene

Her er noen kundeeksempler med ulike behov for elbillading og hva det koster for de å lade elbilen sin per måned med Elaway.

Turid 67

LAVT FORBRUK: 8 000 km per år

Turid har en Nissan Leaf, og kjører kun korte turer når hun skal handle. Hun bruker fellesladeren i borettslaget og er ikke så nøye på når hun lader siden forbruker uansett er lavt.

Ladeabonnement	
Abonnement	59 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	150 kr
Nettleie (0,6 kr x 100 kwt)	60 kr
Strømstøtte	- 56 kr
Ladeboks	
Felleslader	0 kr
Totalt per måned	**213 kr**



Marius 32

MIDDELS FORBRUK: 12 000 km per år

Marius kjører til jobben i nærmiljøet hver dag. Fordi han leier leiligheten han bor i, så leier han også ladeboksen fra Elaway.



Ladeabonnement	
Abonnement	59 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 100 kwt)	225 kr
Nettleie (0,6 kr x 150 kwt)	90 kr
Strømstøtte	-84 kr
Ladeboks	
Leie av lader	210 kr
Totalt per måned	**290 kr**

Anders 48

HØYT FORBRUK: 16 000 km per år

Anders og familien har to biler. De kjører mye, både til jobb og fritidsaktiviteter. De har valgt å kjøpe en ladeboks til parkeringsplassen sin.

Ladeabonnement	
Abonnement	59 kr
Strøm (timesspot 1,5 kr x 200 kwt)	300 kr
Nettleie (0,6 kr x 200 kWt)	120 kr
Strømstøtte	- 112 kr
Ladeboks	
Eier lader (oppstartskostnad 16 900 kr)	0 kr
Totalt per måned	**367 kr**



Din Elektropartner AS

Persilengen Sameiet
v/ Harry Nystad
Persilengen

1458 Fjellstrand

Deres ref.: Harry | Vår ref.: Matias Sandven Moen | Dato: 26.01.2024

PRISTILBUD PÅ ZAPTEC PRO – ELBILLADEANLEGG PÅ NUMMERERTE UTEPARKERINGSPLASSER (48 PLASSER) I PERSILENGEN SAMEIE.

Vi viser til befaring 04.10.2023. Oversender tillbud på ovennevnte.

Pristilbud «stamnett» ferdig montert: ***kr. 779.950,- eks mva.***

I prisen er det beregnet montering av «stamnett» for Zapchargere Pro for 48 plasser (Ikke gjesteparkeringer/unummererte) med:

- Nødvendige forhåndmeldinger for nye abonnementer for elbillading
- 3 stk nye utvendige fordelinger med avganger for elbilanlegg
- Nødvendige interne grave-, fundament- og asfaltarbeider for ladeanlegget
- Nødvendig kababling og rør
- Stålrør på alle mur/stein vegger for best mulig estitikk
- 15 stk ladestolper for montering av ladere for uteplasser
- 48 stk bakplater for fremtidige ladere
- Avfallshåndtering
- Montering, kobling, idriftsetting og dokumentasjon.

Pristilbud ladestasjon m/4G pr stk ferdig montert: ***kr. 12.950,- eks mva.***

I prisen er det beregnet montering av tilførsel og ladestasjon Zapchargere Pro 4G svart med:

- 1 stk ladestasjon med innbygd seriemåler og nødvendig automatikk for fjernavlesning, samt integrert 4G
- Kommunikasjons via integrert 4G abonnement (Se informasjon under generelt)
- Montering, kobling, programmering, idriftsetting og dokumentasjon.

Kampanje*: Pristilbud ladestasjon m/4G pr stk ferdig montert: ***kr. 11.150,- eks mva.***

Generelt.
Elbilladeren ZAPTEC Pro m/integrert 4G leveres med 4G LTE-M fra Telenor. Dette gjør at man slipper ekstra nettverksløsninger. Det integrerte 4G abonnementet i hver lader er kostnadsfritt. Forusetter at det er tilstrekkelig 4G-dekning i området.

Betalingsløsninger for lading i borettslaget: Dere kan avlese forbruk for hver ladestasjon via en portal som gir dere tilgang til. Vi gir dere opplæring. Her laster borettslaget ned ladehistorikk pr bruker og sender ut fakturaer. Alternativt kan dere sette bort tjenesten, slik at fakturering til hver beboer skjer automatisk. På www.zaptec.no er det informasjon om hvilke tilbydere som finnes og personell hos Zaptec setter dere i kontakt med ønsket leverandør og gir dere informasjon.

Eksempelvis kan Charge365 benyttes. Charge365 sørger for automatisk betaling av brukere som lader i et ZAPTEC ladesystem. Løsningen deres fungerer slik at de som skal lade registrerer seg som bruker i Charge365 Portal og legger inn et betalingskort.
Én gang per måned blir brukeren belastet for sitt ladeforbruk. Prisen brukere betaler for å lade her er det borettslaget som bestemmer. En kontaktperson i borettslaget vil få tilgang til en Eierkonto i Charge365 Portal med tilgang til å sette opp og endre priser etter eget ønske.

Borettslaget vil motta en innbetaling fra Charge365 hver måned, hvorav en prosentsats beholdes i systemavgift, og resterende går til borettslaget. Charge365 har en rekke prisalternativer/løsninger å velge mellom, og skreddersyr den prismodellen som passer dere best. Boretslaget kan blandt annet ta betalt per kWh, per minutt, fastpris per måned osv.

Ved eventuell utvidelse av anlegget med flere elbil ladere må det bestilles samme type elbillader, Zapcharger Pro og vi forutsetter at dette blir levert og montert av Din Elektropartner AS. Når beboere skal bestille lader fylles «*Vedlegg A*» ut med etterspurt informasjon og sender over til undertegnende. Vedlegg A oversendes dersom tilbudet bestilles.

Ved fremtidig utvidelse vil prisene bli justert ihht. ISO entrepriseindeks for bygg og anlegg fra oktober 2023. **Eventuelle kostnader fra nettselskap er ikke medtatt i tilbudet. Forutsetter at eksisterende rør i bakken kan brukes og er fri for hindringer (ref oversendt rørtegning).**

***Det er gitt en kampanjepris på ladere, denne gjelder før prosjektstart.**

Tilbudet er gjeldene ut mai 2024.

Vi håper å ha gitt akseptable priser og ser fram til et positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen
Din Elektropartner AS

Matias Sandven Moen
936 91 002
matias@dinep.no
Besøksadresse: Munkerudstubben 2, 1454 Fagerstrand (Nesodden).

Gmail

Harry Nystad <harryjnystad@gmail.com>

Elbil ladeanlegg Persilengen netteier kostnader

Matias Sandven Moen <matias@dinep.no>
To: Harry Nystad <harryjnystad@gmail.com>

Tue, Nov 28, 2023 at 11:02 AM

Hei Harry,

Da har jeg fått svar fra Norgesnett. Anleggsbidraget fra Norgesnett vil bli på kr: **47 000,- inkl mva.**

Sameiet Persilengen
Persilengskogen
1458 Fjellstrand
harryjnystad@gmail.com / 95282564
Deres ref: Harry Nystad

Oppegård Elektriske AS
Skiveien 220
1415 Oppegård
post@oppegardelektriske.no
66992877
Vår ref: Anders Bakke
Ref.nr.: Tilbud 20190319/1

Tilbudet er gyldig til 31.05.2024

Pristilbud på ChargeNode Ladeanlegg

Takk for en hyggelig befaring og oversender herved tilbud på komplett ladeanlegg fra ChargeNode.
Forutsetning for tilbudet er at nettleverandør godkjenner søknader om nye måleranlegg.

Vi kan tilby dere arbeidene til en samlet pris av:

SUM	Kr.	1 596 191,00
+ 25% MVA	Kr.	399 047,75
TOTAL	**Kr.**	**1 995 238,75**

Vi håper tilbudet er i hht deres forventninger, og vi ser frem til å høre fra dere.

Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesummen og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3-14, jfr. 3-22).
Prisen er basert på utførelse på snøfritt underlag uten tele i bakken.
Prisen forutsetter at 110mm rør i bakken ved trafo finnes slik de er beskrevet og eksisterende trekkerør kan benyttes.

Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesummen og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3-14, jfr. 3-22)
Hvis annet ikke er avtalt vil prisen indeksreguleres fra og med gyldighetsdato til og med ferdigstillelse.

Med vennlig hilsen
Anders Bakke
90668673
anders@oppegardelektriske.no

Alle priser er uten MVA.

Ladeanlegg for el.biler med 49stk. uttak.	Antall
Arbeid med installasjon av ladeanlegg fra ChargeNode med 49stk. plasser	1
Søknad til netteier om etablering av nye måleranlegg	3
Arbeidbrakke med toalett	1
Rigg og drift, samt byggemøter beregnes utifra 5% på tilbudets endelige totalsum	1
Målerskap med fundament 4X63A	3
Gravearbeider	1
110mm. DV rør	300
Kabel 2x2x0,75	500
Kabel 5g6	900
Betonggris	21
Ladcentral G4-3	3
Sockel till laddcentral G4-3	3
Balk på stolpe - ALU	21
Balk på vägg - ALU	10
Anslutningsmodul - ALU	9
Ändlock	7
Skruvsats 20 uttag	3
Laddmodul 1 uttag liggande	3
Laddmodul 2 uttag liggande	23
BUS-kabel 7,5m	18
Frakt	1

Sameiet Persilengen
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS PB 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Rett Elektro As
Ryensvingen 11
0680 Oslo
Foretaksregisteret: NO 820 292 642 MVA
Telefon: 400 09 013
E-post: post@rettel.no
Nettside: www.rettel.no

Tilbud

Tilbudsnummer:	1867	Kundenr.:	40574
Vår kontakt:	Keivan Hadidi	Referanse:	Vi tar forbehold om det er nok kapasitet i trafoen)
Betalingsbetingelser:	7 dager	Lev.sted:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Levering og montering av Easee Charge lite 7,4 /11kw Elbil lader ink ladestolpe og fundament stål	15	26 000,00	390 000,00	97 500,00	487 500,00
Tilførsel kabel lagt i rør og begravd i Bakken pris per meter	120	850,00	102 000,00	25 500,00	127 500,00
Flatkabel lagt på støttemuren pris per meter ferdig montert	50	980,00	49 000,00	12 250,00	61 250,00
Gravearbeid (eksternt firma,Restaurering Bygg As)	1	120 000,00	120 000,00	30 000,00	150 000,00
Levering og montering av TKS(tilknytningskap ferdig bygget)	5	15 000,00	75 000,00	18 750,00	93 750,00
Klargjøring for elbil per parkeringsplass lagt i fundament	30	5 000,00	150 000,00	37 500,00	187 500,00
Easse Charge lite 7,4/11 kw ferdigmontert i støloe (Opsjon)	1	15 000,00	15 000,00	3 750,00	18 750,00
Sum (NOK)			**901 000,00**	**225 250,00**	**1 126 250,00**

13 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden
Fjernes

14 Endringer av bygninger eller tomt (Moderniseringstiltak)

14-1 Endringer
a. En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygger, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven §49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av parabol eller andre antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, utvidelse av terrasse, oppsetting av utvendig bod, oppsetting av gjerde etc.

b. Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendig tilleggsarealer.

14-2 Vilkår
a. Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretning og lignende (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

b. Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid kan igangsettes.
I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om det innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

c. Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

d. Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

e. Arbeidet skal betales av seksjonseier.

f. Alle direkte kostnader som sameiet får som resultat av arbeidet, skal betales av seksjonseier.

g. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

h. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er avtalt.
Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesarealer, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

14-3 Gjennomførte forandringer
a. Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

b. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

For øvrig gjelder vilkår fastsatt i vedtektenes punkt 14-2.

14-4 Varmepumper
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår

a. Søknaden skal være skriftlig.

b. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra varmepumpen skal være i forhold til kravet på Norsk Standard NS8175 «Lydforhold i bygninger». Kravet i henhold til klasse C er at lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23.00 - 7.00), under 40 dB om kvelden (19.00-23.00) og under 45dB om dagen (07.00 – 19-00).

c. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for nedmontering og remontering.

d. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at varmepumpen er montert.

e. Plassering av varmepumpe skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Varmepumpen skal være plassert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende forbygningen.

f. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må det ledes bort.

g. Seksjonseier er ansvarlig for gjennomføring gjennom yttervegg.

h. Seksjonseier har ansvar for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen av varmepumpen her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Videre må seksjonseier dekke alle vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

i. Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.

j. Dersom varmepumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

k. Varmepumpen eies av seksjonseier

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-5 Utvendig solskjerming (markiser og screens)
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av utvendig solskjerming på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Ved bytte/montering av markiser eller utvendige screens skal duk og metalldeler være i nøytrale farger, eksempelvis grå eller hvit.

c. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og vedlikehold tilknyttet solskjermingen

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-6 Hekk
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne anleggelse av hekk på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Hekkens høyde skal ikke overstige 2 meter.

c. Hekken kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

d. Seksjonseier er ansvarlig for påløpende kostnad ved anleggelse og løpende vedlikehold av hekk, herunder beskjæring

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-7 Gjerde
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av gjerde på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Gjerdets høyde skal følge gjeldende lovverk og være maksimum 150 cm høyt.

c. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og vedlikehold tilknyttet gjerdet.

d. Gjerdet kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-8 Utvidelse av platting
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne bygging av ny/utvidelse av eksisterende platting på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Plattingen skal videreføres i eksisterende stil.

c. Alle kostnader tilknyttet utvidelse og vedlikehold av plattingen tilfaller seksjonseier.

d. Plattingen kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-9 Utvidelse og endring av levegg
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne utvidelse og endring av levegg på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål av ønsket utvidelse/endring.

b. Alle kostnader tilknyttet utvidelse og vedlikehold av levegg tilfaller seksjonseier.

c. Leveggen(e) kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-10 Andre tiltak
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av andre eventuelle tiltak på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål av ønsket tiltak.

b. Alle kostnader tilknyttet tiltaket tilfaller seksjonseier.

c. Tiltaket kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

d. Tiltaket må ikke bryte med andre gjeldende lovverk.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 7861 **Selskapsnavn:** Sameiet Persilengen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Persilengen

Organisasjonsnummer: 925029343
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Pinsekirken Nesodden, Fjellveien 31, 1458 Fjellstrand..

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Lasse Jensen-Aaris er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Trine Andersen foreslått. Trine Andersen ble valgt som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Lasse går gjennom rapport. Beboere er enig i at han ikke trenger å gå gjennom årsregnskapet. Sameiet har god økonomi. Lasse nevner at det er viktig for sameiet å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold. Utvendig maling ble nå fakturert til hver seksjonseier, det er ønskelig at sameiet har spart opp midler til dette ved neste runde om 10-15 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,- for perioden 2023-2024

Styreleder har et fast honorar. KPI justeres til 2024/2025.

Når sameiet går fra etableringsfasen og over i vedlikeholdsfase så vil styrearbeidet reduseres noe, reklamasjonstiden med Obos Block Watne (fellesareal) vil gå ut i 2025.

Styrets innstilling
Foreslås økt til: 250 000,- pga stor arbeidsbelastning for styremedlemmer og varamedlemmer

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Sameiet har ikke en valgkomitè, slik at alle verv må fremmes på benkeforslag

Innstilling
Styreleder Lasse Jensen-Aaris stiller til gjenvalg, sammen med varamedlem Sigurd K. Holand

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lasse Jensen-Aaris

Følgende stilte til valg:
Lasse Jensen-Aaris

Styremedlem 1 og 2 (2 år)
Følgende ble valgt:
Samakab Ahmed M. Mandar
Mikael Zsanda

Følgende stilte til valg:
Samakab Ahmed M. Mandar
Mikael Zsanda

Styremedlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Olga Marieke De Vries

Christine Smaadal Solberg ble valgt som styremedlem for 1 år

Følgende stilte til valg:
Olga Marieke De Vries
Christine Smaadal Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd K. Holand
Oliver Serve

Følgende stilte til valg:
Sigurd K. Holand
Oliver Serve

8. EL-bilading infrastruktur

På årsmøte 2023 ble det vedtatt at styret skulle hente inn tilbud på elbillading til de som bor i 2 etasjes rekkehus og leiligheter.
Styret har per dags dato 8 gyldige tilbud på opprettelse av felles infrastruktur for elbillading.

Arbeidet med å vurdere disse tilbudene mot hverandre har vært en stor oppgave for styret siden det er mange variabler og modeller for hvordan et slikt ladeanlegg kan etableres, og hvert tilbud har sin egen modell på hvordan etablere et ladeanlegg. Det er altså mer enn bare pris å vurdere her.

En etablering av felles ladeanlegg vil bestå av to deler. Første del vil være å etablere infrastruktur som gir strøm på hver enkelt parkeringsplass. Andre del vil være frivillig og består av å montere selve ladeboksen på den enkelte parkeringsplass.

Styret er innstilt på at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging.
Alternativet til dette ville vært å gjøre det i flere puljer. Skulle man gjort det i flere puljer måtte man reseksjonert parkeringsplasser for å samle elbilene. Reseksjonering kan ikke påtvinges fra styret og har videre en betydelig kost ved seg.

Utbygging i flere puljer vil uansett bære med seg etablering av strømskap, noe som må på plass før den første laderen settes opp. Siden alle fremtidige ladere vil få strøm fra dette skapet, skal kosten fordeles på alle, og man vil uansett måtte betale et betydelig beløp selv om man ikke deltar i første pulje.

Til slutt går man glipp av stordriftsfordelene og må påberegne oppstartskost for hvert prosjekt.
Styret legger derfor til grunn at infrastruktur etableres i en samlet utbygging.

Protokollføring fra årsmøte:

Kommentar fra beboer: en beboer har et ønsket om at denne saken blir utsatt, synes saken er uklar og ikke godt nok opplyst, vanskelig å stemme over. Forespørsel om å benytte seg av mindretallsvern men dette er ikke aktuelt i denne saken. Seksjoner som har parkeringsplass er innfattet i hele saken.

Styret orienterer først om saken så fremmes det votering av utsettelse av saken.

De som er for å utsette saken på fullmakt: Ingen

De som er for å utsette saken ordinære stemmer: 4

Blank stemme: Ingen

35 stemmer ønsker at vi går videre med saken.

Spørsmål fra beboer: Hva med oss som bor i 3 etasjes husene, skal vi være med å stemme? Styret kan ikke dele opp stemmegruppa, så alle må få stemme. Styret oppfordrer de som bor i 3 etasjes husene til å avstå å stemme/stemme blankt da det ikke angår dem.

Spørsmål fra beboer: hva skjedde med carport? Carport-gruppa undersøkte hvor mye slike carporter ville koste og innså at dette var en altfor høy pris og la dette derfor på is.

Spørsmål fra beboer: når tenkes det at felles infrastruktur skal etableres?

Vi må ta valg av entrepenør innen 31. mai. Oppstart av arbeidet vil derfor skje i etterkant av dette og så fort som mulig.

Første voteringsrunde; Ja til felles infrastruktur:

Fullmakt: 6 stemmer

Ordinære: 23 stemmer

Nei til felles infrastruktur:

Ordinære: Ingen

Blankt: 10 stemmer

Andre voteringsrunde, valg av entrepenør:

Stemme mot Fullmakt: Ingen

Stemme mot ordinære: Ingen

Stemme for Norsk EL-entrepenør: enstemmig valgt

Spørsmål fra beboer: ladeboksen som følger med Norsk el-entrepenør, er det fra firmaet? Nei det er fra Zaptec.

Spørsmål fra beboer: Låser vi oss til deres montering av ladeboks eller kan beboer montere boksen selv? Det åpnes opp for at en kan gjøre det. Zaptec sier at det kan være mulig å gjøre dette i fremtiden.

Spørsmål fra beboer: hva hvis jeg kjøper en boks om 3 år? Vil prisen variere veldig da? Det er vanskelig å svare på, prisene kan justeres. Gjør man det med en gang så får man den prisen vi har blitt tilbudt.

Kommentar fra beboer: det blir ofte dyrere hvis man venter og gjør det senere. Det anbefales å sette opp ladeboks nå da vi har fått en rabattert pris.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det etableres infrastruktur for ladere på alle seksjonerte parkeringsplasser i en samlet utbygging. Alt annet vil være mer kostbart og vi kommer til å ende opp med mange forskjellige løsninger når seksjonseiere selv skal føre strøm til egen parkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet skal gå til inn kjøp av felles infrastruktur for elbillading på alle seksjonerte parkeringsplasser (ikke gjesteparkeringer) og styret gis i oppgave å besørge utbyggingen i løpet av 2024, gitt at årsmøtet har godkjent tilbud fra entreprenør. Kostnaden vil fordeles likt på seksjonseierne med seksjonert parkeringsplass, og vil faktureres den enkelte før prosjektstart.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendringer

Styret ser at vedtektene er noe kompliserte og gjør styrets behandling av diverse søknader vanskelig, styret ønsker således og endre noe på vedtektene §13 og 14

Notater fra årsmøte:

Votering:

Blankt fullmakt: Ingen

38 stemmer totalt da 1 gikk.

Mot fullmakt: Ingen

Mot ordinære: Ingen

Styrets innstilling
Årsmøtet ser nytten av å forenkle vedtektene §14, slik at fremtidige styrer har bedre vedtekter som legges til grunn når styrene mottar søknader om diverse installasjoner. §13 slettes i sin helhet da den ikke er gjeldende lengere

> **Forslag til vedtak:**
> Nye vedtekter godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av flaggstang på sameiets fellesareal

Styret ønsker å få satt opp flaggstang på sameiets fellesareal. Vi ser for oss plasseringen på den åpne plassen rett ovenfor nedre parkeringsplassen, mellom bilveien og skogholtet. Flaggstangen skal være av glassfiber og være 10-12 meter høy. Glassfiberstang er mest vanlig i dag og fordelene er at de er nærmest vedlikeholdsfrie fordi fargen sitter i materialet, de er lette i vekt som forenkler håndtering, fine i formen og er et rimelig alternativ.

Flaggstang i glassfiber med hengselsfeste fås fra 6 690,- + fraktpris og eventuelt montering. Flagg eller vimpel kommer i tillegg. (Flagg 3 355,-/ vimpel 1 475,-). Priser tatt fra flaggstangspesialistens nettside.

Notater fra årsmøte:

Fullmakt nei: ingen

Blank: ingen

Nei ordinære: Ingen

Enstemmig vedtatt.

Spørsmål fra beboer: må vi da ha en som har ansvaret for å ta flagget opp og ned? Ja det bør vi. Enkleste er å sette opp flaggstang med vimpel.

Spørsmål fra beboer: hvordan skal fundamentet være rundt flaggstang?

Flaggstangen må ha et betongfundament. Styret ønsker at dette området også skal få plen og få et finere uttrykk enn det det har nå

Styrets innstilling
Etablere flaggstang i området ved nedre parkeringsplass.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas i henhold til styrets innstilling
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fartsreduserende tiltak på veinett i sameiet

10. november 2023 overtok Nesodden kommune eierskap til veinettet inn i Persilengen. På tidligere årsmøter har det blitt ytret behov for fartsreduserende tiltak på den kommunale veien, men dette har ikke latt seg gjøre når Obos Block Watne har stått som eier. Grunnen til at det er ønskelig å gjøre tiltak, er observasjoner fra beboere om biler som stadig vekk kjører for fort. Styret er opptatt av trafikksikkerhet, og ønsker at vi legger til rette for en sikker vei for barn og voksne i nærområdet.

Etter Nesodden kommune overtok eierskapet kontaktet vi dem for å se på mulighetene for fartsreduserende tiltak. Dette er svaret vi fikk fra kommunen:

“Når det gjelder forholdet til fartsdempende tiltak i kommunal vei vil kommunen kunne gjennomføre en registrering av forholdene på stedet for å vurdere nødvendighet av fartsreduserende tiltak. Dette gjennomføres ved en trafikkfeller som registrerer trafikk og hastighet. Som hovedregel prioriterer kommunen fartsreduserende tiltak langs med skolevei uten tilrettelagt gang- og sykkelvei/fortau. Som dere peker på er

det svært begrensede ressurser, som fordrer at kommunen prioriterer der behovet er størst. Spørsmålet om en eventuell kostnadsdekning av sameiet kan vi komme nærmere tilbake til etter gjennomført registrering."

Notater fra årsmøte:

Kommentar fra beboer: rundt småveiene ved de grå leilighetene i nedre del av sameie er det mange varebiler som kjører fort, farlig for barn som leker. Se på om vi skal sette opp skilt der også.

Styret oppfordrer at alle beboere sender melding til kommunen om at det er flere områder som kan være farlige iforbm trafikksikkerhet. Styret har forsøkt gjentatte ganger å gi beskjed til kommunen om dette, men kommunen sier at e-poster fra styret veier ikke så tungt sammenlignet med meldinger fra enkeltbeboere.

Kommentar fra beboer: Lille veien ned fra Bråtenveien, mange som kjører fort ned med sparkesykkel og sykkel ned her. Er det noe som kan gjøres her?

Styret ber om innspill fra beboere. Vi har vurdert en stor stein, men det må være mulig for rullestolbrukere og kunne kjøre ned der.

Spørsmål fra beboer: skal det gjøres noe med nedre lekeplass? Det er ingen planer om dette nå. Styret oppfordrer at beboere kommer med gjennomtenkte forslag til styret, ikke bare enkle ønsker. Utred saken og kom med forslag til innstilling og vedtak. Dette gjør det mye enklere å behandle saker under årsmøte.

Styrets innstilling
Vi ønsker også å sette opp private skilt på området for å tydeliggjøre hvilke regler som foreligger rundt parkering og innkjøringsretning. Kommunen har ingen innvendinger til at det settes opp private skilt, så fremt det er klart at disse ikke kan oppfattes som offentlige skilt og omfatter offentlige veiområder.

Styret kommer tilbake med mer informasjon om saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Innmeldte saker fra seksjonseiere og hagegruppe til årsmøte 2024

Hagegruppen har noen forslag til hvordan vi kan gjøre det litt grønnere og hyggeligere på sameiets fellesområder.

Det er flere store nakne gressflater og mye asfalt ved flere steder i sameie
Det hadde vært fint med noen planter/busker, f.eks skjærsmin eller buksbom fordelt på hele området, for å skape litt liv og gjøre vårt sameie til et enda hyggeligere sted

Vi ønsker også å flytte trærne fra haugen på lekeplassen ned til de åpne flatene utenfor de nordre leilighetene. På grunn av hvordan trærne i dag er planet, vil trærne vokse høye og tynne, som mest sannsynlig ikke vil se veldig pent ut på denne plasseringen. Og de vil derfor kunne få et bedre liv et annet sted i sameiet.

Vi foreslår heller å bytte det ut med et frukttre, som da heller vil vokse bredt
I tillegg ønsker vi å plante tre frukttrær nede ved bålpannen og et ved lekeplassen ved siden av haugen i nord, for å kunne skape noe skygge på varme sommerdager

Tenk også hvor gøy det hadde vært når barna kunne plukke eplene før høstdugnaden for å så lage egen eplemost til alle.

Det er ønskelig å sette opp et benkesett på fellesarealet å plenen ved siden av de innerste parkering ved de nordre leilighet

Styrets innstilling
Styret har tidligere bedt hagegruppen om å komme med forslag til bepynting av fellesområdene, og stiller seg positive til forslaget hagegruppen har utarbeidet.

Hagegruppen innvilges et budsjett på 25 000,- kr til og kunne utføre følgende:

1. Flytte trærne fra hagen lengst nord i sameiet ned til leilighetene nord i sameiet
2. Plante et frukttre på toppen av haugen nord i sameiet for å erstatte trærne som flyttes
3. Plante et frukttre på plassen ved siden av haugen.
4. Plante tre frukttrær nede ved bålpannen.
5. Plante busker strategisk spredt utover sameiets fellesareal
6. Sette opp benkesett ved siden av de innerste parkering ved de nordre leiligheten

Notater fra årsmøte:

Harry orienterer om saken. Ønsker summen økt til 30 000,-.

Mot: Ingen

Blankt: Ingen

Enstemmig vedtatt.

Spørsmål: hvem vanner blomstene som allerede er plantet?

Styremedlemmer har tatt ansvar frem til nå, men det er ønskelig at hagegruppen tar over dette ansvaret. Styret oppfordrer alle til å vanne hvis de ser at det er blomster som trenger det.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtas i henhold til styrets innstilling
> ✓ **Vedtatt.**

Møteleder og protokollfører:	Lasse Jensen-Aaris/s/
Protokollvitne:	Trine Andersen/s/

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Sameiet Persilengen, org. nr. 925029343

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på ekstraordinært årsmøte 21.02.2020, endret på årsmøtet 15.06.2020, endret på årsmøtet 29.04.2021, endret på årsmøtet 31.05.23 og endret på årsmøte 06.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Persilengen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.02.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29., bnr. 936. i Nesodden kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske

personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en

fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en

fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å

bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i

samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er

nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utskiftning av vinduer og dører, bytte av utvendige lamper, oppsetting og fargevalg av markise, endring av utvendig farge, skillevegger/gjerder, hekk, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Eiere av seksjoner som er klargjort for solcelleanlegg har rett til å montere slikt anlegg. Styret skal likevel godkjenne tiltaket før montering finner sted. For øvrig gjelder reglene i denne bestemmelses øvrige ledd og andre bestemmelser i vedtektene.

(9) Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 102 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 67 som tilleggsareal
- 35 som fellesareal

Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene til eksklusiv bruk for den enkelte seksjon er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om

innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører

sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter,

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører

seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Solcelleanlegg

Enkelte seksjoner er klargjort for montering av solcelleanlegg. Dersom eier monterer slikt anlegg, påhviler ethvert vedlikeholdsansvar den aktuelle seksjonen. Ansvaret gjelder både utførsel av vedlikehold og kostnader.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den

enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med avtale om ekspansjonskar for varmtvannsberedere fordeles med likt beløp pr. seksjon

(3) Rekkehusene er klargjort for montering av solcelleanlegg. Enhver kostnad forbundet med solcelleanleggene skal belastes den enkelte seksjonseier som har montert dette. Kostnaden skal fortrinnsvis faktureres eier direkte fra leverandør.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er

ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på

årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan

styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk

særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i

saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere

eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til

stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til

stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på

årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet

punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere

kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf.

eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité som skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen skal fremme forslag på medlemmer til styret, valgkomité og eventuelle andre oppnevnte komiteer. Innstillingen overlates til styret innen den frist som er satt overfor sameierne til å innlevere forslag som ønskes behandlet i ordinært årsmøte.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 Endringer i vedtektene

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

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

13 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Fjernet

14 Endringer av bygninger eller tomt (Moderniseringstiltak)

14-1 Endringer

a. En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygger, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. eierseksjonsloven §49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av parabol eller andre antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, utvidelse av terrasse, oppsetting av utvendig bod, oppsetting av gjerde etc.

b. Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendig tilleggsarealer.

14-2 Vilkår

a. Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretning og lignende (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

b. Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid kan igangsettes.
I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om det innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

c. Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

d. Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.

e. Arbeidet skal betales av seksjonseier.

f. Alle direkte kostnader som sameiet får som resultat av arbeidet, skal betales av seksjonseier.

g. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

h. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er avtalt.
Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesarealer, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

14-3 Gjennomførte forandringer
a. Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

b. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

For øvrig gjelder vilkår fastsatt i vedtektenes punkt 14-2.

14-4 Varmepumper
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår

a. Søknaden skal være skriftlig.

b. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra varmepumpen skal være i forhold til kravet på Norsk Standard NS8175 «Lydforhold i bygninger». Kravet i henhold til klasse C er at lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23.00 - 7.00), under 40 dB om kvelden (19.00-23.00) og under 45dB om dagen (07.00 – 19-00).

c. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for nedmontering og remontering.

d. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at varmepumpen er montert.

e. Plassering av varmepumpe skal godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Varmepumpen skal være plassert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende forbygningen.

f. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må det ledes bort.

g. Seksjonseier er ansvarlig for gjennomføring gjennom yttervegg.

h. Seksjonseier har ansvar for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen av varmepumpen her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Videre må seksjonseier dekke alle vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

i. Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.

j. Dersom varmepumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

k. Varmepumpen eies av seksjonseier

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-5 Utvendig solskjerming (markiser og screens)
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av utvendig solskjerming på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Ved bytte/montering av markiser eller utvendige screens skal duk og metalldeler være i nøytrale farger, eksempelvis grå eller hvit.

c. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og vedlikehold tilknyttet solskjermingen

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-6 Hekk
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne anleggelse av hekk på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Hekkens høyde skal ikke overstige 2 meter.

c. Hekken kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

d. Seksjonseier er ansvarlig for påløpende kostnad ved anleggelse og løpende vedlikehold av hekk, herunder beskjæring

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-7 Gjerde
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av gjerde på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Gjerdets høyde skal følge gjeldende lovverk og være maksimum 150 cm høyt.

c. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og vedlikehold tilknyttet gjerdet.

d. Gjerdet kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-8 Utvidelse av platting
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne bygging av ny/utvidelse av eksisterende platting på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål.

b. Plattingen skal videreføres i eksisterende stil.

c. Alle kostnader tilknyttet utvidelse og vedlikehold av plattingen tilfaller seksjonseier.

d. Plattingen kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-9 Utvidelse og endring av levegg
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne utvidelse og endring av levegg på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål av ønsket utvidelse/endring.

b. Alle kostnader tilknyttet utvidelse og vedlikehold av levegg tilfaller seksjonseier.

c. Leveggen(e) kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

14-10 Andre tiltak
(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av andre eventuelle tiltak på de vilkår som følger av punkt 14-2 med følgende tilleggsvilkår.

a. Seksjonseier skal søke styret og legge ved skisse med mål av ønsket tiltak.

b. Alle kostnader tilknyttet tiltaket tilfaller seksjonseier.

c. Tiltaket kan ikke gå utenfor seksjonseiers tomtegrense.

d. Tiltaket må ikke bryte med andre gjeldende lovverk.

For øvrig gjelder også øvrige bestemmelser i vedtektene, se punkt 3-1.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Persilengen
Vedtatt på ordinært årsmøte 15.06.2020. Sist endret 20.04.2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer eller prosjekter bør naboer varsles i god tid. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 21.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesarealet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Det skal ikke settes opp fysiske sperrer som planter, gjerder eller liknende av beboere på fellesområder uten styrets samtykke.

§ 4. Bruk av utstyr og redskapsbod tilhørende sameiet
Sameiets utstyr og verktøy tilgjengelig i redskapsboden må brukes hensynsfullt og ikke utsettes for unødvendig skade. Utstyret skal settes tilbake i boden direkte etter bruk, og kan ikke lånes av enkeltbeboere over lenger tid. Ved stor slitasje eller skade på utstyret, skal styret underrettes umiddelbart. Utstyret brukes på eget ansvar.

Redskapsboden skal kun brukes til oppbevaring av sameiets utstyr. Døren skal til enhver tid være låst for uvedkommende. Kun beboere i sameiet har tilgang til redskapsboden og dets innhold.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill og bålpanne

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Bruk av bålpannen på sameiets fellesområde skjer på brukerens ansvar. Bålpannen skal ikke tas i bruk dersom dette oppleves som utrygt, eksempelvis ved lange tørkeperioder. Bålpannenplassen skal ryddes etter bruk og ikke etterlates før ildstedet er slukket på forsvarlig vis.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Kjøring på fellesområdene

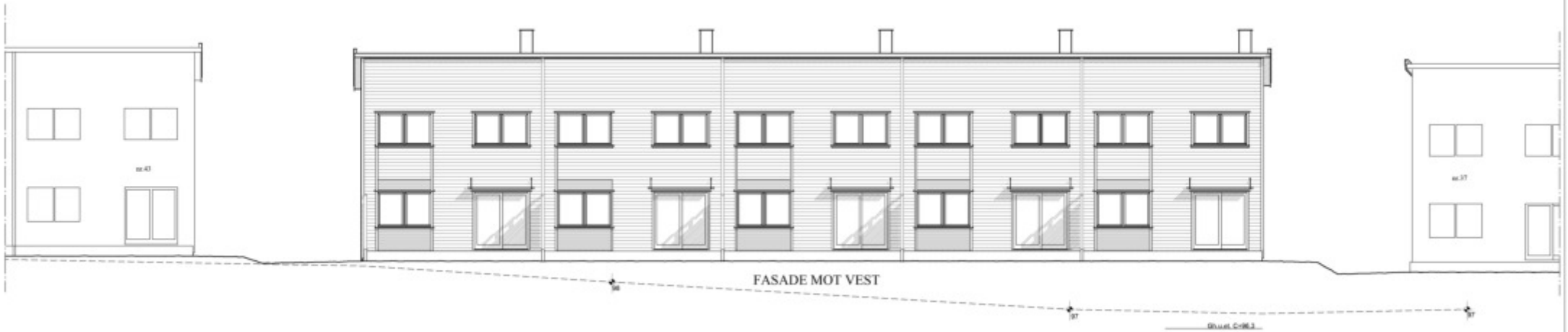
Kjøring på fellesområdet skal foregå med forsiktighet. All stans på fellesområdet er kun til av- og pålessing. Kjøring på fellesområdet må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy.

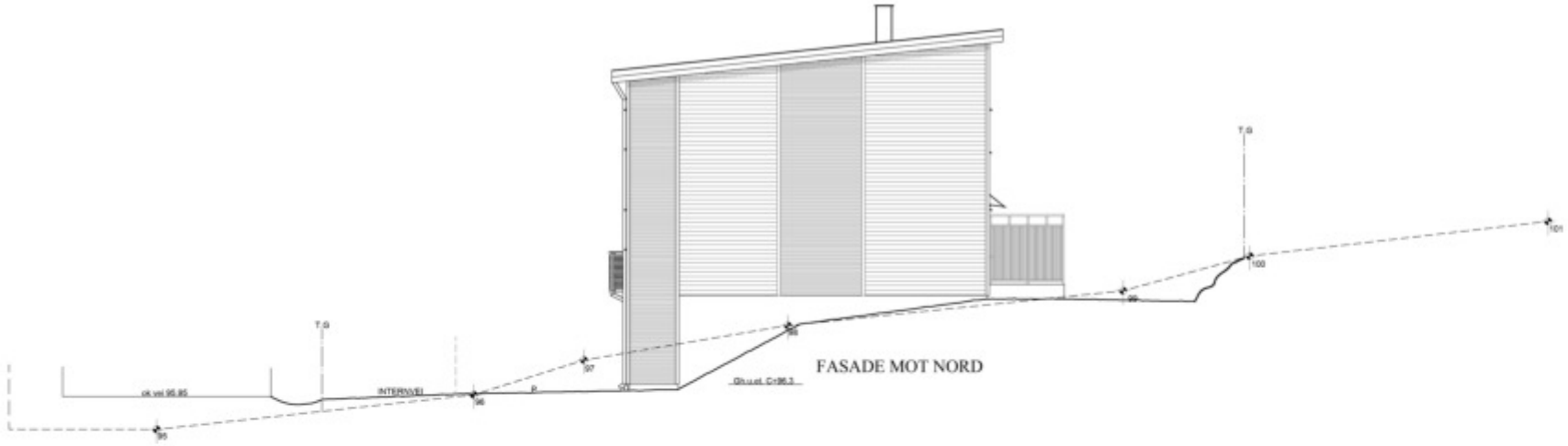
§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

BYGGETEGNING





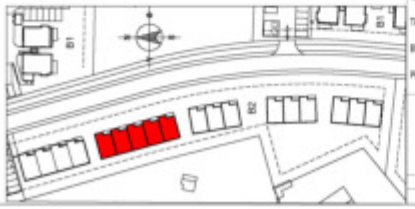
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INNV. HOVEDMÅL UTFØRING, KLEDNING ECC.

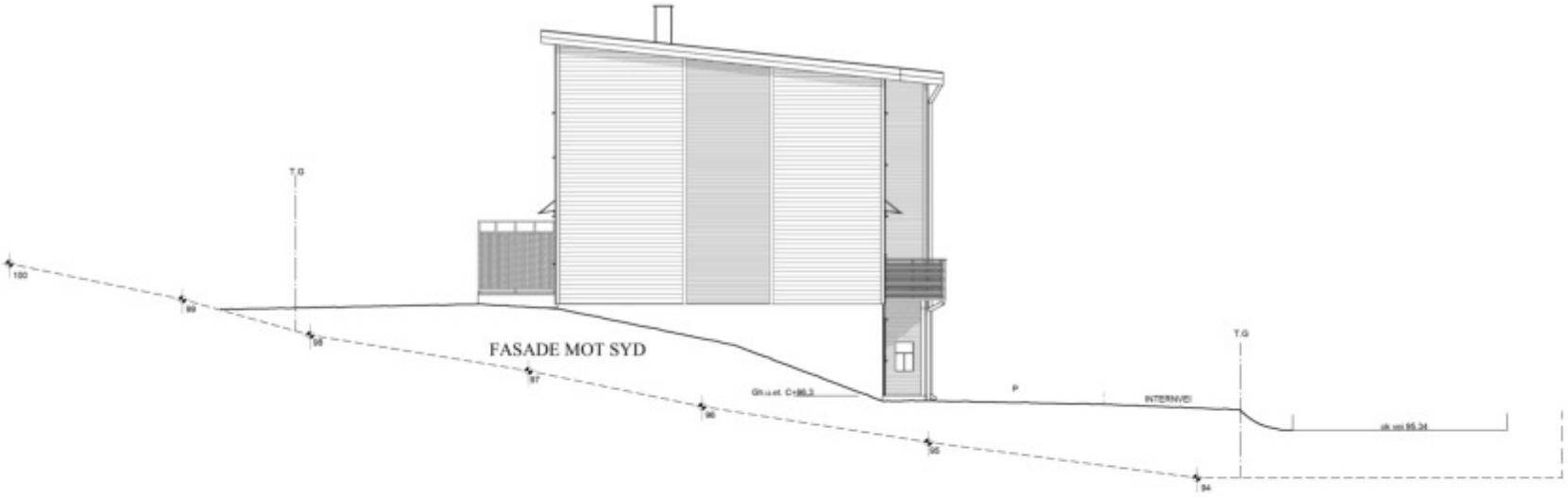


TEGNINGSNAVN: FASADE_2		DATO: 31.03.2016	TEGNET AV: ALK	KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE				
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN		GNR./B.NR.: /		
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2		HUSTYPE: EGEN		
BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet	PROSJEKTNUMMER: 1044705_1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A2	
PB 1917 VIKA - 0120 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 120_2	REVISJON	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

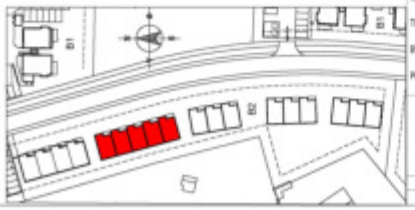
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

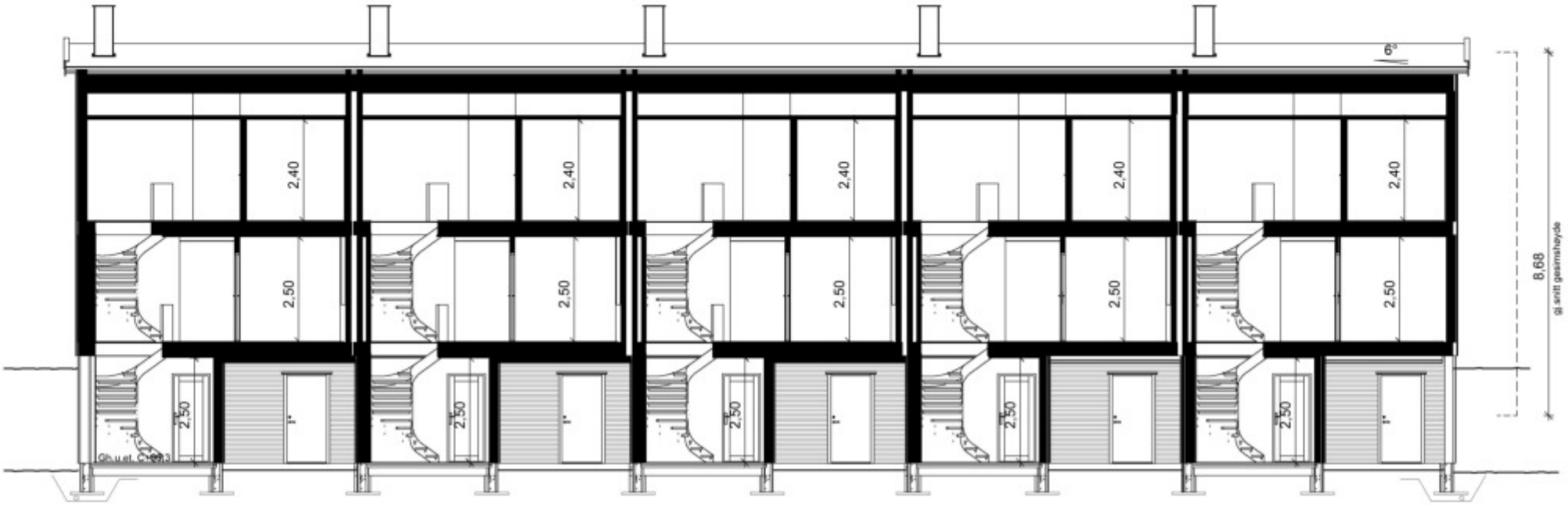
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL, EK.KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.



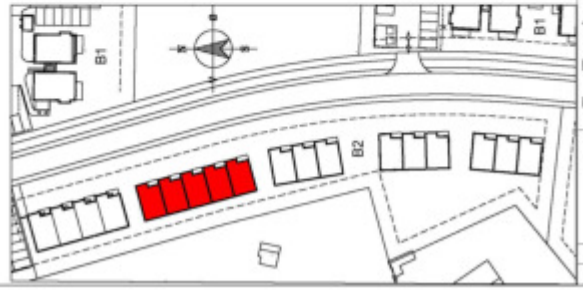
TEGNINGSNAVN: FASADE_1	DATO: 31.03.2016	TEGNET AV: ALK	KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE			
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN	GNR./B.NR.: /		
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2	HUSTYPE: EGEN		
BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet	PROSJEKTNUMMER: 1044705_1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A2
PB 1917 VIKA - 0120 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ANSVARLIG: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 120_1	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



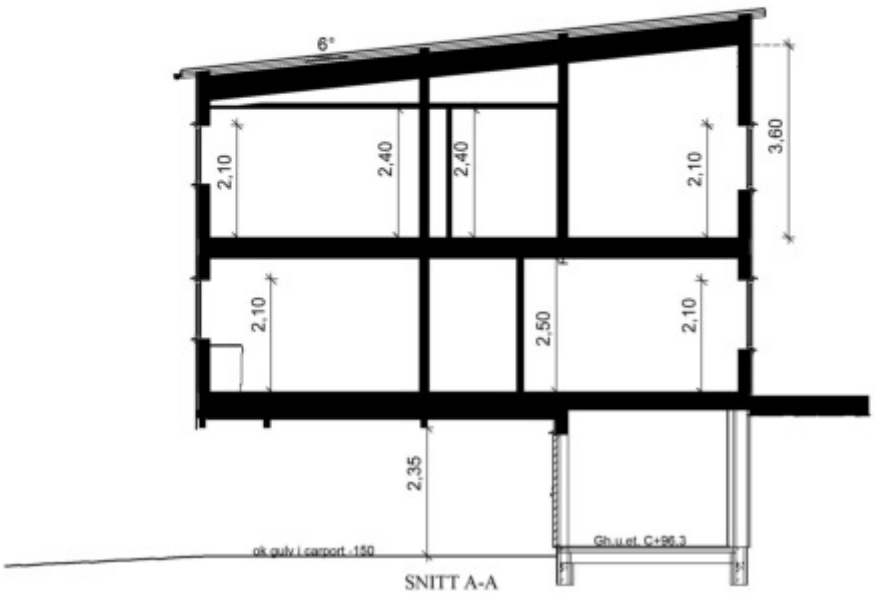
SNITT C-C

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

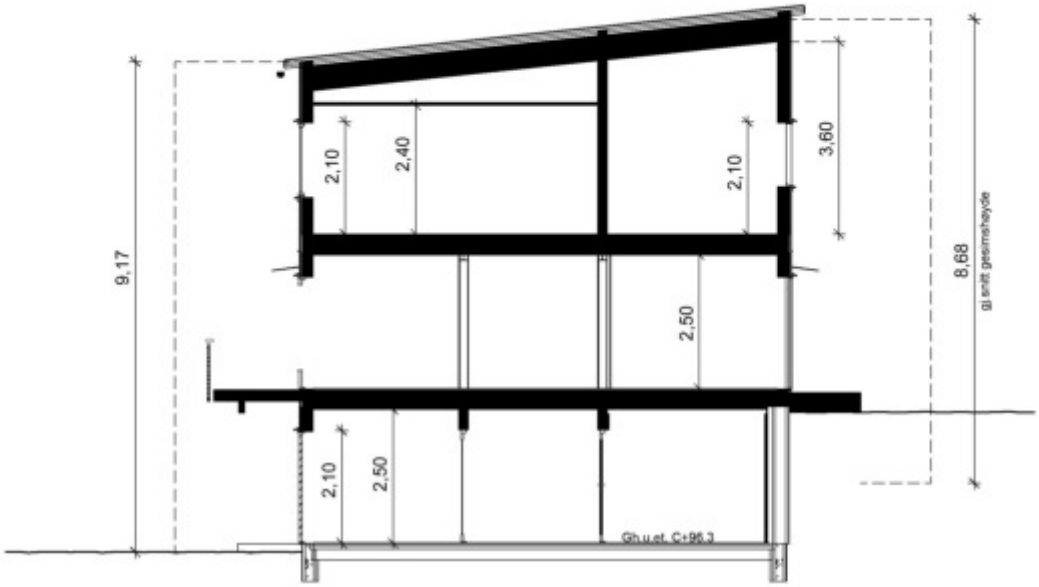


TEGNINGSNAVN: SNITT_2	DATO: 31.03.2016	TEGNET AV: ALK	KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE			
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN	G.NR./B.NR.: /		
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2	HUSTYPE: EGEN		
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet* PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER: 1044705_1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 110_2	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

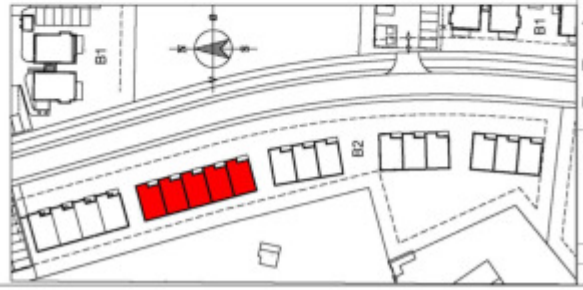


SNITT A-A



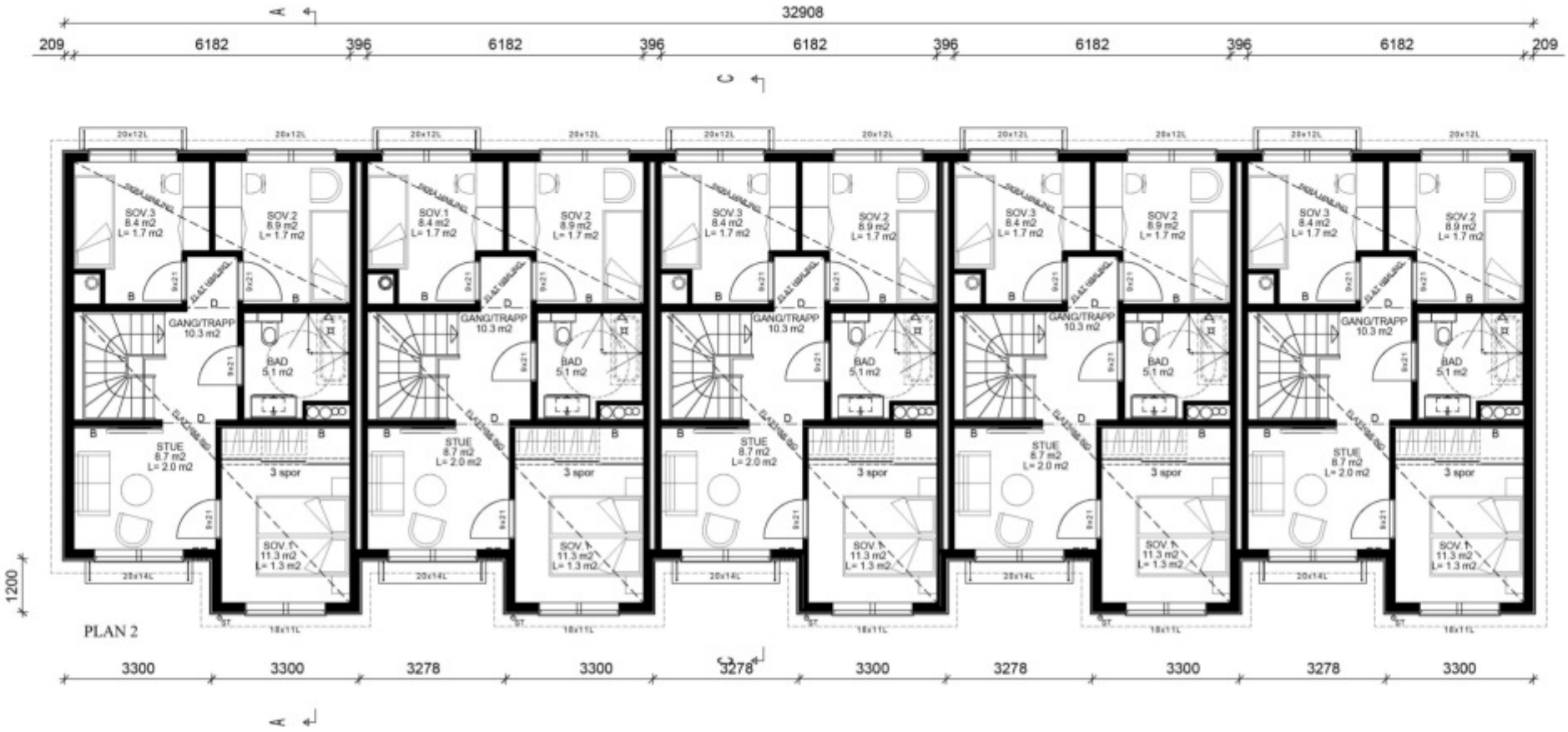
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



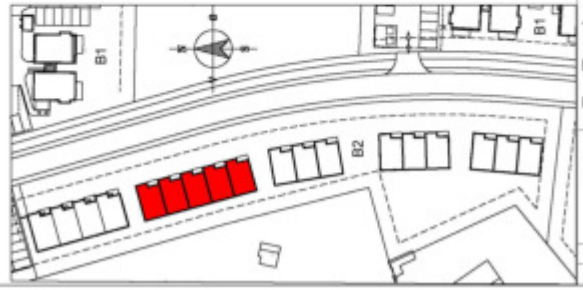
TEGNINGSNAVN: SNITT_1		DATO: 31.03.2016	TEGNET AV: ALK
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE			KONTROLLERT: J.S.
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN		GNR./B.NR.	/
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2		HUSTYPE:	EGEN
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet* PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER: 1044705_1	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 110_1	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



TEGNINGSNAVN: PLAN_2	DATO: 31.03.2016	TEGNET AV: ALK	KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE			
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN	G.NR./B.NR.: /		
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2	HUSTYPE: EGEN		
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet* PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	PROSJEKTNUMMER: 1044705_1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 100_2	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



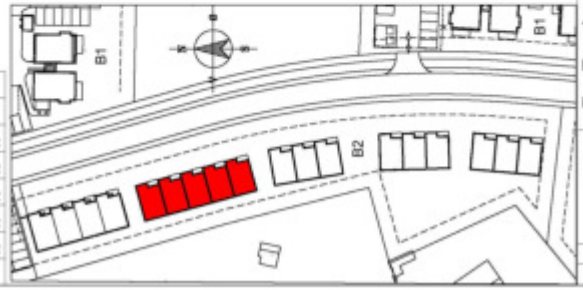
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet nr.38		Leilighet nr.39-40-41		Leilighet nr.42	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	289,0 m2	26,6 m2	26,0 m2	27,7 m2	26,8 m2	27,4 m2	26,4 m2
1. ETG.	324,4 m2	57,1 m2	50,7 m2	57,1 m2	50,6 m2	57,1 m2	51,1 m2
2. ETG.	299,4 m2	57,1 m2	55,7 m2	57,1 m2	55,7 m2	57,1 m2	55,7 m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	912,8 m2	140,8 m2	132,4 m2	141,9 m2	133,1 m2	141,6 m2	133,2 m2

BYA = 352,4 m2



TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN
PROSJEKTNAVN: PERSILENGEN B2

DATO: 31.03.2016
TEGNET AV: ALK
KONTROLLERT: J.S.
G.NR./B.NR.: /
HUSTYPE: EGEN
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
PROSJEKTNUMMER: 1044705_1
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON:

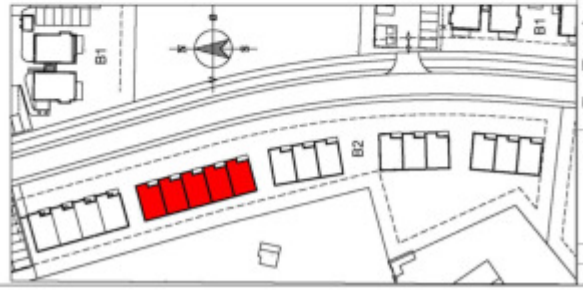
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



TEGNINGSNAVN:	PLAN_0
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE
BYGGEPLASS:	HUS NR 38-39-40-41-42 NESODDEN
PROSJEKTNAVN:	PERSILENGEN B2
PROSJEKTNUMMER:	1044705_1
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
31.03.2016	ALK	J.S.

G.NR./B.NR.	/
HUSTYPE:	EGEN
MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
TEGN. NR.	100_0
REVISJON	

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

FERDIGATTEST

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/46520

Ansvarlig søker:
Obos Block Watne As Avd Viken Øst 26430
Haugenveien 13B
1423 SKI

Tiltakshaver:
Obos Block Watne As Avd Viken Øst 26430
Haugenveien 13B
1423 SKI

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Persilengskogen 28,30,32,34,36,38,40,42 og 44	29	936		

Tiltakets/byggets art
Nybygg bolig - 2 rekkehus

Vedtaksdato	Saksnr
23.08.2024	17/14

Dato for søknad om ferdigattest:	06.12.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	23.08.2024

Underskrift
Madeleine Salveson
avdelingsleder

Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Gebyr
Gebyr er beregnet i henhold til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Nesodden kommune, ikrafttredelse 01.01.2023. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2024, og gebyret er derfor beregnet ut ifra satsene fra 01.01.2024. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Gebyret må betales og forfaller uansett om vedtaket i saken eller gebyrfastsettelsen er påklaget.

Gebyrberegning:

Punkt	**Artikkel**	**Tiltak**	**Beløp**
§ 3.9.3	70255	Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt	6 400,-
Sum			**6 400,-**

Fakturagrunnlag	**6 400,-**

Fakturagrunnlag ettersendes:
OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavsplass
0129 OSLO

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

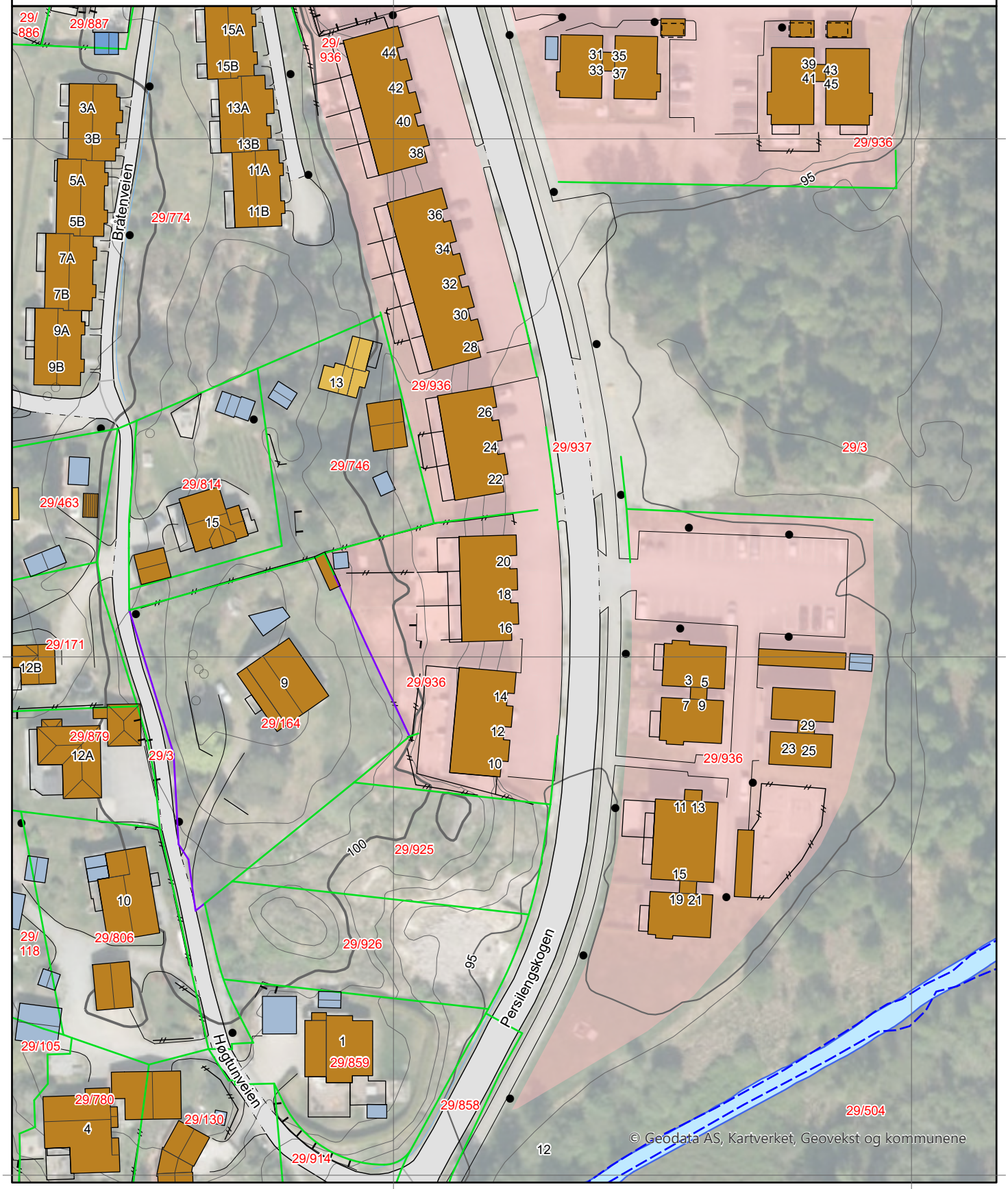
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/936/0/33

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

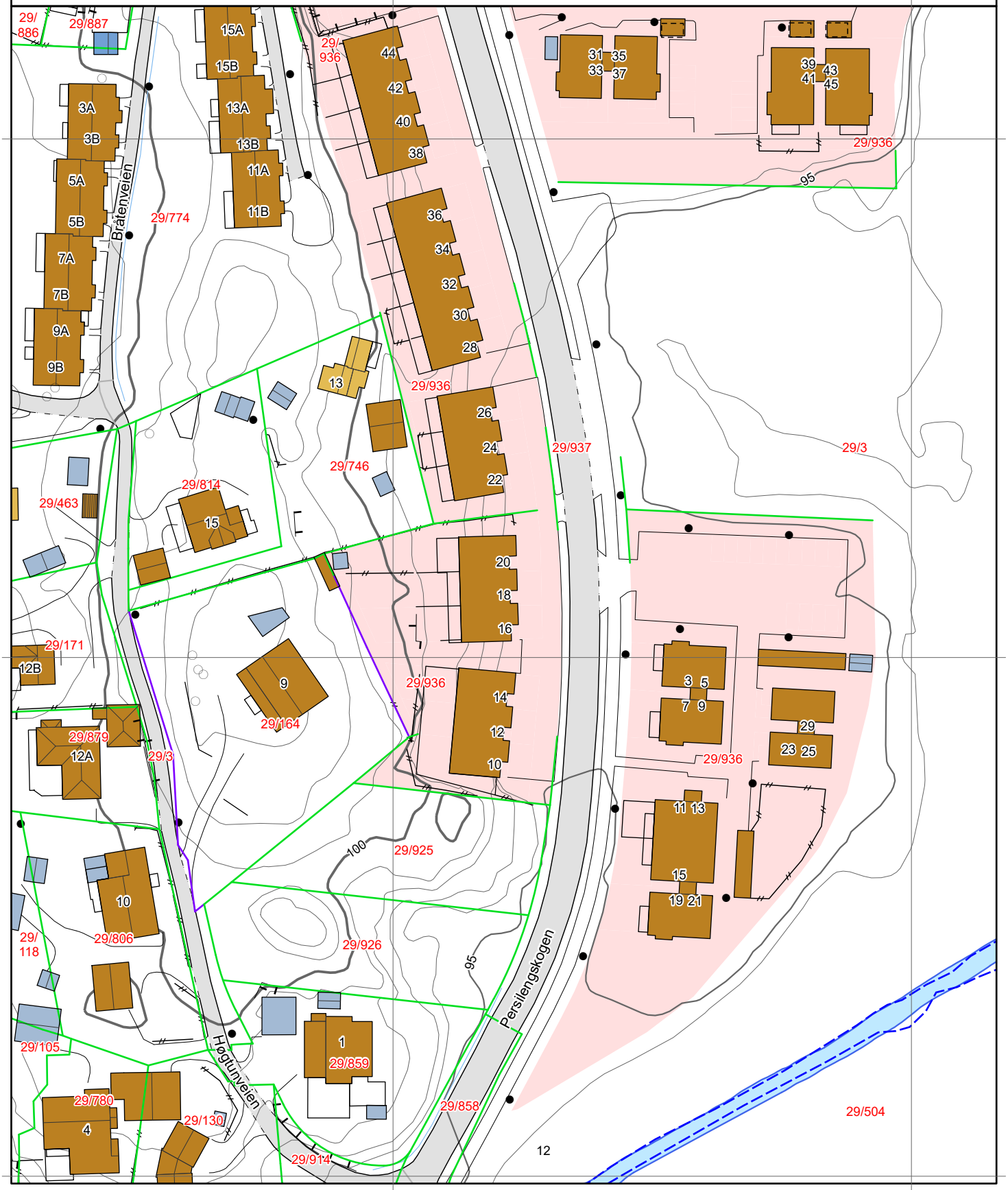
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/936/0/33

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

KOMMUNE-PLANKART

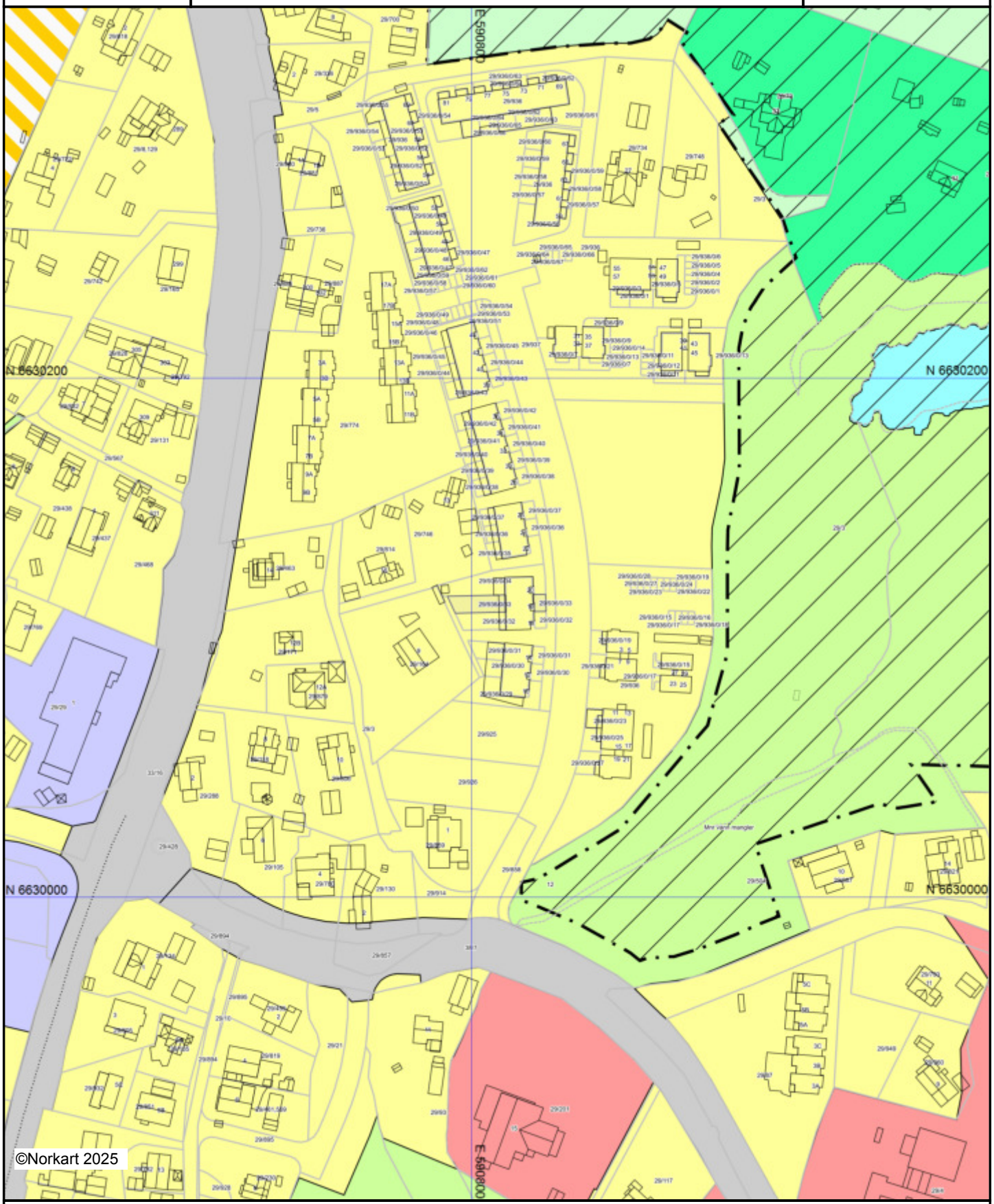
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/936/0/33
Adresse: Persilengskogen 18
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
LNFR-areal - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - nåværende

OMRÅDEANALYSE, UTVALG

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-29/936/0/33, Persilengskogen 18, 1458 FJELLSTRAND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt omr de	10.02.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status

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.

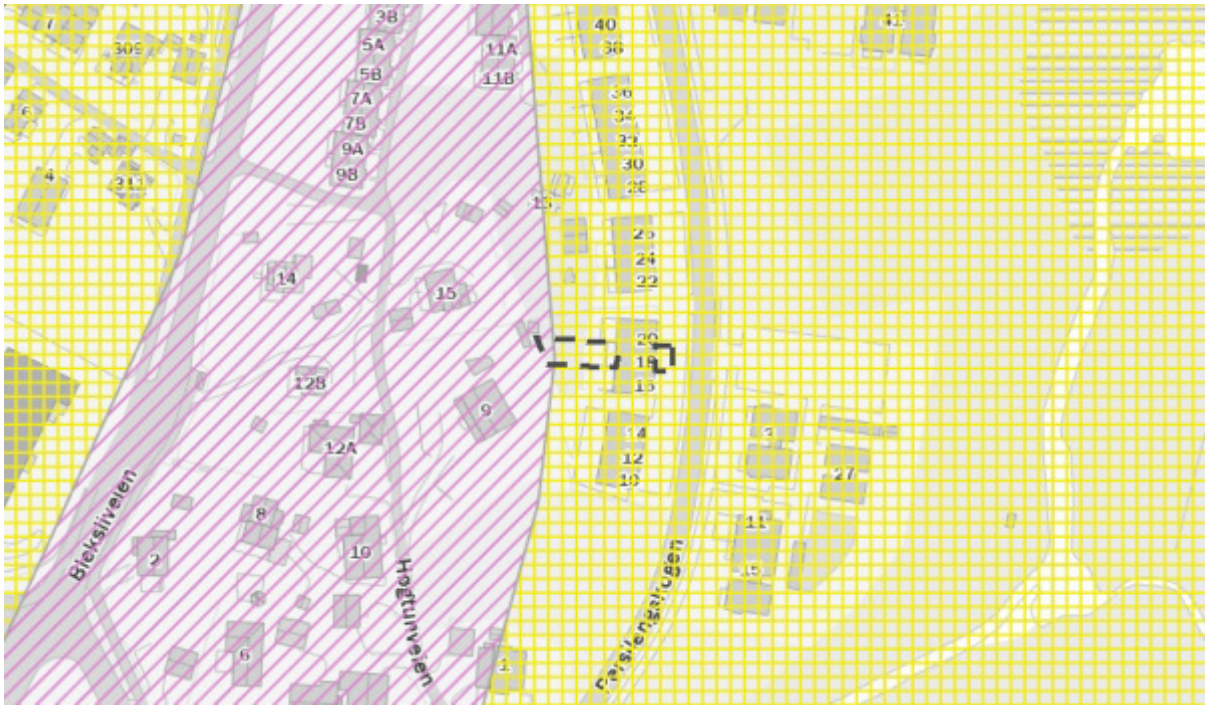
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	10.12.2024	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.57 km
Flomfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	10.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	70 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.55 km
St ysoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.05 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 omr de

Sist sjekket:	10.02.2025			
Aktsomhetsgrad for radon p eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	H y aktsomhet	S rlig h y 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)

REGULERINGS-PLANKART

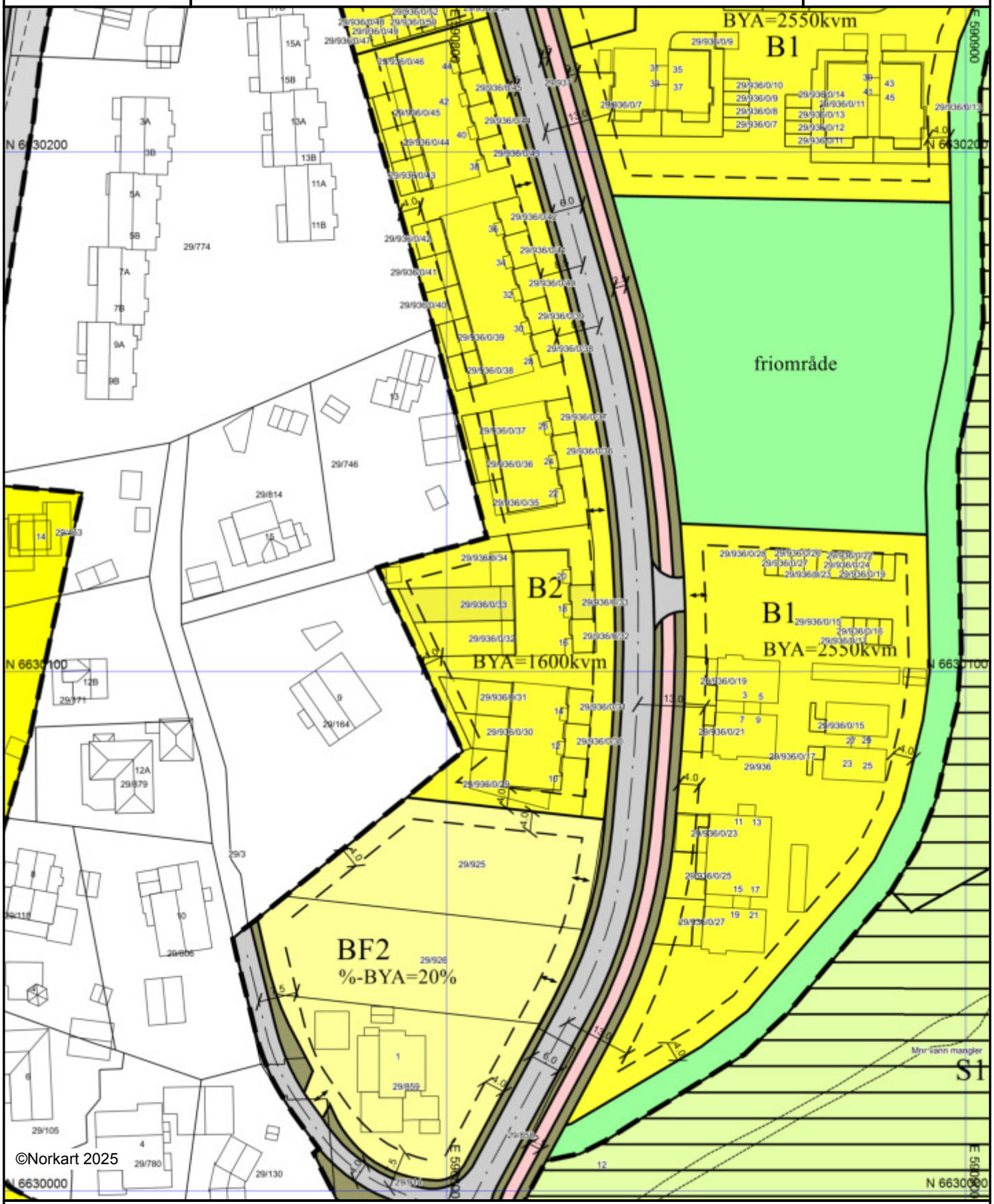
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/936/0/33
Adresse: Persilengskogen 18
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

REGULERINGS-PLANFORSLAG

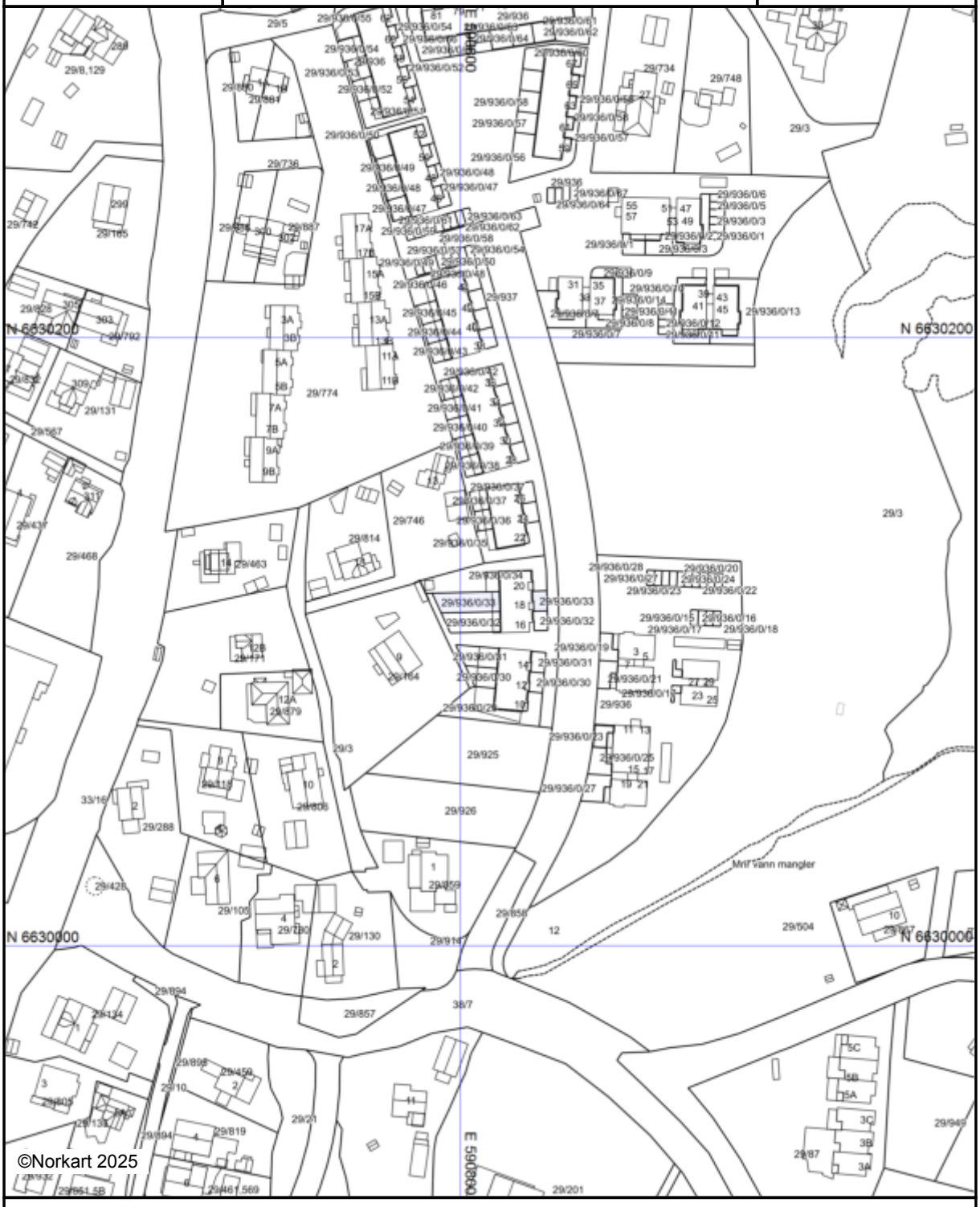
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/936/0/33
Adresse: Persilengskogen 18
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

REVIDERTE PLAN-BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **BOLIGFELT PERSILENGEN** **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20110158	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon iht **TMP- 056/16 Vedtak**		24.05.2016	MB
Revisjon (reguleringsendring): Det har blitt gjort følgende endringer: - Plankart: Bråtenveien endrer eierform, fra offentlig formål til privat formål - Bestemmelser: endring i bestemmelsenes punkt 3.1.1 om offentlig vei, og tilføyelse av punkt 3.1.2 om privat vei.		29.03.2022	ANA
Kommunestyrets vedtak:		**18.06.2015**	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra 07.10.2015 til 18.11.2015			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		24.03.2015	
Offentlig ettersyn fra 12.11.2014 til 07.01.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		24.06.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		25.03.2011	

0.0 GENERELLE BESTEMMELSER

0.1 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse og å sikre tilgang til friområdet øst for planområdet.

0.2 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 07.05.2015. Innenfor planområdet skal de enkelte delområdene utnyttes i samsvar med angivelse på plankart og disse bestemmelsene.

0.3 Felles lekeområder

Det skal i områdene for konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2 og B3)
avsettes felles lek-/friområde som har en størrelse tilsvarende minimum 20 m^2 pr. boligenhet.

0.4 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500. Tegningen skal vise all arealdisponering som:

- Bebyggelsens plassering
- Lekeplasser med utstyr
- Kotehøyder på bygninger og terreng
- Veiatkomster og biloppstillingsplasser
- Plassering av renovasjonsløsning

0.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at området samlet sett fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bygningene skal oppføres med avdempede farger og materialbruk tilpasset omgivelsene.
All utbygging skal tilpasses terrengforhold.
Opparbeidede utomhusarealer skal utformes iht. regler i gjeldende teknisk forskrift.
Laveste kotehøyde for gulvhøyde i nederste plan er kotehøyde + 95,13.

0.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Overvannshåndteringen skal dokumenteres og godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

0.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for veitrafikkstøy gjelder for planområdet.

0.8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner

1.0 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (§12-5)

Området reguleres til:

1.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-

-1111 frittliggende småhusbebyggelse	Felt BF1- BF2
-1112 konsentrert småhusbebyggelse	Felt B1-B3

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2010 Veg	Felt V1-V2
- 2012 Fortau	Felt F1
- 2016 Gang-/sykkelveg	Felt GV1
- 2019 Annen veigrunn grøntareal	

2. BESTEMMELSER TIL AREALENE I REGULERINGSPLANEN

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse- Felt BF1 og BF2

I feltet tillates eneboliger, eventuelt enebolig med en bileilighet inntil størrelse på BRA 60 m2.

- Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen der terrenget er brattere enn 1:4. I øvrige områder skal maksimum gesimshøyde ikke overstige 9,0 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

- Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 20% BYA i henhold til NS 3940.

- Minste tillatte bebyggbare tomtestørrelse skal ikke være under 750 m2.

- For frittliggende småhusbebyggelse skal det anordnes 2,0 stk. oppstillingsplasser pr. boligenhet, inkludert en garasje/carport. Ved eventuell bileilighet skal det i tillegg anordnes en ekstra biloppstillingsplass og det skal avsettes ekstra 20m2 lekeareal pr enhet.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse- Felt B1

I feltet kan det oppføres kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger.

- Boligene kan ha gesimshøyde inntil 9 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

- Total tillatt utnyttelsesgrad BYA = 2550m2 inkl parkering.

- Det skal opparbeides 1,7 p-plasser pr. boenhet. Fellesanlegg for carport/garasjer tillates oppført utenfor byggegrensene.

- Leiligheter på bakkeplan skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet.

2.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse - Felt B2

I feltet kan det oppføres kjedehus eller rekkehus.

- Boligene kan ha gesimshøyde inntil 9 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m. Der terrenget tillater det kan en etasje være underetasje.

- Total tillatt utnyttelsesgrad BYA = 1600m2 inkl parkering.

- Det skal opparbeides 2,0 p-plasser pr. boenhet Den ene p-plassen kan være i underetasjen av boligene(carport).

2.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse - Felt B3

I feltet kan det oppføres kjedehus eller rekkehus.

- Boligene kan ha gesimshøyde inntil 9 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

- Total tillatt utnyttelsesgrad BYA = 2350m2 inkl parkering.

- Det skal opparbeides 1,7 p-plasser pr. boenhet.

- Det skal opparbeides en gangforbindelse til Bråtenveien gjennom området som skal være tilgjengelig for alle.

2.1.5 Carport/garasjer

- Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. For frittliggende garasje/ carport/ uthus skal ikke gesims overstige 3,0 m som maksimums punkt over ferdig opparbeidet terreng.

  Uthus og garasje/ carport skal estetisk være tilpasset nærliggende bolig, og frittstående bygg skal fremstå tydelig underordnet hovedboligen. Takvinkel på uthus og garasje skal ha lik takvinkel som hovedhuset, (carport er unntatt).

Innenfor felt med konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres felles parkeringsanlegg. Fellesanlegg for carport/garasjer tillates oppført utenfor byggegrensene.

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Vei- Felt o_V1
V1 er offentlig vei.

3.1.2 Vei- Felt f_V2
V2 er privat vei

3.1.3 Gangvei/gangareal GV1
GV1 er offentlig gangvei.

3.1.4 Fortau
F1 er offentlig fortau.

3.2 Hensynssoner - H140_1 Frisikt
I frisiktsoner og regulert trafikkområde ved veikryss som er vist på reguleringsplanen, skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

4.0 MILJØOPPFØLGING
Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som beskriver miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Planen skal omfatte nødvendige tiltak avdekket i ROS-analysen, konsekvensvurderingen i planbeskrivelsen m.m.

5.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 I forkant av utbygging i feltene B1, B2 og B3 skal terskelen i kulverten under Fjellveien vurderes i forhold til normalvannstanden og flomvannstanden i tjernet og nødvendige tiltak utredes og gjennomføres. Normalvannstanden skal fastsettes ved en hydrologisk prosjektering som beskriver konsekvensene av endringen for områdene ved tjernet og eiendommer nedstrøms i Fjellstrandbekken. Det skal vurderes anleggelse av amfibietunnel ifm senkning av kulvert.

5.2 Før det gis brukstillatelse på det enkelte delfelt må følgende være ferdigstilt:

- Nødvendig infrastruktur (atkomstvei, gang-/sykkelvei, EL/tele og vann- og avløpsanlegg).
- Geotekniske vurderinger skal være gjennomført. Evt. avbøtende tiltak/sikring skal fremgå av søknaden.
- Krysset mellom FV 105 og Høgtunveien må være opparbeidet etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Lekeplasser

PLANRAPPORT

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Persilengskogen 18, 1458 FJELLSTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 827 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110158
Navn	Persilengen boligområde

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10717/Reviderte%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 264 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 4 508 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 7 048 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 4 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20200221
Navn	GSV- Fv.1406 Fjellstrand skole - Kirkeveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

GEBYR

Utskriftsdato: 22.04.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Persilengskogen 36, 1458 FJELLSTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 158,69 kr
Feiing	379,68 kr
Renovasjon	3 048,80 kr
Vann	3 652,93 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Persilengskogen 36
Gnr. 29 Bnr. 936 Snr. 42 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0235

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater