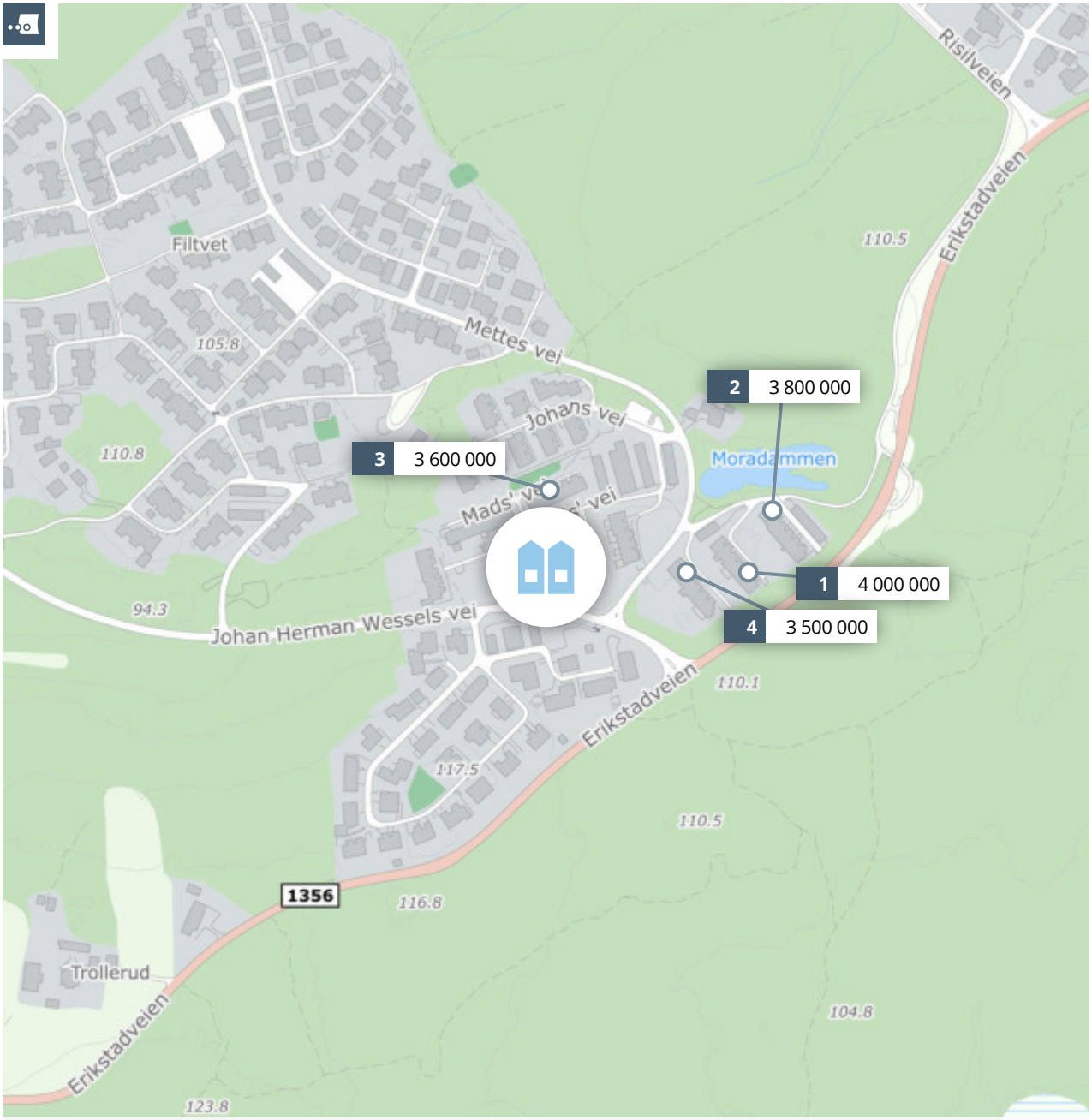
MADS' VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema signert
Meglerinfo
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Ortofotorapport
Oversiktskart
Reguleringsplankart
Situasjonsplan - Mads' vei 28
Vegstatuskart
Rekkehus - Ferdigattest - Mads' vei 28
Rekkehus - Tegninger - Mads' vei 28
Referat generalforsamling
Vedtekter for Wessel vel
2023 resultat og balanse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MADS' VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.03.2025

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: Håkon Andresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mads' vei 28, 1542 VESTBY

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 6 BNR 308 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Pepperstad skog 1

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	36 792
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	5 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²

Tomt	209 m²
Byggeår	1977

Fellesutgifter	3 325
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

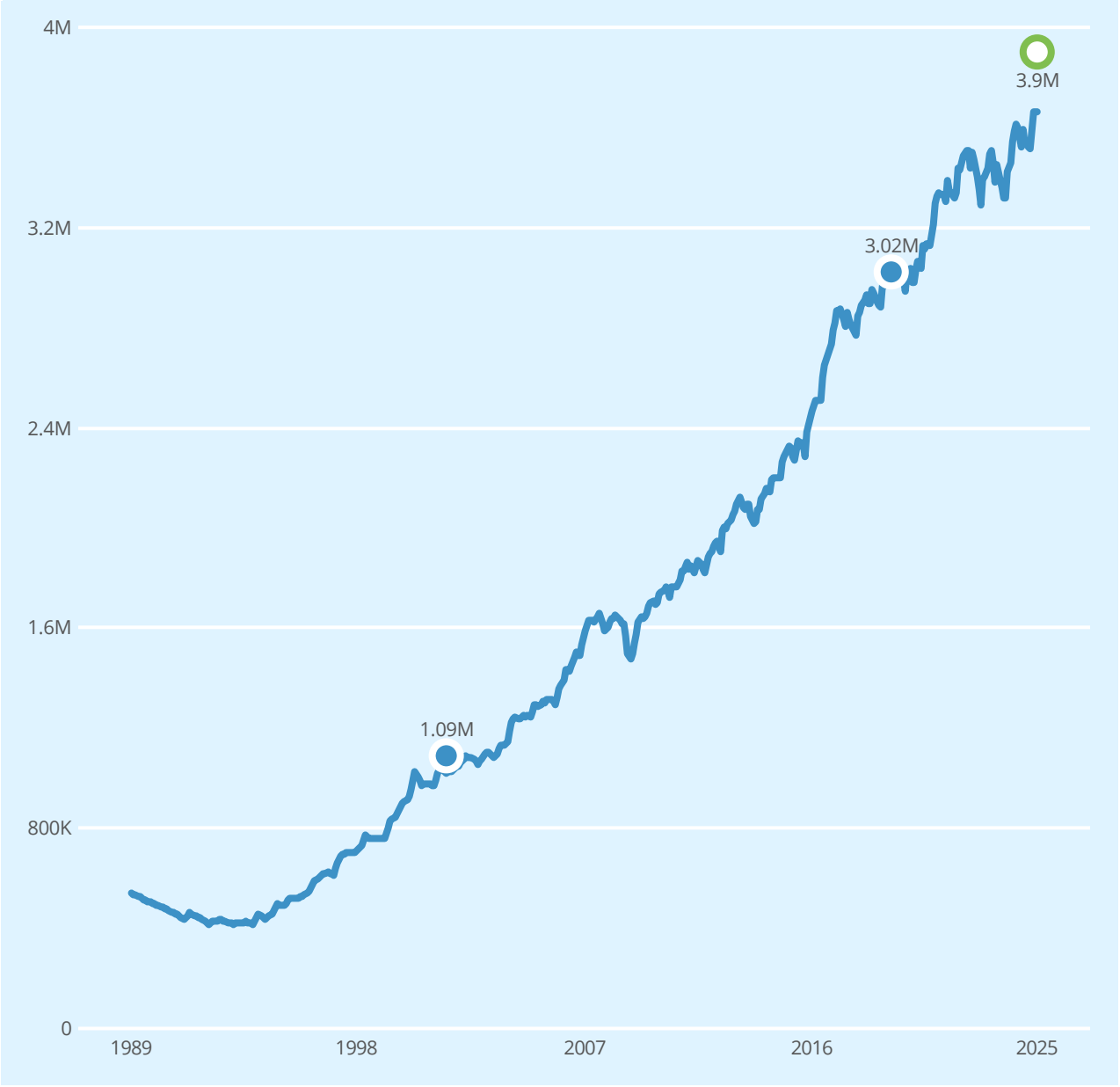
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herremandens vei 21				18.09.2024	4 290 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**38 462**
	104 m²	1976	199 m²	4 sov						
2	Herremandens vei 25				24.10.2023	4 000 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**35 185**
	108 m²	1977	377 m²	4 sov						
3	Mads' vei 7				12.08.2020	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**30 769**
	117 m²	1978	154 m²	5 sov						
4	Herremandens vei 3				19.03.2021	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**33 981**
	103 m²	1977	217 m²	4 sov						

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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	
10.05.2019	20.05.2019	03.07.2019	3 100 000	3 020 000	0	3 020 000	
31.05.2001		20.08.2001	1 090 000	1 090 000	-	1 090 000	
16.11.1989		16.11.1989	-	565 000	-	565 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i VESTBY kommune nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Rekkehus solgt i VESTBY kommune siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

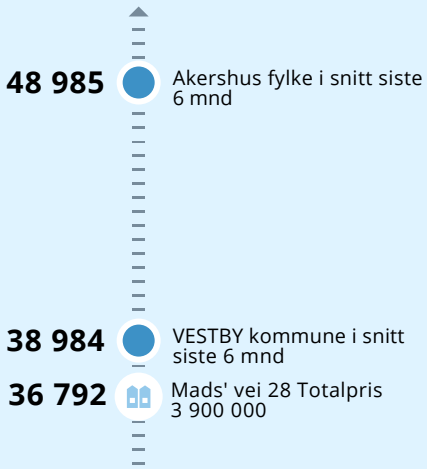


Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

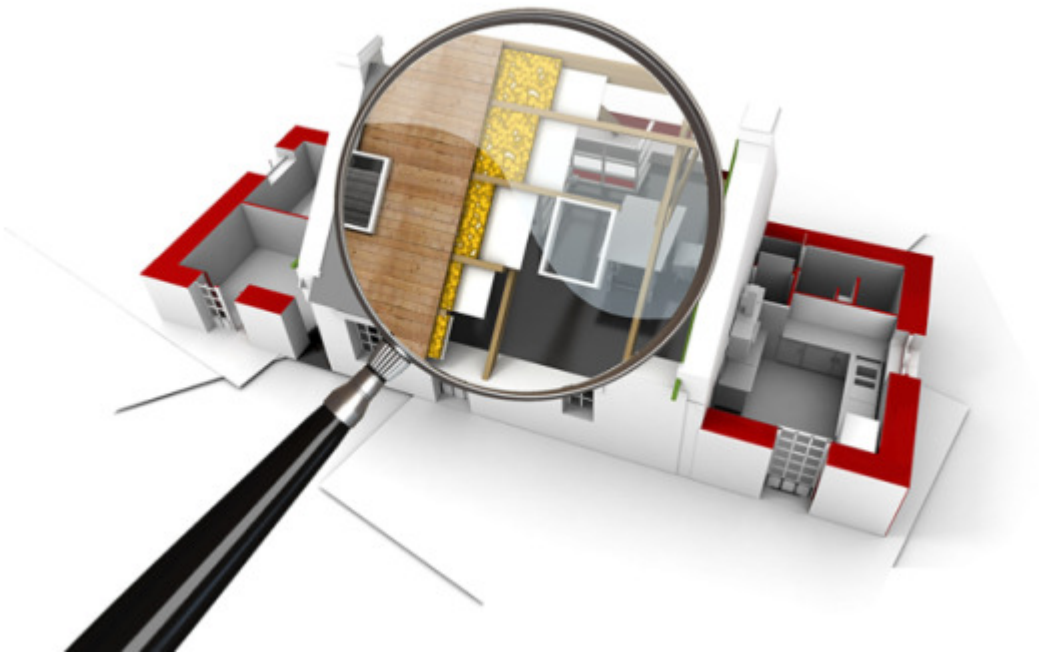
Rekkehus

Mads' vei 28, 1542 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 6, bnr. 308

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 03.01.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1609 **Referansenummer:** SL7096

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt ringmur, antatt fundamentert til faste/stabile masser. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med pappshingel. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe og elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr alder tatt i betraktning. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Med bakgrunn i alder og påviste forhold på befaringsdagen, må det i tiden som kommer påregnes noe oppgraderinger både innvendig og utvendig. Omfanget av dette er avhengig av forventning, krav og funksjonalitet.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

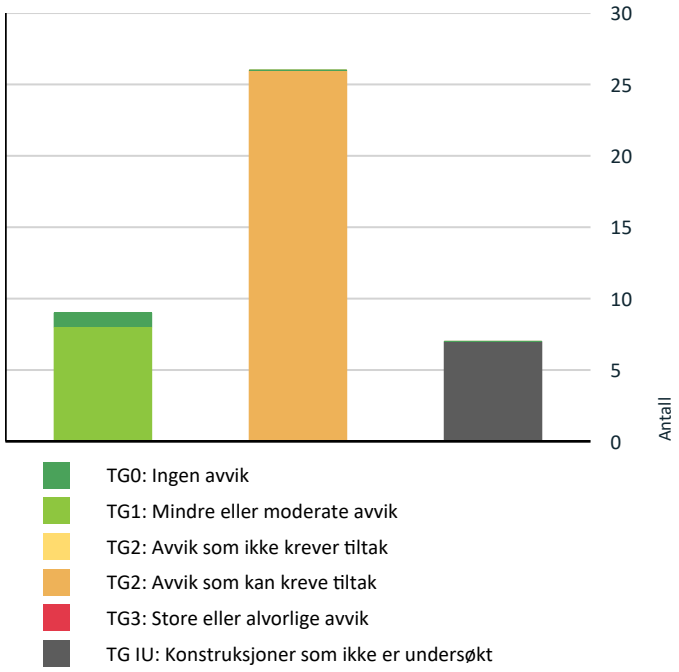
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er fra 2005 jf tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er usikkert om panelet er montert med tilfredstillende ufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning bør lufting etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Undertak er noe mørkt/misfarget. Dette har nok vært slik over tid. Loft har ikke gangbart gulv over hele og er inspisert fra rundt lukkekanten. Loftet var delvis lagret med innbo og utstyr som hindrer full oversikt. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefalles. Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.



Undertak er noe mørkt/misfarget

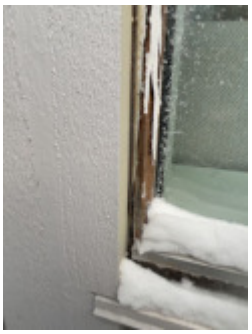
TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Værslitte karmer/malingsavflass

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Døren må påregnes byttet innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Terskel er knekt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør er av eldre dato og må påregnes byttet innen rimelig tid. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato.



Værslitt utvendig

TG 2 Dører - 3

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør er av eldre dato og må påregnes byttet innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Døren er værslitt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på ca 31 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegg og overbygg.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Åpning i rekkverk, bør tettes

TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Eier har nylig malt endel av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe utbedring av overflater må påregnes. Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Tilstandsrapport



Skade på laminat i entre



Her skulle døren vært hevet



Skader på gulv i gang 2-etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har trolig krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

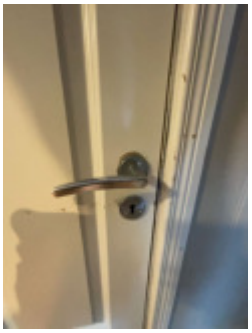
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

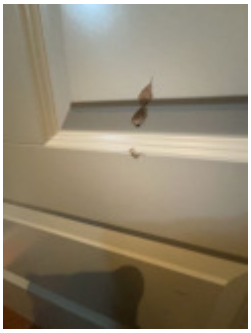
TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





Noen skader/slitasje på dører

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid. Generell utbedring av rommet må påregnes innen rimelig tid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger har trolig ingen membran/vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. I tillegg er det oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt laminatgulv oppå opprinnelig vinylbelegg. Belegget var derfor ikke mulig å inspisere ved befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring må påregnes innen rimelig tid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og delvis synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er lagt laminatgulv oppå opprinnelig vinylbelegg. Belegget var derfor ikke mulig å inspisere ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021 opplyser eier. Dokumentasjon: eier har bilder av membran og div bilder fra byggetiden. Faktura på noen deler fra rørlegger. Ellers ingen dokumentasjon. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dør til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Bilder av membran er fremlagt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

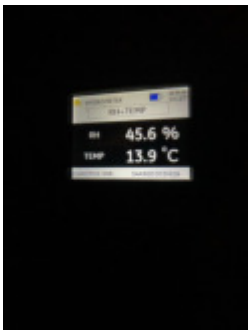
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

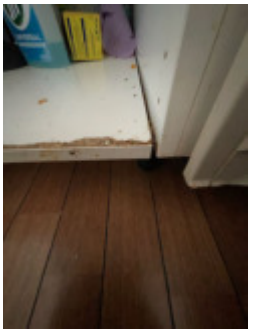
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Opplegg for oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.


Glipper mellom benkeplater


Skader i benkeskap


Div skader på fronter

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør av kobber/stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Utenom kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad og vaskerom mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mekanisk avtrekk bør etableres.

TG IU Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe og elektriske panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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?
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

9. 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?
   Ja Anlegget er fra byggeår.

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Boligen har ingen kjeller/rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur på hver side. Det er ingen tilkomst til krypkjeller så hvordan boligen er fundamenter der er ikke kjent. Fundamenter under bakken er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng. Det ble ikke observert noen særlige hindringer rundt boligen som gjør at regnvannet ikke kan ledes vekk fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje i rekke på 14 kvm. Antatt fundamentert til stabile masser. Gruset grunn i garasje. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Flatt tak tekket med papp. Vippeport i front.

Garasje er ikke tilstandsvurdert utover nevnte beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

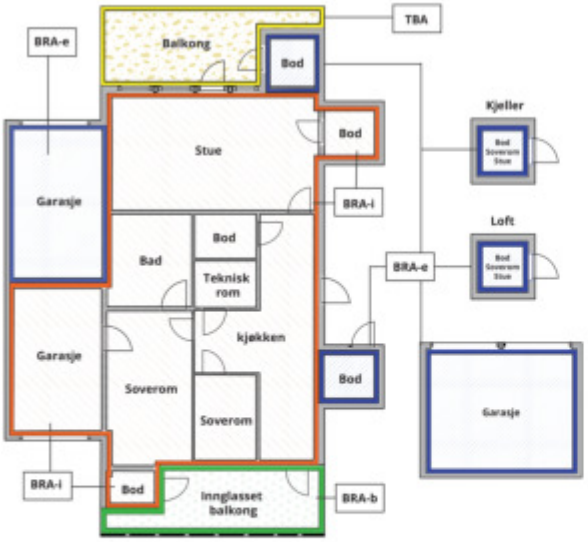
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	51			51	
1 Etasje	55	5		60	31
SUM	**106**	**5**			**31**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Bad, 4 Soverom		
1 Etasje	Entré, Gang, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue	Utvendig Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

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	104	2
Garasje i rekke	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Paul Jørgen Bjørvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	308		0	209.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mads' vei 28

Hjemmelshaver
Bjørvik Paul Jørgen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 020 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Bilder Bad			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.02.2025	
2	02.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/SL7096

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

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA SIGNERT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250001

Selger 1 navn
Paul Jørgen Bjørvik

Gateadresse
Mads' vei 28

Poststed	Postnr
Vestby	1542

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 19847529

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

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra sluket på bad, men dette er utbedret og bygget nytt bad.

Document reference: 309250001

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Da jeg har blitt hacket både fb, instagram og 2 hotmail adresser er kvitteringer på bygging av bad borte, men har fått tak i kvittering fra rørlegger og har tatt bilder underveis i byggingen der man ser at membran og oppbyggingen er riktig.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg har foto som dokumenterer dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250001

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250001

Tilleggskommentar

Bad: Jeg får ikke lastet ned kvitteringene fra rørlegger, men både takstmann og megler har fått disse og bildene jeg har av oppbyggingen.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250001

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Bjøvik	ae70976d10f06cabc53135e ca09a0d07c681cbdb	24.02.2025 09:54:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250001

- 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

MEGLERINFO

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 6 Bnr. 308 i Vestby kommune
Adresse: Mads' vei 28, 1542 Vestby
Onr. 309-25-0001

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ År 3325,- fordelt på 2 fakturaer pr. år

Felleskostnader inkluderer Brøyting, lekeplasser, Asfaltering etc

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: - pr -

Forsikret i - Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. - pr -
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Intet

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Intet kjent

Eventuell annen informasjon:

El-bil lading tillater ikke i garasje. Ikke dimensjonert elanlegg for elbilladning.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: –

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? 1 garasjeplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr –

Innhenting av opplysninger Kr –

Evt. andre gebyrer Kr –

Kontonummer for gebyrer: –

Styreleder i sameiet

Navn: Gunnar Kittl

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post: Styret@Wesselvel.no

Send svar til: **Hakon.andresen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 28.01.25 / Veitbf

Forretningsførers stempel/underskrift

Vestby kommune
Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00
E-post: post@vestby.kommune.no

Dato: 23.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**6**	Bnr:	**308**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Mads' vei 28, 1542 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☐	Nei ☒

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

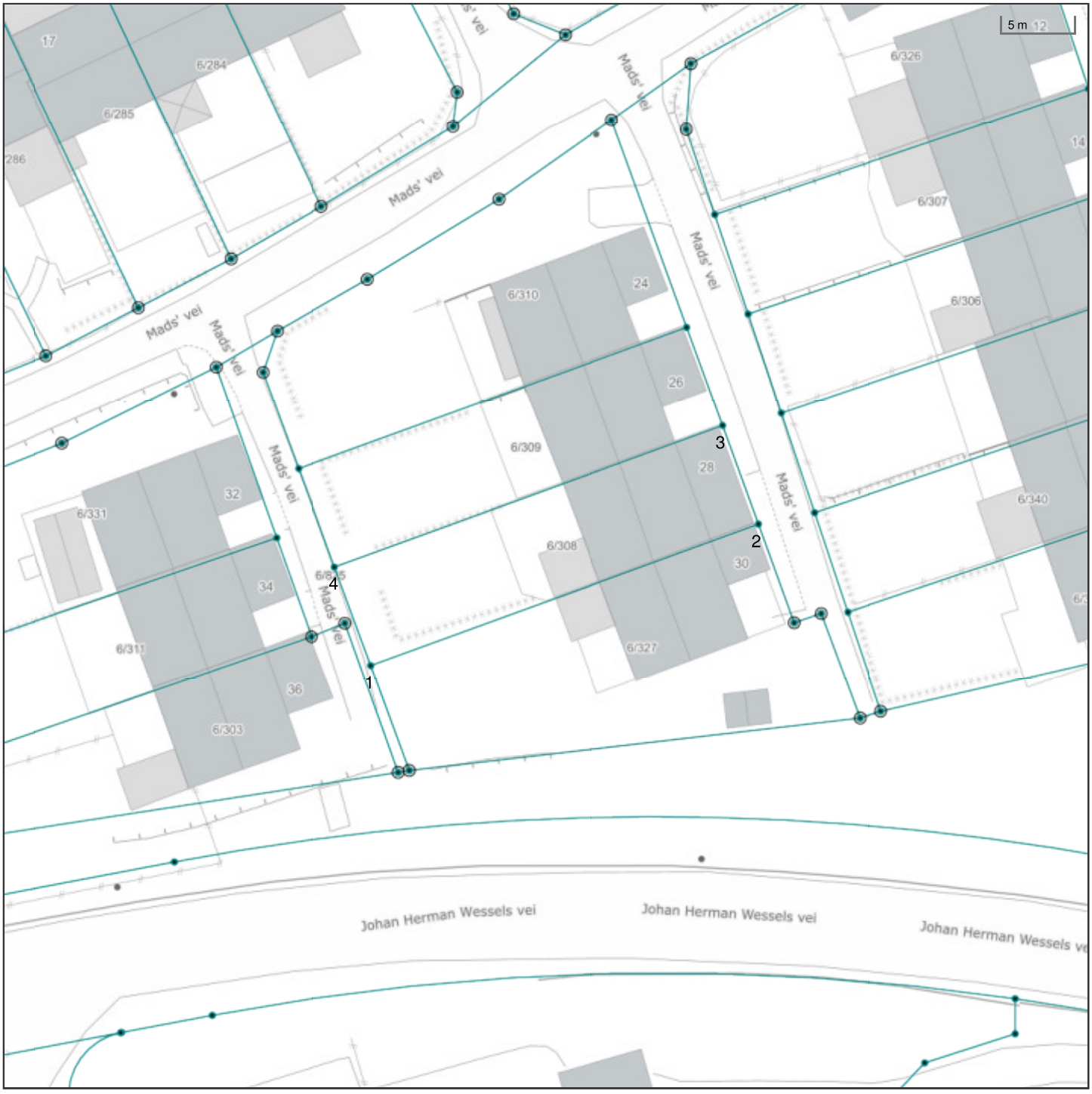
Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: 310 - Ras- og skredfare

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 21.01.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 6/308//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	209,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607195,8	**Øst**	596743,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607191,21	596740,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
2	6607201,74	596767,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,73	
3	6607208,53	596764,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
4	6607197,99	596738,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,76	

GRUNNKART

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/308
Adresse: Mads' vei 28
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

KOMMUNEPLANKARTA

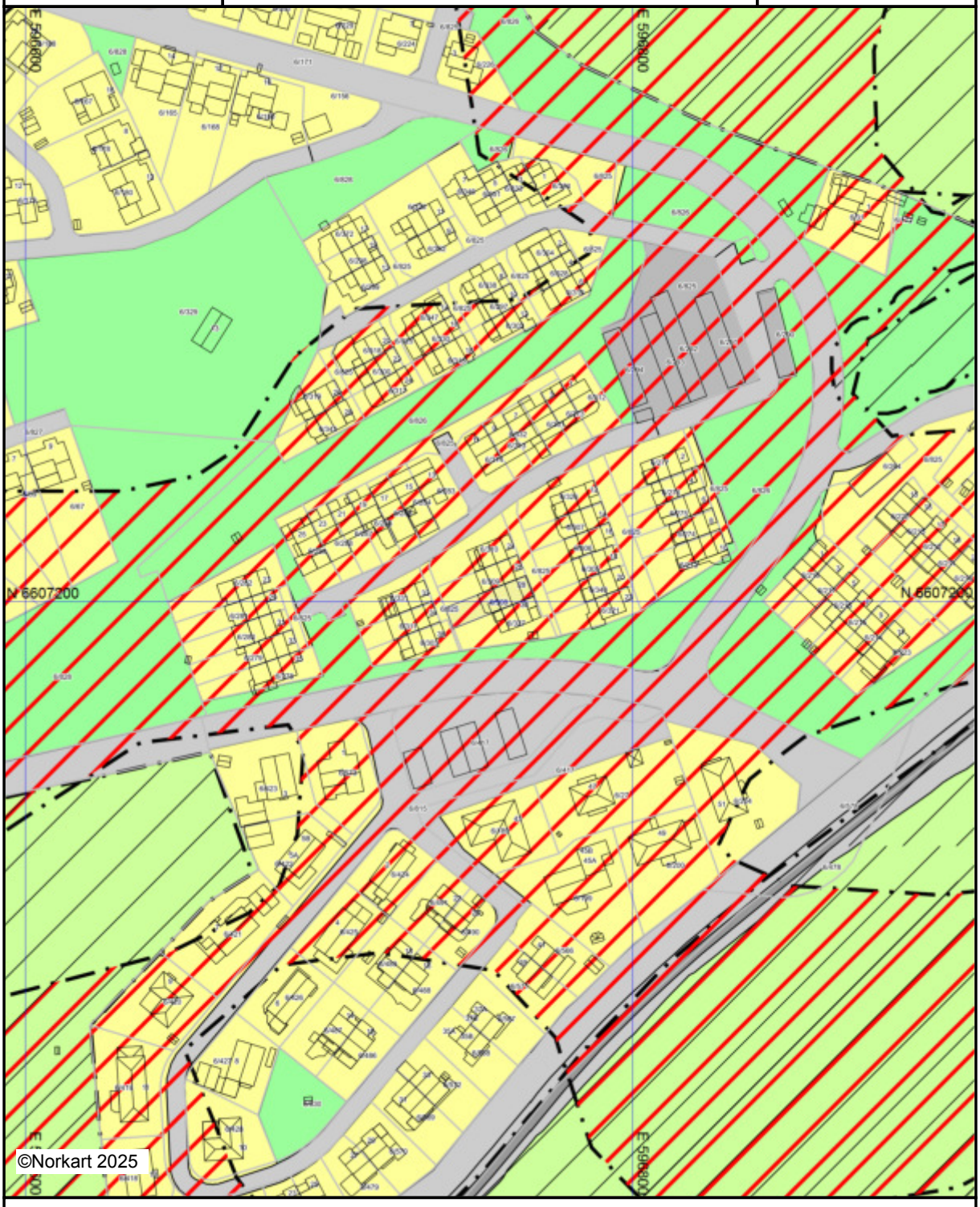
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/308
Adresse: Mads' vei 28
Utskriftsdato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

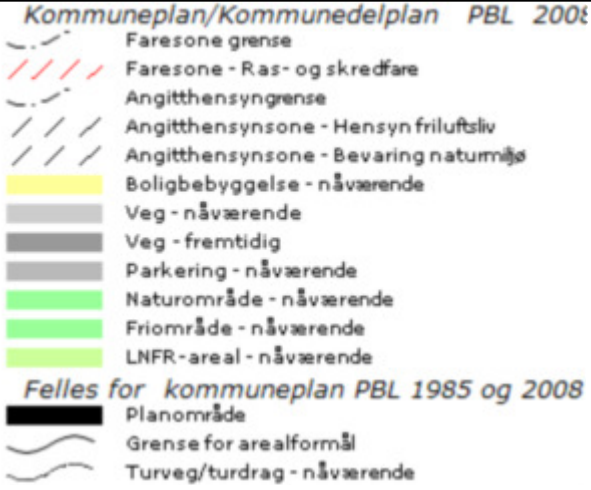
UTM-32



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 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Veg - nåværende
Veg - fremtidig
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

ORTOFOTORAPPORT

Utskriftsdato: 21.01.2025

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 6/308//

Beste



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.

2024



2023



2022



2022



2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2003



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1972

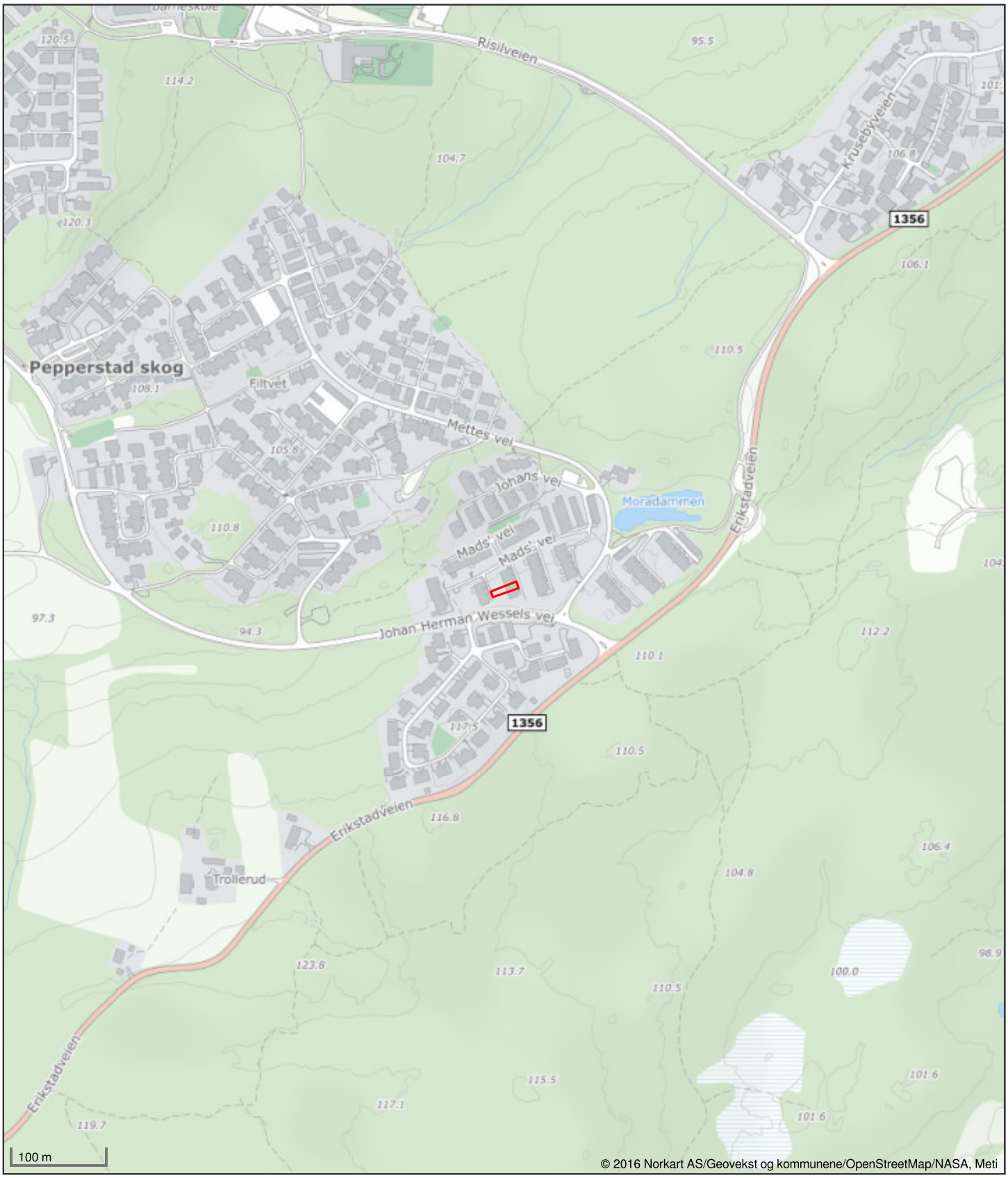


30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 21.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3216 - 6/308//



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.

REGULERINGSPLANK ART

Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/308
Adresse: Mads' vei 28
Utskriftsdato: 21.01.2025
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
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Annet felles areal for flere eiendommer

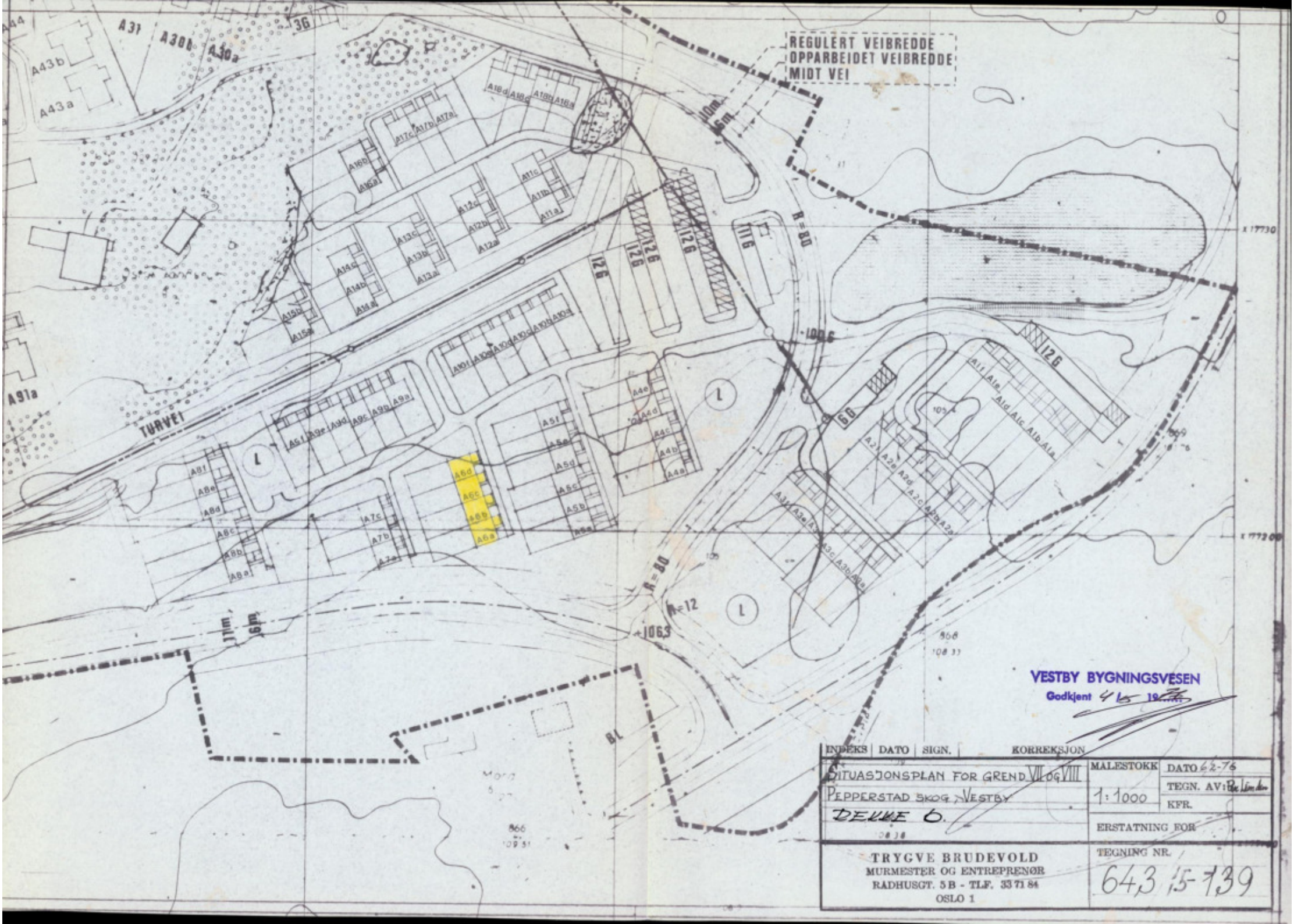
Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Friområde
- Naturvern
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

SITUASJONSPLAN - MADS' VEI 28



INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

SITUASJONSPLAN FOR GREND VII OG VIII
PEPPERSTAD SKOG, VESTBY
DEKKE 6.

MÅLESTOKK 1:1000
DATO 62-76
TEGN. AV: P. Lindeberg
KFR.
ERSTATNING FOR

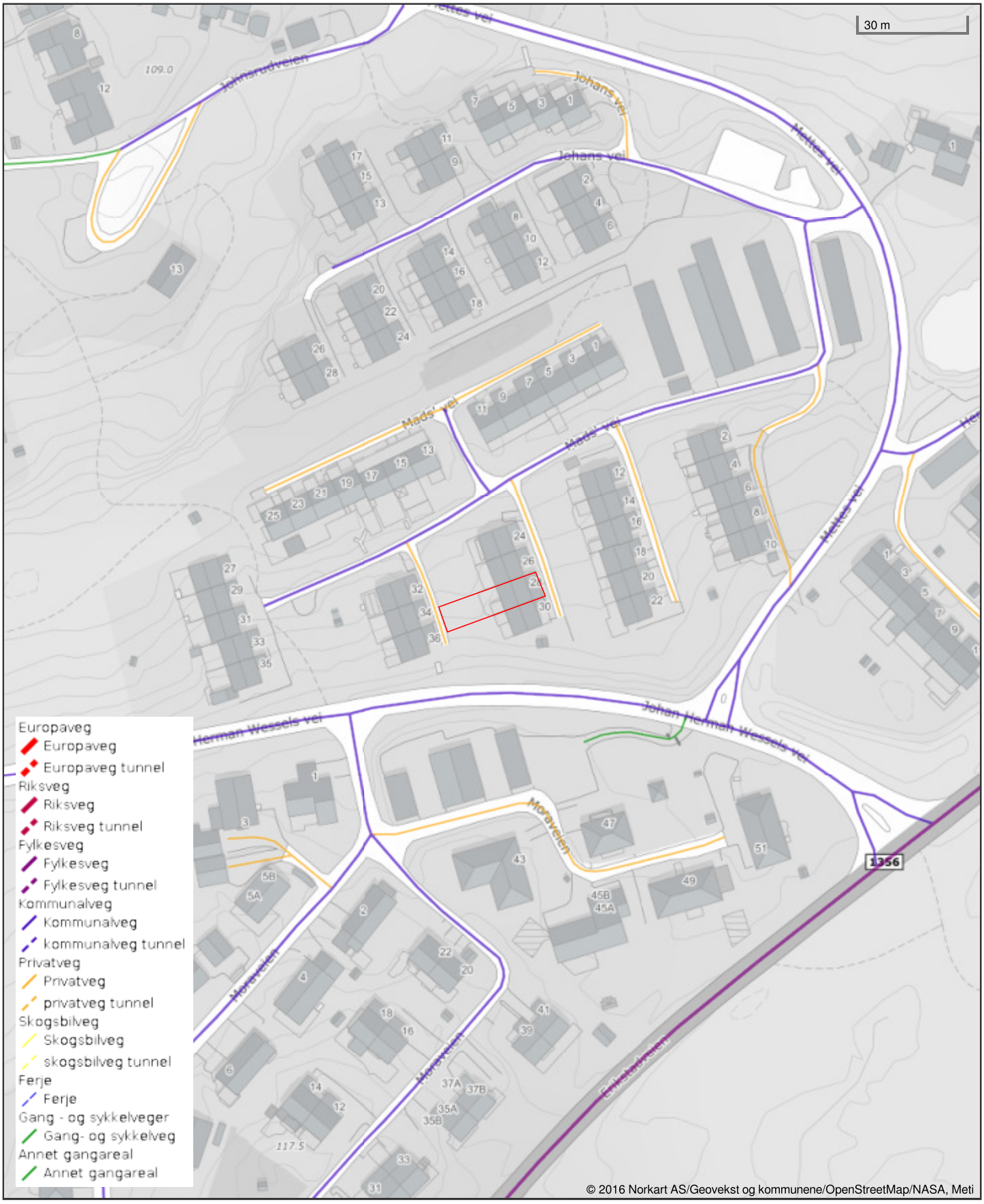
TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
643 15-139

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 21.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 6/308//



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.

REKKEHUS - FERDIGATTEST - MADS' VEI 28

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Pepperstad skog, Vestby Hus nr. A 6		6		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbus	7.4.76	dato 9.4.76 sak 51-B/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold	Rådhusgt. 5 b, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kala-Hus A/S v/Kjell Langgård	1620 Gressvik	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

VESTBY BYGNINGSVESEN den 11. september 1978

for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Pepperstad Skog, 1540 Vestby Hus nr. A 6		6		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	7.4.1976	dato 9.4.1976 sak 51-B/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold	Rådhusgt. 5B, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kala-Hus A/S v/Kjell Langgård	1620 Gressvik	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kfr. vedlagte rapport

Dette arbeid må være fullført innen 17.oktober 1977

VESTBY BYGNINGSVESEN den 15.august 1977

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

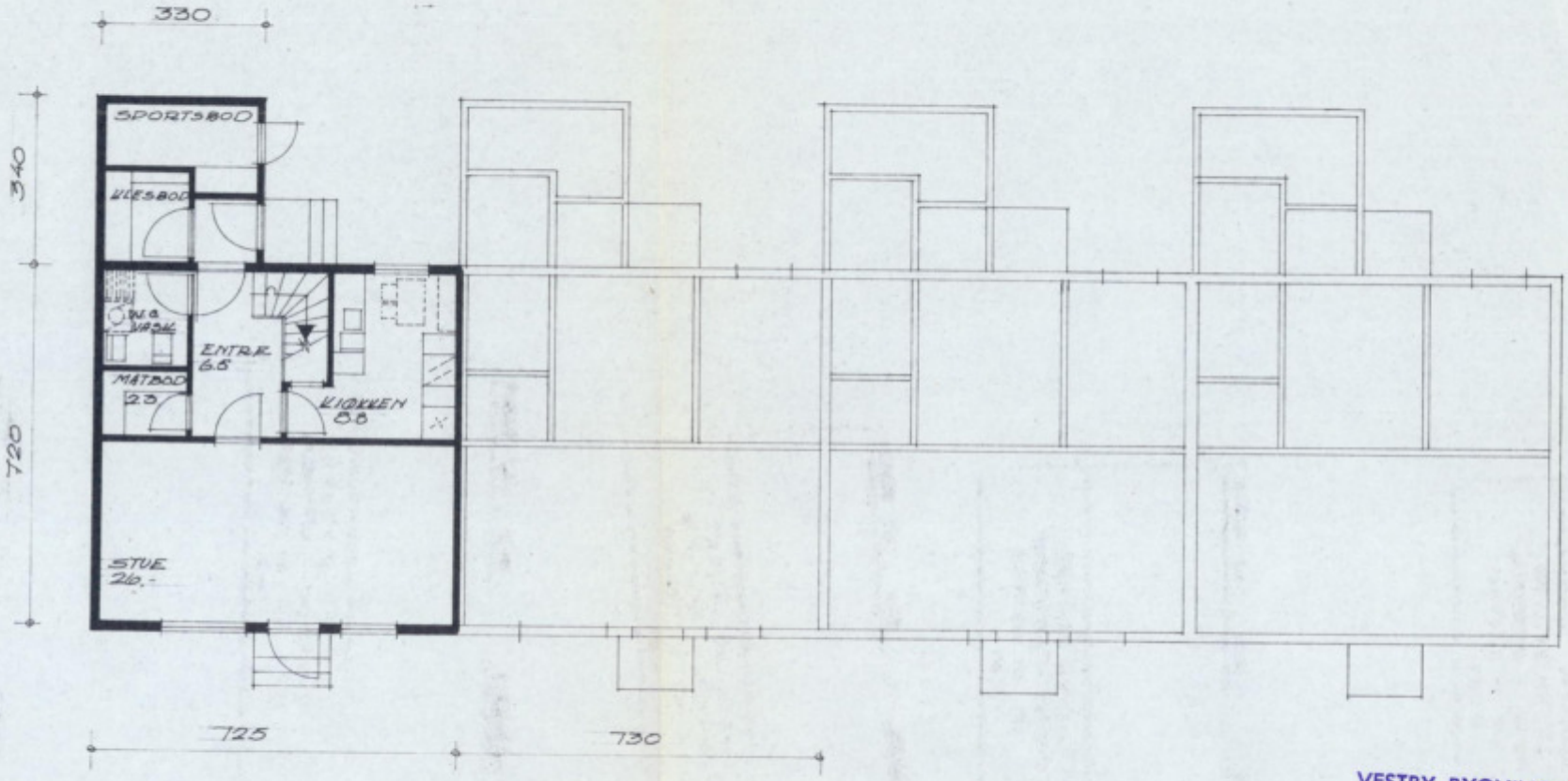
☐

for bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

REKKEHUS - TEGNINGER - MADS' VEI 28



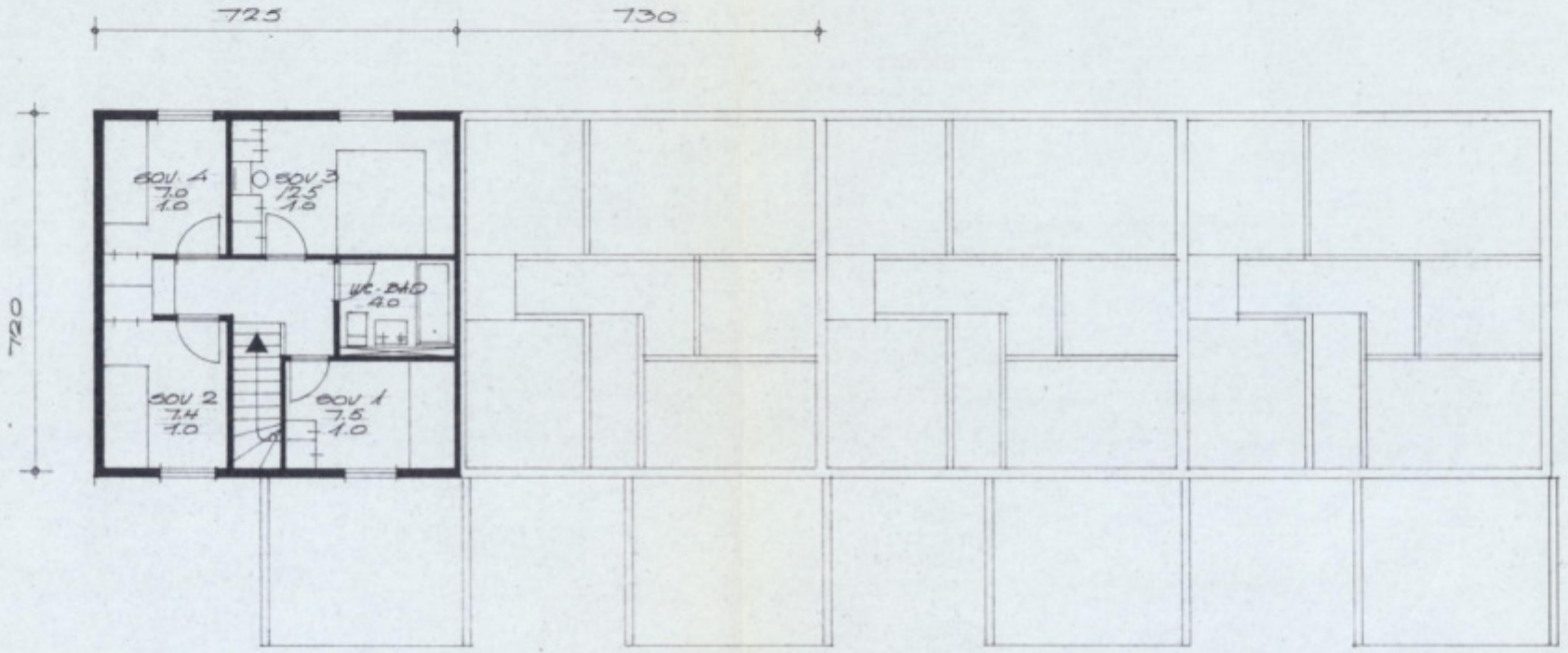
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/5 19..76

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOG - VESTBY	MÅLESTOKK	DATO 4/4-76
GRENO III - IIII - FELT A	1:100	TEGN. AV:
REKKE 6 - 2 HUS		KFR.
1 ETASJE PLAN.	ERSTATNING FOR	

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
643/21-126



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/6 19..76

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOG - VESTBY

GREND VII - VIII - FELT

REKKE 6 - 4 HUS

2 ETASJE PLAN.

MÅLESTOKK 1:100

DATO 4/4-76

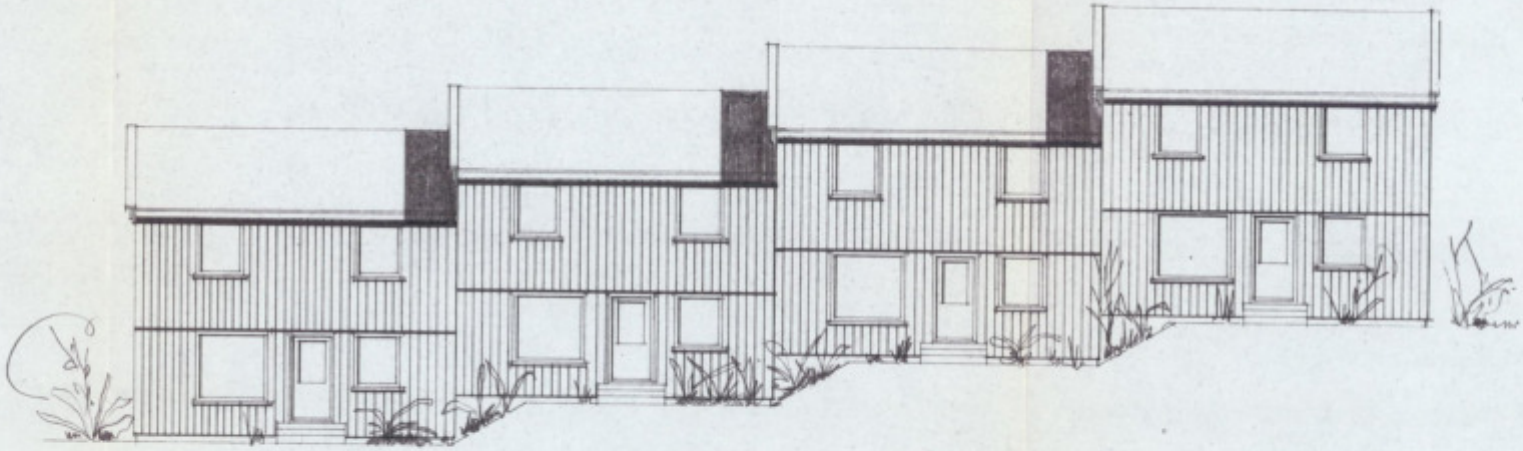
TEGN. AV:

KFR.

ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

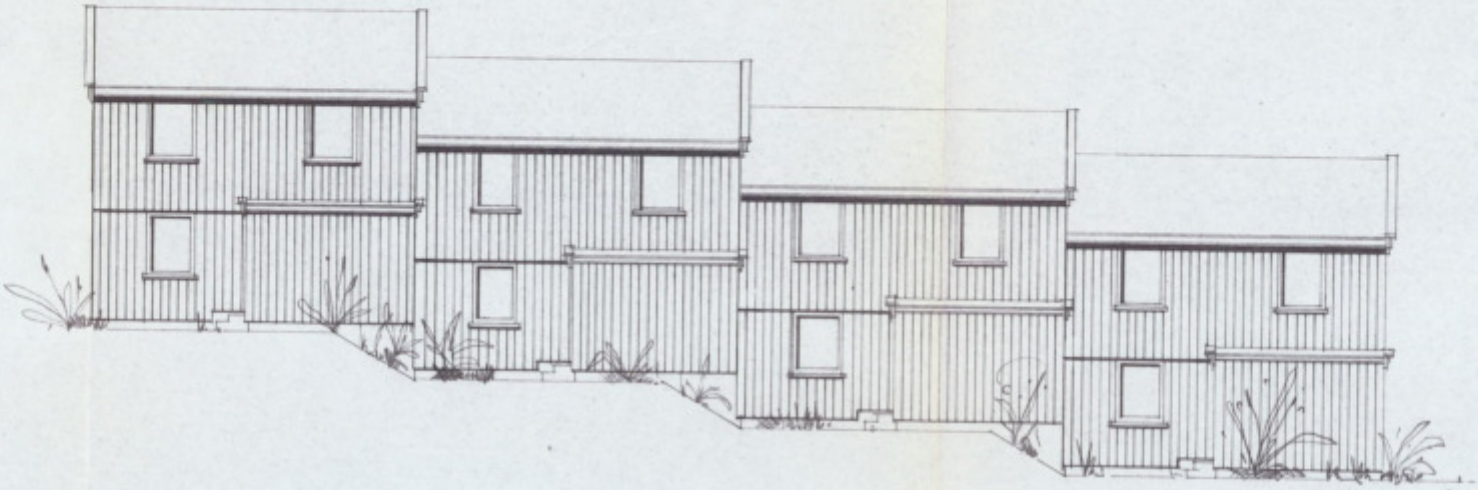
TEGNING NR.
643/21-127



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/5 1976

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

FEDDERSTAD SVOG - VESTBY	MÅLESTOKK	DATO 4/4 - 76
GRENDTRINN - FELT A	1:100	TEGN. AV:
DEKKE 6 - 4 AUS.		KFR.
STUE FASADE	ERSTATNING FOR	
TRYGVE BRUDEVOLD MURMESTER OG ENTREPRENØR RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84 OSLO 1	TEGNING NR.	643/21-128



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/5 19.75

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

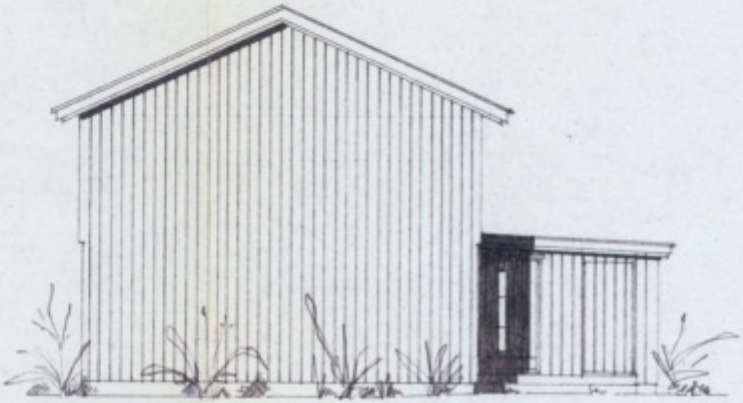
PEPPERSTAD SVOG · VESTBY
GDEND III - VIII - FELT A
REKKE 6 - 2 HUS
INNGANGSFASADE.

MÅLESTOKK 1:100
DATO 30/3-70
TEGN. AV:
KFR.

ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
643/21-129



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/5 1976

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOG · VESTBY
GREND III - IIII - FELT A
REKKE 6. - 4 HUS
GAVELFASADE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 30/3-76
TEGN. AV:
KFR.

ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
643./21-130

REFERAT GENERALFORSAMLING

Styret Wessel Vel

c/o Vestby Regnskapskontor AS
Kleververeien 6
1543 Vestby

Til alle medlemmer i Wessel Vel

13.05.2024

Referat ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Møtet ble avholdt på Pepperstad Grendehus 07.05.2024 kl. 19:00. Vi takker for bra oppmøte i år.

AGENDA:
1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Årsberetning
4. Regnskap
5. Budsjettforslag
6. Innkomne forslag og avstemning
7. Valg av styre

1. Godkjenning av innkalling (Godkjent)

GF godkjente innkallelsen.

2. Valg av møteleder og referent

(Møteleder: Ronny Danielsen, referent: Gunnar Kittl)

3. Årsberetning

Velstyret har i løpet av 2023 hatt mye arbeid med planlegging og gjennomføring av det store asfaltprosjektet i henhold til vedlikeholdsplan. Det gleder oss å melde at prosjektet nå er

gjennomført, og at vi klarte å forhandle frem en god avtale ved å samkjøre med kommunens arbeider. Dette har spart velforeningen for mye penger. Prosjektet ble derfor gjennomført til godt under det beløpet vi tidligere beregnet. Selv om enkelte medlemmer på generalforsamlingen mente at informasjonsflyten kunne vært bedre, var de fleste enige i at det nå er mye bedre enn det var.

Velstyret har også jobbet videre med fjorårets klage på overvann ved Tømmersvendens vei, etter kommunens arbeider på hovedvannledning gjennom vårt område. Saken anses nå som avsluttet fra både kommunen og Wessel vel sin side. Styret redegjorde for kostnader og tiltak knyttet til saken under eget punkt på generalforsamlingen. Kostnadene gjaldt advokathjelp i forhold til ansvarsavklaring samt graving av en overvannsgrøft som skal avhjelpe overvannsproblematikk ved å lede overflatevann til nærmeste kum. Graving av grøft ble gjort i forbindelse med annet gravearbeid i området, slik at vi fikk en bedre pris enn om vi skulle gjort dette på et annet tidspunkt. Det ble presisert at styret anså saken som avsluttet. Dersom det kommer ny informasjon/henvendelse i saken, vil styret videresende dette til advokat for videre håndtering og kommunikasjon med huseier.

Det har vært mye arbeid med de to ovenstående sakene, slik at styret ikke har hatt kapasitet til så mye annet dette året. Vi ber om forståelse for at styrearbeidet gjennomføres på styremedlemmenes fritid, og at vi så godt vi kan prøver å gjøre det beste for fellesskapet.

Årlig kontroll av lekeplassene er gjennomført. Avvik fra regelverk blir utbedret av grendene eller styret. Det bør fylles på ny bark på lekeplass ved Mads vei Johans vei, og sklien der trenger også en liten reparasjon. Utbedringene forventes gjennomført sommeren 2024.

Beboerene i velet ble bedt om å lese vedtektene i Wessel vel.

Styret informerte om parkeringen i vellet, og ba alle beboere om å sette seg inn i gjeldende parkeringsvedtekter. Vi har ikke parkeringsvakter i Wessel vel. Styret er derfor avhengig av tilbakemeldinger fra beboerne selv, dersom vi skal kunne behandle klager på parkering. Vi ber derfor beboere ta kontakt med styret på styret@wesselvel.no om de vil klage på hensatte biler eller andre brudd på parkeringsvedtekter. Klagen bør inneholde bilnummer, slik at vi kan ta kontakt med riktig eier.

Styret har styremøter etter behov. Mye av styrearbeidet foregår også pr e-post.

GF godkjente årsberetning.

4. Regnskap

GF godkjente regnskap

5. Innkomne forslag og avstemning

Alle forslag blir her nevnt i stikkord og ble gjennomgått mer utfyllende på generalforsamling.

- Ønsker om avstemming i forhold til å senke/heve velkontigenten

Styrets innstilling: Velkontigenten bør holdes på samme nivå som fjoråret. Vi trenger fortsatt å bygge opp velforeningens vedlikeholdskonto for å kunne takle fremtidige vedlikeholdskostnader.

Det ble stemt over at velkontigenten ikke endres. Det var 1 stemme imot.

- Styrehonorar økes for å få bedre rekruttering til styret

Styrets innstilling: Dagens styremedlemmer ønsker ikke høyere honorar. Vi jobber for å holde kostnadene nede. Styret anbefaler derfor ikke økte styrehonorar.

Det ble stemt over at styrehonorar beholdes på dagens nivå. Det var 1 stemme imot.

- Sette bort gressklipping til firma

Styrets innstilling: Styret i Wessel vel anbefaler ikke denne løsningen. Kostnadene vil føre til at vi må øke velkontigent betydelig.

Det ble stemt over at gressklipping ikke settes bort. Det var 3 stemmer imot.

- Nye lekeapparater i Madsvei/Johans vei

Styrets innstilling: Styret mener det er viktig å prioritere nødvendig vedlikehold før vi foretar nye investeringer. Styret anbefaler at det kommer inn konkrete forslag til nytt lekeplassutstyr med kostnadsrammer for dette. Dersom dette kommer inn, kan et konkretisert forslag stemmes over på neste generalforsamling.

Det ble stemt over at det ikke investeres i nye lekeapparater. Det var 2 stemmer imot.

- Drenere fellesarealet ved lekeplass/akebakke ved Mads vei/Johans vei

Styrets innstilling: Wessel vel har per i dag ikke økonomi til å gjennomføre et så stort prosjekt. Styret anbefaler ikke at forslaget godkjennes.

Det ble stemt over at drenering av angitt areal ikke blir gjort nå. Det var 1 stemme imot.

Det var likevel ønsket at styret jobber med å utarbeide en plan/rapport for ulike løsninger og kostnadsrammer til neste generalforsamling. Dette tar styret til etterretning, og setter det på planen for neste års styrearbeid.

- Heving av kummer

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at nødvendig heving av kummer allerede er gjort under asfaltering i 2023. Styret anbefaler ikke heving av ytterligere kummer.

Det ble enstemmig stemt imot forslaget.

Det ble påpekt av forslagsstiller at en av kummene mellom garasjene ved Mads vei ligger høyere enn asfalten, etter asfalteringen i 2023, slik at vannet ikke renner ned. Styret vil se på om det er grunnlag for å reklamere på dette forholdet til asfaltentrepenøren.

- Få ned trær som er for høye i hager/ved hus. Samt trær på fellesarealer.

Styrets innstilling: Hagene er huseieres private eiendom, og reguleres ikke av Wessel vel. Trær er en viktig kilde til fordrøying av vann, og hele området her har allerede høye forekomster av vann i grunnen. Forsikringsselskapene anbefaler nå at man bevarer så mye som mulig av naturlig vegetasjon. Styret anbefaler derfor at det hugges så lite trær som mulig på vellets område.

Det ble stemt over å ikke hugge mer trær enn høyst nødvendig. Det var 1 stemme imot.

Det ble på generalforsamlingen gitt litt informasjon om Nabolovens

6. Budsjettforslag

Styret har ikke mottatt innsigelser mot budsjettforslag skriftlig, eller fått forslag til endringer innen fristen for innsendelse av forslag utløp. Det kom før avstemmingen på selve generalforsmalingen innsigelser mot budsjettet, i forhold til at det var ønsket å heve grendemiddelsatsene. Styret informerte da om at endringer av slik art må meldes som forslag til generalforsamling innen de gjeldende frister, slik at de andre medlemmene får mulighet til å sette seg inn i forslagets konsekvenser før avstemming på GF.

Budsjett ble deretter godkjent mot 5 stemmer imot.

GF godkjente budsjettforslag

7. Valg av styre

Navn	Rolle	Kommentar	På valg
Gunnar Kittl	Styreleder		2025
Håvard Myrhol		Styremedlem til Pepperstad Skog Antenneselskap	2025
Leif Åge Senneseth			2025
Jermaine Fredrik Jones			2025
Maria Godlien			2026
Ronny Danielsen	Kasserer		2026
Anja Martens Meyer Loulous			2026
Peter Valkeneer			2026

Maria Godlien, Ronny Danielsen og Anja Martens Meyer Loulous ble gjenvalgt. Peter Valkeneer stilte mot Christopher Karlstad om den siste plassen som var på valg i år. Peter Vallkeneer ble valgt inn i styret med 30 stemmer mot Christopher Karlstad med 11 stemmer.

Roller beholdes eller tildeles på nytt i førstkommende styremøte etter GF.

Totalt var det var 31 medlemmer inkl. styret til stede på generalforsamlingen.
Det var 10 godkjente fullmakter. Det var 0 avviste fullmakter.

Mvh.
Styret Wessel Vel

VEDTEKTER FOR WESSEL VEL

Vedtekter for
Wessel Vel
Postboks 208, 1541 Vestby
http://www.wesselvel.org
post@wesselvel.org
Org. nr. 983 825 818

Revidert 30. juni 2009

Innhold

§1 Velforeningen 1
§1.1 Wessel Vel 1
§1.1.1 Omfang grender 1
§1.2 Formål 2
§1.3 Medlemskap 2
§1.4 Kontingent 2
§1.5 Ulike ansvarsområder 3
§1.5.1 Ansvar for felles anlegg 3
§1.6 Oppløsning 4
§2 Styrende Organer 4
§2.1 Generalforsamling 4
§2.1.1 Ordinær generalforsamling 4
§2.1.2 Ekstraordinær generalforsamling 5
§2.1.3 Dagsorden 5
§2.1.4 Votering 5
§2.2 Styret 6
§2.2.1 Valg av representanter 6
§2.2.2 Konstituering av styret 6
§2.2.3 Votering i styret 6
§2.2.4 Styrets plikter 7
§2.2.4.1 Generalt 7
§3 Revidering av Vedtekter 8
§3.1 Vedtektsendringer 8
§3.2 Versjon av vedtekter 8

§1 Velforeningen

§1.1 Wessel Vel

Wessel vel er en partipolitisk nøytral forening som omfatter de til enhver tid tilflyttede eiendommer som utskilles fra gnr. 6, bnr. 56 i Vestby kommune.

Wessel Vel sitt organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene er 983 825 818.

§1.1.1 Omfang grender

Vellet har pr. 1. januar 2009 127 husstander. Husstandene er delt i 5 grender:

- Herremandens vei. Oddetall nr.: 1-35. (18 husstander.)

- Slagterens vei. Oddetall nr.: 1-15. Partall nr.: 2-24 og Mettes vei. Oddetall nr.: 3-7. (23 husstander.)
- Tømmersvendens vei. Oddetall nr.: 1-33. Partall nr.: 2-20 (27 husstander)
- Mads vei. Oddetall nr.: 1-35. Partall nr. 2-36. (36 husstander)
- Johans vei. Oddetall nr.: 1-17. Partall nr.: 2-28. (23 husstander)

Hver grend har en grendeleder. Vellet tildeler hver grend ett beløp pr husstand fastsatt av generalforsamlingen hvert år, under forutsetning av:

- Grenda leverer og får godkjent årsregnskapet på den ordinære generalforsamlingen.
- Grenda meddeler den ordinære generalforsamling hvem som sitter i grendestyret.
- Grenda må på forespørsel fra styret forvise regnskapet.

§1.2 Formål

Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og virke til beste for området.

§1.3 Medlemskap

Enhver huseier i velforeningens distrikt har rett og plikt til å være medlem. Plikten følger av reguleringsbestemmelsen.

Ved mer enn en eier av samme hus må eierne skriftlig meddele velforeningen hvem medlemskapet skal lyde på.

§1.4 Kontingent

Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål.

Den/de som eier huset pr. 1. mai plikter å betale velkontingenten for inneværende år.

Medlemmene har plikt til å betale i rett tid den kontingent som til enhver tid bestemmes. Er kontingenten ikke betalt i rett tid, vil purring med purregebyr bli utsendt jamføre tidens standarder og satser. Såfremt kontingenten heretter ikke er betalt sendes saken til inkasso.

Overskuddet av de økonomiske midler vellet har til disposisjon (etter at faste utgifter er betalt) går videre til neste år.

§1.5 Ulike ansvarsområder

§1.5.1 Ansvar for felles anlegg

Det areal av gnr. 6, bnr. 56 (Grend V, VII og VIII) som gjenstår når de enkelte tomtparseller og garasjeanlegg er utskilt (fellesarealet) skal tilskjøtes velforeningen etter at hele byggefeltet er ferdig utbygget og innflyttet. Velforeningen har ansvaret for opparbeidelse, vedlikehold og administrasjon av fellesarealet, likeledes av alle fellesanlegg som er eller blir anlagt i området. Administrasjon, drift og vedlikehold av slike anlegg kan gjøres av andre organisasjoner som er opprettet eller blir opprettet av Wessel Vel for dette formål.

§1.5.2 Parkeringsbestemmelser

Denne parkeringsbestemmelse presiserer beboerne i Wessel vel sine prioriteringer for hva parkeringsplassene i Wessel vel skal brukes til. Bestemmelsene sikre styret sanksjonsmidler som bare bør brukes, når beboernes prioriteringer ellers ville bli tilsidesatt. Parkeringsbestemmelsen er som følger:

1. Parkeringsplassene i de forskjellige grender på vellets område er kun for de respektive grendemedlemmer og deres gjester.
2. Parkering utenfor parkeringsplassene på vellets område er ikke tillatt.
3. For alle parkeringsplasser er det ikke tillatt å parkere kjøretøyer over 3,5 tonn.
4. Alle parkeringsplassene er for kjøretøyer i daglig bruk. Det er ikke tillatt å hensette kjøretøyer for en lengre periode. Parkering av biler uten skilter er ikke tillatt.
5. Av hensyn til snørydding eller andre arbeider som må utføres må alle biler kunne flyttes med 48 timers varsel. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt å parkere lengre enn 24 timer. Dersom biler må fjernes vil skriftlig anmodning om flytting bli festet på bilen minst 48 timer før den må flyttes.
6. Det er ikke tillatt å hensette motorredskap, tilhengere, campingvogner eller annet utstyr på parkeringsplassene i vellet.
7. Styret kan på særskilt grunnlag gi tillatelse til parkering i stid med bestemelsene i pkt.2, 3, 4 og 6. Tilatelsen skal være tidsbegrenset og skriftlig.
8. Biler, tilhengere eller annet utstyr som er parkert eller hensettes i strid med dette reglement vil bli fjernet på eiers regning og risiko.
9. Bare leder av styret eller den leder bemyndiger kan beordre borttauing av kjøretøyer som ikke følger parkeringsbestemmelsene på parkeringsplassene.
10. Beboere som ikke finner parkeringsplasser fordi andre ikke overholder denne bestemmelse plikter å melde fra til styret.
11. Beboere plikter selv å melde fra til politi om brudd på veiloven på vellets område.
12. På alle vellets parkeringsplasser skal det skiltes med punkt 1,2,3,4,6,8,9 samt informeres om at kjøretøyer kan fjernes med 48 timers varsel, og at fjernelse av kjøretøyer skjer på eiers regning og risiko.

§1.5.3 Pepperstad.net

Den 1. juni 1982 inngikk Wessel Vel, sammen med Pepperstad Skog Vel, Mora Vel og Skogen Vel kontrakt med Murmester Trygve Brudevold om vederlagsfri overtagelse av fellesantenneanleggets mottakersentral på Pepperstad Skog til Skogen Vel. Dette mot at velforeningene selv overtar sentralens vedlikehold og påkostninger. Bakgrunnen for dette følger av §1.5.1 i denne vedtekt, som også er en del av reguleringsbestemmelsen.

Kontrakten sikrer Wessel Vel, Pepperstad Skog Vel, Mora Vel og framtidige velforeninger innen Pepperstad-utbyggingen (felt C, D osv.) vederlagsfri tilkoblingsrett, og forplikter alle tilkoblede vel å delta i vedlikeholdet med forholdsmessig andel etter antall boliger.

Wessel Vel og de andre velforeningene opprettet senere foreningen Pepperstad.net (før april 2009 var navnet Pepperstad Skog Antenneselskap (PSA)), som skulle administrere, drifte og vedlikeholde antennenettet på vegne av dets stiftere. Pepperstad.net har fullmakt til, på vegne av Wessel vel, å drive økonomisk uavhengig. Med økonomisk uavhengig menes også at Pepperstad.net kan sende regninger for utført arbeide innen administrasjon, drift og vedlikehold på Wessel vel sitt kabelnett direkte til vellets medlemmer.

Hver husstand i Wessel Vel har med forholdsmessig andel etter antall husstander 1 (en) stemme på generalforsamlingen til Pepperstad.net.

Pepperstad.net sitt organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene er 893 107 932.

§1.6 Oppløsning

Eventuell oppløsning av velforeningen kan bare vedtas på ordinær generalforsamling med minst 2/3 flertall. Forslag må da være styret i hende innen samme frist som bestemt for vedtektsendring og med utførlig begrunnelse som i tilfelle medsendes innkallelsen.

Velforeningen kan under ingen omstendigheter oppløses med mindre annen organisasjonsform overtar de plikter som følger av §1.5 i disse vedtekter.

Dersom foreningen blir oppløst, skal dens aktiva overføres til den nye organisasjonen, som da må være stiftet. Ny stiftelse kan stiftes under generalforsamlingen.

§2 Styrende Organer

§2.1 Generalforsamling

§2.1.1 Ordinær generalforsamling

Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling holdes en gang hvert år i siste halvdel av april eller i mai. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med 2 (to) ukers varsel.

Innkallelsen skal inneholde:

- Styrets beretning
- Regnskap
- Budsjettforslag
- Alle skriftlige forslag som er kommet inn i rett tid.

Når innkallelsen er foretatt på denne måte er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte medlemmer.

Styret sender ut med minst 14 dagers frist varsel om at forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være styret i hende innen en gitt frist hvert år.

§2.1.2 Ekstraordinær generalforsamling

Skriftlig og med 2 (to) ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig.

Hvis minst 10 (ti) medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Denne generalforsamling kan bare behandle det eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen.

Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig innen 4 uker etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret.

Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

§2.1.3 Dagsorden

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge fram følgende dagsorden:

1. Valg av dirigent
2. Årsberetning
3. Regnskap og revisors beretning.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
5. Forslag som er kommet inn.
6. Valg
7. Eventuelt.

Saker som fremmes under ”eventuelt” kan diskuteres, men ikke settes under votering på samme generalforsamling.

§2.1.4 Votering

På en generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall hvis det ikke for særskilte forhold er annerledes bestemt i disse vedtekter.

Hvert medlem, det vil si hver husstand har 1 (en) stemme.

Saker som utover kontingenten vil forplikte (for eksempel ved utbetaling, gjeldsforøkelse, avståelse av sameiegrunn etc.) det enkelte medlem med mer enn kr. 1.000,- krever 2/3 flertall ved votering på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Det kreves 2/3 flertall når beløpet er inntil kr. 1.000,- pr. medlem pr. sak dersom det dekkes av samme årskontingent. Alle beløp kan reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i 1976-kroneverdien.

Ved stemmelikhet har leder dobbelstemme.

Medlemmer som ikke har anledning til å delta i generalforsamlingen kan ved skriftlig datert fullmakt overføre sin stemmerett til annet medlem, som er til stede ved generalforsamlingen. Forhåndsstemmegivning er ikke mulig.

Voteringen skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§2.2 Styret

§2.2.1 Valg av representanter

Foreningen ledes av et styre på 7 medlemmer som velges på den ordinære generalforsamlingen.

Hvert styremedlem velges for to år og slik at minst 3 medlemmer trer ut hvert år. Et styremedlem bør ikke sitte mer enn 2 valgperioder sammenhengende.

Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 2 varamenn kan velges til styret, dersom 2/ 3 av generalforsamlingen ønsker det.
- 2 velmedlemmer for revidering av regnskap. Revisor trengs ikke velges hvis regnskapet utføres av autorisert regnskapsbyrå.
- 2 nye medlemmer til valgkomité.
- 1 styremedlem til Pepperstad Skog Antenneselskap.
- 1 varamedlem til Pepperstad Skog Antenneselskap.

§2.2.2 Konstituering av styret

Leder, kasserer og sekretær velges internt av styret når dette har konstituert seg. Leders funksjonstid er to år. Leder bør ha vært styremedlem tidligere. Kasserer og sekretærs funksjonstid er et år.

§2.2.3 Votering i styret

- Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.
- Minst tre forskjellige styremedlemmer må stemme for.
- Ved stemmelikhet har leder dobbelstemme.

§2.2.3.1 Inhabilitet

Et styremedlem er inhabil når et av følgende kriterier er oppfylt:

- Et styremedlem erklærer seg inhabil.
- Et flertall av de øvrige styremedlemmer erklærer styremedlemmet for inhabil.

Ved avstemning om leders inhabilitet, tildeles dobbelstemmen ved stemmelikhet i prioritert rekkefølge til kasserer, sekretær og heretter de øvrige styremedlemmer sortert i alfabetisk rekkefølge på etternavn. Hvis styreleder er inhabil, overtar styremedlemmet med dobbelstemme rollen som leder i behandlingen av den aktuelle sak.

Hvis 3 (tre) eller flere av styremedlemmene er inhabile, er ikke lenger styret beslutningsdyktig og styret må avvise å behandle forslaget. Forslaget sendes videre til votering i generalforsamlingen.

§2.2.4 Styrets plikter

§2.2.4.1 Generalt

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen.

Styremøter holdes når leder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Det skal avholdes minst 4 styremøter jevnt fordelt utover året.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 er tilstede.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet.

Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter samt sørge for et velordnet arkiv.

Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Eventuelt kan regnskapet føres av autorisert regnskapsbyrå.

Regnskapsåret skal være kalenderåret.

Foreningens kontante midler skal settes på 1 (en) bankkonto som disponeres av leder og kassereren i fellesskap. Leder og kasserer må møte med hver sin kontoutskrift på styremøter.

Foreningen forpliktes utad ved underskrift av styrets leder med inntil kr. 10.000,-. Heretter forplikter foreningen utad ved underskrift av styrets leder, sammen med et styremedlem.

Såfremt et styremedlem må forlate styret, og det ikke eksisterer noen vara som kan overta plassen i styret, kan styret konstituere et nytt styremedlem. Styret kan maksimalt konstituere to (2) nye styremedlemmer. Såfremt styremedlemmet som forlater styret har over et års funksjonstid igjen i styret og styret har konstituert et nytt styremedlem, må generalforsamlingen velge en vara til dennes plass i styret på førstkommende generalforsamling. Bare styremedlemmer valgt på generalforsamlingen kan konstitueres av styret som leder, sekretær og kasserer

§2.2.5 Styrets honorar

Generalforsamling fastsetter styrets og Pepperstad.net representantens honorar.

§3 Revidering av Vedtekter

§3.1 Vedtektsendringer

Endringer i eller tillegg til disse vedtekter kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

Forslag til endringer eller tillegg skal fremsettes skriftlig til styret.

§3.2 Versjon av vedtekter

Det ble den 14. oktober 2007 konstatert at vedtektene var uten dato. Da ble vedtekter tilføyd dato «14/10-2007» i overskriften. Under revideringen den 2. juni 2008 ble dette avsnitt tilføyd, og siste revideringsdato erstatter heretter datoen under overskriften.

Disse vedtekter er heretter revidert:

- 2. juni 2008 som en følge av vedtak gjort på generalforsamlingen den 27. mai 2008.
- 30 juni 2009 som en følge av vedtak gjort på generalforsamlingen den 26. mai 2009.

2023 RESULTAT OG BALANSE

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3100	Vel avgift	399 000,00 cr	395 675,00 cr		399 000,00 cr	395 675,00 cr	
3900	Refusjon mva	6 725,00 cr	6 038,00 cr		6 725,00 cr	6 038,00 cr	
3910	Purregebyr	850,00 cr	1 133,49 cr		850,00 cr	1 133,49 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**406 575,00 cr**	**402 846,49 cr**	**0**	**406 575,00 cr**	**402 846,49 cr**	**0**
	Varekostnad.						
4370	Innkjøpsprisreduksjon		70,00 cr			70,00 cr	
	Varekostnad.	**0,00**	**70,00 cr**	**0**	**0,00**	**70,00 cr**	**0**
	Dekningsbidrag	**406 575,00 cr**	**402 916,49 cr**	**0**	**406 575,00 cr**	**402 916,49 cr**	**0**
	Lønnskostnad						
5330	Styrehonorar	16 000,00	14 000,00		16 000,00	14 000,00	
	Lønnskostnad	**16 000,00**	**14 000,00**	**0**	**16 000,00**	**14 000,00**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6300	Leie lokale		1 155,00			1 155,00	
6320	Renovasjon, skadedyr	11 483,06	15 363,27		11 483,06	15 363,27	
6341	Strøm Slagterens vei 773	7 021,30	7 444,44		7 021,30	7 444,44	
6342	Strøm Herremandens vei 572	5 650,44	6 000,18		5 650,44	6 000,18	
6343	Strøm Herremandens vei 589	4 592,87	5 281,84		4 592,87	5 281,84	
6344	Strøm Mads vei 596	4 734,14	4 439,35		4 734,14	4 439,35	
6345	Strøm Tømmersvendens vei 780	5 838,81	5 673,86		5 838,81	5 673,86	
6400	Vintervedlikehold brøyting/strøing etc	90 550,00	76 787,00		90 550,00	76 787,00	
6402	Sommer vedlikehold rydding/trefelling	74 625,00	15 550,00		74 625,00	15 550,00	
6650	Vedlikehold Wessel Vel	645 311,73			645 311,73		
6700	Regnskapshonorar	39 031,25	33 303,13		39 031,25	33 303,13	
6720	Honorar for øk. og juridisk bistand	5 250,00			5 250,00		
6790	Fremmed tjeneste	242,11	235,87		242,11	235,87	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**894 330,71**	**171 233,94**	**0**	**894 330,71**	**171 233,94**	**0**
	Annen driftskostnad						
7300	Domene	660,00	660,00		660,00	660,00	
7400	Kontingenter	1 870,00	1 870,00		1 870,00	1 870,00	
7770	Bankgebyr	2 133,75	2 268,25		2 133,75	2 268,25	
7790	Overført til grendene	30 000,00	30 000,00		30 000,00	30 000,00	
7830	Tap på fordringer, fradragsberettiget		498,75			498,75	
	Annen driftskostnad	**34 663,75**	**35 297,00**	**0**	**34 663,75**	**35 297,00**	**0**
	Driftskostnader	**944 994,46**	**220 460,94**	**0**	**944 994,46**	**220 460,94**	**0**
	Driftsresultat	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**
	Ordinært resultat før skattekostnad	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**
	Ordinært resultat	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**
	Årsresultat	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**	**538 419,46**	**182 385,55 cr**	**0**

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
8850	Årsresultat		182 385,55			182 385,55	
		0,00	**182 385,55**	**0**	**0,00**	**182 385,55**	**0**

Balanse

for

Wessel Vel

		Denne periode			Hittil		
Nr.	**Kontonavn**	**Regnskap i år**	**Regnskap i fjor**	**Budsjett**	**Regnskap i år**	**Regnskap i fjor**	**Budsjett**
	EIENDELER						
1500	Kundefordringer	17 991,00	23 278,00		17 991,00	23 278,00	
1570	Andre kortsiktige fordringer	0,00	4 517,72		0,00	4 517,72	
1920	Bedriftskonto 1602.49.88876	382 512,87	910 968,83		382 512,87	910 968,83	
	Omløpsmidler	**400 503,87**	**938 764,55**	**0**	**400 503,87**	**938 764,55**	**0**
	Eiendeler	**400 503,87**	**938 764,55**	**0**	**400 503,87**	**938 764,55**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2050	Annen egenkapital	936 246,41 cr	936 246,41 cr		936 246,41 cr	936 246,41 cr	
	Opptjent egenkapital	**936 246,41 cr**	**936 246,41 cr**	**0**	**936 246,41 cr**	**936 246,41 cr**	**0**
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	538 419,46	0,00		538 419,46	0,00	
	Sum udisponert resultat	**538 419,46**	**0,00**	**0**	**538 419,46**	**0,00**	**0**
	Total egenkapital	**397 826,95 cr**	**936 246,41 cr**	**0**	**397 826,95 cr**	**936 246,41 cr**	**0**
2400	Leverandørgjeld	2 676,92 cr	2 518,14 cr		2 676,92 cr	2 518,14 cr	
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbet. inntekt	0,00	0,00		0,00	0,00	
	Kortsiktig gjeld	**2 676,92 cr**	**2 518,14 cr**	**0**	**2 676,92 cr**	**2 518,14 cr**	**0**
	Total gjeld	**2 676,92 cr**	**2 518,14 cr**	**0**	**2 676,92 cr**	**2 518,14 cr**	**0**
	Egenkapital og gjeld	**400 503,87 cr**	**938 764,55 cr**	**0**	**400 503,87 cr**	**938 764,55 cr**	**0**

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:
Mads' vei 28
Gnr. 6 Bnr. 308 og Gnr. 6 Bnr. 291 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0001

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Håkon Andresen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 20 25 89

E-post: Hakon.andresen@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