

Tilstandsrapport

Enebolig

Slagterens vei 13
1542
Gnr./Bnr.: 6/233
Vestby kommune

Rapportdato: 30.09.2026
Befaringsdato: 21.09.2026
Referansenummer: 15086175

Areal

Enebolig
Bruksareal: 103 m² (BRA-i: 103 m²)
Frittstående utebod
Bruksareal: 9 m² (BRA-i: 0 m²)
Frittstående garasjerekke
Bruksareal: 11 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 123 m² (BRA-i: 103 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.09.2026
Referansenummer	15086175
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0088
Hjemmelshaver/selger	Peter B Kjetså Valkeneer/Maria Kjetså Valkeneer
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Peter B Kjetså Valkeneer/Maria Kjetså Valkeneer
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	30.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Slagterens vei 13
Postnummer/sted	1542
Kommune	3216 - Vestby
Gnr./Bnr.:	6/233
Tomt	Eiet tomt: 470 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1977	1990/2001	
Frittstående utebod	2012		
Frittstående garasjerekke	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Vestby kommune. Tomt opparbeidet med blant grusbelagt innkjørsel med elbil-lader., gressplen, trær og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 1977. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og søyler/pilarer av betong samt gulv mot grunn av trekonstruksjoner. Bærende vegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av stående trekledning. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelt fra 2004. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 2004. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2004, 1987 og fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted og parafinovn plassert i stue samt gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré/gang, bad, stue, kjøkken, to soverom, soverom/kontor, rom benyttet som vaskerom og bod. Utgang fra stue til terrasse.

Boligen har frittstående isolert utebod og disponerer garasjeplass i felles garasjerekke.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	
		Ildsteder	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	12	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller		Helhetsvurdering	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
		Lufting av ytterkledning	13	
		Gnagersikring	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
		Ytterdører og omramming	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	15	
		Utvendige avløpsledninger	15	
Andre byggverk - Frittstående bodbygg		Yttertak og takkonstruksjon	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
Andre byggverk - Felles garasjerekke		Yttertak og takkonstruksjon	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
Andre utvendige forhold		Inngangsparti belagt med betongheller	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	103			103	29
	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, to soverom, soverom/kontor, rom benyttet som vaskerom og bod.				Balkong.
SUM	103			103	29
	Total bruksareal: 103 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående utebod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		9		9	
		Bod.			
SUM		9		9	
	Total bruksareal: 9 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		11		11	
		Garasje.			
SUM		11		11	
	Total bruksareal: 11 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i boligen er målt på tilfeldig sted til ca. 1,81-2,39 meter i entré/gang, ca. 1,84-2,34 meter på kjøkken, ca. 1,88- 2,35 meter på rom benyttet som vaskerom samt ca 2,39 meter takhøyde i øvrige rom.

Garasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 14 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 11 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-09-18.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt snitt- plan og fasetegninger fra byggeår datert 18-03-76. Fremlagt snitt- og plantegning fra tilbyggsår datert 3/1/1990. Fremlagt fasadetegninger fra tilbyggingsår, datert 8 apr 2001.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 1.november 1978. Fremlagt ferdigattest vedrørende takoverbygg, datert 04.12.2001. Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 1. november 1978
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 12.11.2024..
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 24.11.2020 - 18.09.2023. Fremlagt eltilsynrapport uten registrerte avvik, datert 02.11.2020. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom oppgradert i 1998 med røropplegg og sluk fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av himlingsplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil og skap samt overlys med stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående skap. Gulvstående toalett. Dusjkabinett fra 2019. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Det er registrert utette huller etter tidligere innfestninger utenfor dusjsone. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Det registreres motfall på deler av gulvet. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. På bakgrunn av alder og informasjon fra tidligere takstrapport vedrørende lekkasje i våtrommets tettesjikt vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, som vurderes å være som følge av slukets og skruenes alder. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Trykknapp til toalettet er defekt/skadet. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 55,9 prosent, ved 21,2 celsius med duggpunkt på 12,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater av malt panel. Himling av malt panel. Innredning fra 2005. Malte glatte fronter. Benkeplater med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Fliser og stikkontakter samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator plassert i overskap. Varmtvannsbereder på 140 L fra 2024 årstall plassert i kjøkkenbenk. Vanninntaksrør av kobber med hovedstoppekraner, vanntilførsel-rør av kobber og vannrør av rør-i-rør under kjøkkenvask. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber fra byggeår(og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av kobber og hovedstoppekran under kjøkkenvask. Varmtvannsbereder på 140 L fra 2024 årstall plassert i kjøkkenbenk. Parafinovn under peisovn samt varmepumpe fra 2020 plassert i stue. Servantinnredning med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og parafintank plassert på rom benyttet som vaskerom.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Rom benyttet som vaskerom er opprinnelig bod, har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som vaskerom. Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk uten tilstrekkelig lekkasjesikring som automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Varmepumper	Det er fremlagt dokumentasjon på at det er det foretatt service på varmepumpe i 2024. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)	Parafinovn (og tilhørende bygningsdeler) har ifølge selger ikke vært i bruk i selgers eiertid. Anlegget er ikke inspisert av bygningssakkyndig, og tilstanden er ikke kjent. Anbefales inspisert av teknisk kompetent personell.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminat. Veggflater av malte flater, malt brystningspanel og malt panel. Himlinger av malte flater og malt panel. Profilerte innerdør med glassfelt og profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom 1. Garderobeskap på soverom/kontor. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	TG2 gjelder: Det er registrert bom (hulrom) og riss/sprekker samt avskalling i flisfuger og sprekker i enkelte fliser i bod og rom benyttet som vaskerom. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Til informasjon: Synlige deler av parkettgulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via takluke og stige. Gulvet er stedvis kledd med plater og gulvbord samt stedvis synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Panelbord i himling. Lufteventiler i gavlvegger og lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Skadedyr og fuktkrevende insekter - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (lagrede gjenstander og delvis manglendegangbart gulv). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate. Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
	Ildsteder	Avstanden fra ildsted til brennbart materiale er målt til under 30 cm, noe som i utgangspunktet er i strid med forskriftskrav. Det kan imidlertid være at ildstedet har spesifikke egenskaper eller godkjenninger som gjør at det likevel oppfyller kravene. Konsekvens dersom ildstedet ikke er beregnet for nærmere avstand er at dette kan påvirke brannsikkerheten negativt. Foreslått tiltak er at brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for ildstedet innhentes, slik at avstandskravene og eventuelle behov for tiltak avklares.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv og gulv mot grunn, og gulv mot grunn av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	1. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm og på kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 24 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter på kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vurderingene av krypkjelleren er kun gjort via glippe i utenpåliggende plater på tilbyggsdel. Denne begrensede tilkomsten gir ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at mangelfull inspeksjonsmulighet innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader.
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til krypekjelleren. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at denne typen konstruksjoner erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir Det er registrert symptomer på begynnende råteskader på hjørnekasse ved inngangsparti. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt fra 2004. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 2004. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2004, 1987 og fra byggeår

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer fra 1987 og fra byggeår alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får noe kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra fra 2001 ifølge tidligere takstrapport. Undertak av takshingel. Pipe og takgjennomføring helkledd i metall. Renner og nedløp samt beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker på tilbyggsdel. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjoner. Deler av boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert mye mose på deler av taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig. Vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 29 m2. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utvendig belysning og stikkontakt på vegg samt pergola.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og søyler/pilarer av betong. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Konsekvensen er derfor at arbeider på bygningsdelen som regel må utføres av godkjente saneringsfirmaer, noe som medfører ekstra kostnader og sikkerhetshensyn. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av fagkyndige med spesialkompetanse, når/hvis eventuelle arbeider skal iverksettes.
TGIU	Søyler og pilarer	Tilgjengeligheten for inspeksjon av enkelte søyler/pilarer er begrenset grunnet manglende tilkomst. Det er gjennomført visuell kontroll der det var mulig, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon. For søyler og pilarer som ikke kunne inspiseres tilstrekkelig, er tilstanden ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra bygningen. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/konstruksjoner mot terreng. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren/konstruksjoner mot terreng.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Selger opplyser om at utvendig stoppekran til boligen er plassert i naboenhets kjeller. Boliger tilkoblet kommunalt vann har normalt krav om en slik ventil. Stoppekranen skal være synlig, lett tilgjengelig fra bakkenivå og plassert innenfor eiendomsgrensen. Konsekvens er at man kan mangle muligheten til å kunne stenge av vannet, dersom den innvendige stoppekranen ikke kan benyttes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklares om utvendig stoppekran bør monteres. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Frittstående bodbygg

Frittstående utebod fra 2012 ifølge selgers opplysninger. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen er isolert ifølge selgersopplysninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Vinduer, dører og porter	Ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Andre byggverk - Felles garasjerekke

Frittstående garasjerekke. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vinduer, dører og porter	Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Andre utvendige forhold

Inngangsparti belagt med betongheller.

TG 2	Inngangsparti belagt med betongheller	Det er registrert stedvis ujevnheter i utførelse av betongheller. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er utbedring ved behov.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel og det er utført arbeider/endringer siden rapporten ble laget. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm sikringer i sikringsskap foruten sikring til varmepumpe og elbil-lader. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

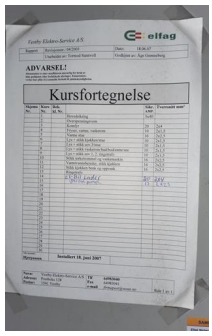
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder opprinnelig sportsbod er benyttet som vaskerom og deler av bod er ombygget til deler av entré. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på plantegningene fra 2001. Dette gjelder deler av entré er påbygget. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning), eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen. Forholdet må undersøkes videre.

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger fra 2001 og dagens planløsning. Deler av tiltaket vedrørende utvidelse av stue er ikke utført. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier kan det bli liggende vann på gressplenen ved kraftig eller vedvarende nedbør.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Slagterens vei 13, 1542 VESTBY

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slagterens vei 13	Slagterens vei 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

oktober 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 35580603

Informasjon om selger

Selger

Valkeneer, Peter Benjamin

Selger

Valkeneer, Maria Kjetså

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

sommer 2020 - Installasjon av varmepumpe - legge opp ny kurs for det og kabler. november 2020 Retting av feil på varmepumpe oppdaget etter elkontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestby elektro-service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av ujordet stikkontakt til jordet

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestby elektro-service AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering 15A sikring til komfyr

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestby elektro-service AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norild AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

forekomst av svartmaur på høsten (flyvemaur). Støvsuging er tiltaket som er gjort.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe på kledningen

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56925070

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Peter Benjamin Valkeneer	**2026-09-18**	**Maria Henden Kjetså**	**2026-09-18**

Identification

Peter Benjamin Valkeneer

Identification

Maria Henden Kjetså

Signicat

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

Energiattest



Adresse **Slagterens vei 13, 1542 VESTBY**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361681**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148662800**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **261,10**

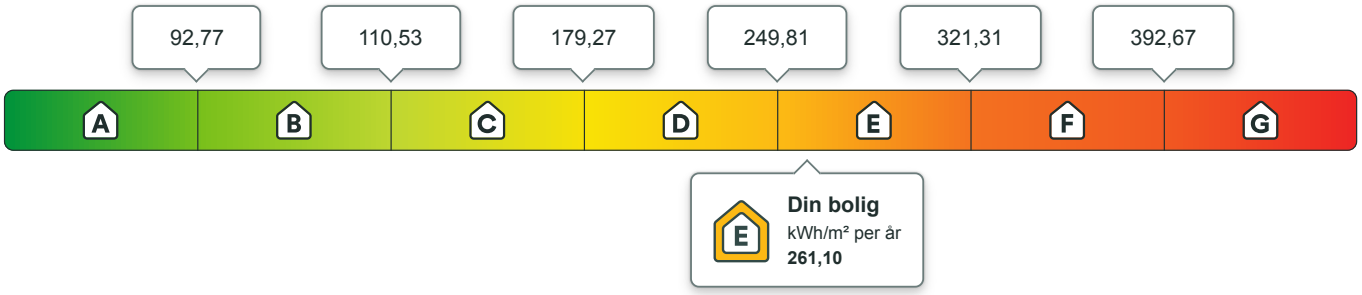
Slagterens vei 13, 1542 VESTBY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 008,78	**291,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Slagterens vei 13, 1542 VESTBY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Slagterens vei 13, 1542 VESTBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Pepperstad.net

Postboks 240

1541 Vestby

http://www.pepperstad.net

info@pepperstad.net

Orgnr: 893 107 932

STYRET I PEPPERSTAD.NET INNKALLER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Sted: Pepperstad Grendehus
Tid: Onsdag 15. april 2026 kl 1900

NB! Tid for fremmøte kl 1845
Generalforsamlingen starter presis kl. 1900

Vi oppfordrer våre medlemmer til å møte opp på Generalforsamlingen.

Innkallingen gjelder medlemmer i følgende foreninger:

- **Eika Vel**
- **Mora Vel**
- **Pepperstad Skog Vel**
- **Skogen Vel**
- **Solhøyden Vel**
- **Solligrenda Vel**
- **Wessel Vel**

Vel møtt!
Styret

Pepperstad.net

Postboks 240

1541 Vestby

http://www.pepperstad.net

info@pepperstad.net

Orgnr: 893 107 932

INNHOLD / DAGSORDEN

1. Godkjennelse av møteinnkallelse, valg av møteleder samt 2 referenter
2. Presisering av pepperstad.net sitt ansvarsområde (ref. Vedtektene, punkt 2)
3. Årsberetning 2025
4. Regnskaps- og revisjonsberetning 2025
5. Saker til votering på generalforsamlingen
6. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent 2026
7. Gi styret ansvarsfrihet for det foregående år
8. Eventuelt
   NB! Saker som fremmes under dette punktet kan diskuteres, men ikke settes under votering på samme generalforsamling (jf. vedtektene § 4)

Pepperstad.net

Postboks 240

1541 Vestby

http://www.pepperstad.net

info@pepperstad.net

Orgnr: 893 107 932

Årsberetning pepperstad.net 2025

Styret

Styret er sammensatt av representanter fra de forskjellige vel-foreningene. De enkelte velforeningene velger selv hvem de ønsker som sin styrerepresentant.

Gjeldende styre:

Velforening	Styrerepresentant	Rolle
Wessel	Håvard Myrhol	Styreleder
Mora	Geir Mathisen	Kasserer
Skogen	Tommy Knudsen	Sekretær
Solligrenda	Hallgeir Lødøen	
Eika	Emil Wermesand	
Pepperstad Skog	Henriette Jalkeng	

Aktivitet

Det har i 2025 vært avholdt 5 styremøter. Styret har i tillegg til fysiske styremøter opprettholdt Pepperstad.net sine plikter og oppgaver via telefon/mail, møter og befaringer når behovet har vært der. Møter har vært avholdt på Vestby Kulturkvartal kostnadsfritt.

Status Oppgradering

I 2025 har vi fulgt opp oppgraderingen til Telia, Transtema har oppgradert 40 adresser til i et eget prosjekt for Telia da Eltel har slutta med coax. Ca 30 husstander gjenstår, disse blir tatt som et eget prosjekt, disse blir kontaktet direkte av Telia.

Medlemmer

Antall medlemmer: 763
Antall med kollektiv avtale: 736

Medlemsantallet har økt med 10 husstander pga nybygg i Jomfrulunden, tilhørende Skogen Vel.

Medlemskontingent 2025:	248800 kr
Antall husstander:	753
Pris pr. Medlem:	330 kr

Regnskap

Regnskap 2025 Pepperstad.net

Nr	Kontonavn	Regnskap 2025	Budsjett 2025
	Salgs- og driftsinntekt		
3200	Kollektiv avtale Get	3916575	4200000
3201	Årskontingent	249123	248800
3202	Tilkoblingsavgift		3000
	Annen driftsrelatert inntekt		
3900	Rente- og gebyrinntekt Kredin	4695	
	Sum Salgs- og driftsinntekt	**4170393**	**4451800**
	Varekostnad		
4340	Innkjøp av varer for videresalg (Kollektiv avtale Telia)	4098341	4200000
4341	Arbeid på nettet		
	Sum varekostnad	**4098341**	**4200000**
	Lønnskostnad		
5330	Godtgjørelse til styret	60000	60000
5990	Annen personalkostnad	4190	
	Sum lønnskostnad	64190	60000
	Driftskostnader		
6340	Lys, varme	26394	30000
6490	Annen leiekostnad	1539	1500
6552	Programvareanskaffelse	29640	20000
6701	Revisjonshonorar	2500	2500
6705	Regnskapshonorar	64250	65000
6790	Annen fremmed tjeneste	33816	
6800	Kontorrekvisita	919	1000
6940	Porto	5200	5000
	Sum driftskostnader	**164258**	**125000**
	Annen driftskostnad		
7710	Styre og bedriftsforsamlingsmøter		8000
7500	Forsikringspremie	12951	13000
7770	Bank- og kortgebyr	8930	9000
7790	Annen kostnad	14488	10000
	Avsetning for infrastruktur		75000
	Sum annen driftskostnad	**36369**	**115000**
	Driftsresultat	**192765**	**48200**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	43533	45000

8070	Annen finansinntekt	4495	3200
8150	Annen rentekostnad	12767	
	Årsresultat	**157504**	

Balanse pr 31.12.2025

Konto	Eiendeler	31.12.2025
1500	Kundefordringer	87311
1743	Forskuddsbetalt forsikring	7281
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	833003
1770	Kostnad til viderefakturering	
1900	Kontanter	99
1920	Sparebank 1 - 9852.05.65302	182481
1921	DNB - 1613.20.28900	3359
1922		50
1923	DNB - 1203.62.23128	
1950	Sparebank 1 - 9852.05.71396	
	Sum eiendeler	**2380689**
	Egenkapital og gjeld	
2050	Annen egenkapital	1706692
	Underskudd	157504
	Sum egenkapital	1549188
2400	Leverandørgjeld	831501
	Sum gjeld	831501
	Sum egenkapital og gjeld	**2380689**

Noter 2025 - Pepperstad.net

1 ***4340 Innkjøp av varer for videresalg, avgiftsfritt***
Avtalen gjelder kollektiv TV/Bredbånd

2 ***5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling***
Styrehonorar

3 ***5990 Annen personalkostnad***
Styrets julebord

4 ***6340 Lys, varme***
Strøm og nettleie

5 ***6490 Annen leiekostnad***
Leie postboks

6 ***6552 Programvare anskaffelse***

Domeneavgift One.com	1 720
Lisens Duett Økonomi	2 625
Lisens Styreweb	1 920
Lisens Tripletex	23 375

7 ***6701 Revisjonshonorar***
Endre Lo, gjelder regnskapsåret 2024.

8 ***6705 Regnskapshonorar***
Bistand til regnskapsføring og fakturering/utsending av fakturaer, samt oppfølging av kundefordringer.

9 ***6790 Annen fremmed tjeneste***

Årlig vedlikehold nettside	750
Kredin – innkreving kundefordringer	33 066

10 ***6800 Kontorrekvisita***
Tonerkassetter, kopipapir etc.

11 ***6940 Porto***
Porto i forbindelse med utsending av fakturaer. Totalt antall i 2025: 160

12 ***7500 Forsikringspremie***
Forsikring av bygg og eiendeler, ansvarsforsikring samt styreforsikring

13 ***7770 Bank- og kortgebyr***
Gebyrer og omkostninger

14 ***7790 Annen kostnad***
MVA til Svea Finans for utsending av inkassovarsel, purregebyr

15 ***8070 Annen finansinntekt***
Gjensidigestiftelsen kr 1329
Kundeutbytte kr 3166

Revisors beretning

Revisjonsberetning regnskapsåret 2025

Jeg har revidert årsregnskapet for 2025 for Pepperstad.net som viser et underskudd på kr. 157 504,- og en balanse per 31.12.2025 på kr. 2 380 689,-
Revisjonen omfatter gjennomgang og kontroll av utvalgte bilag uten at feil eller mangler er kommet frem. Likeledes er resultatregnskap og balanse gjennomgått og funnet tilfredsstillende.
Saldo på Pepperstad.nets fem bankkonti er kontrollert og stemmer med bokført saldo i regnskapet, og de tall som fremkommer i balansen er korrekte.
Regnskapet er ført og avlagt i samsvar med god regnskapsskikk.
Jeg mener at regnskapet og balansen gir et korrekt uttrykk for driften i pepperstad.net og stilling per 31.12.2025 og anbefaler at disse blir fastsatt som årsregnskap for Peppersad.net for året 2025.

Pepperstad Skog, 12. mars 2026

_____

Endre Lo
Revisor

Saker til votering

Ingen innkommende saker fra medlemmene.

Forslag fra styret følger:

Vedtektsendring 1

1 Medlemskap

Legges til
Pepperstad.net fakturerer to ganger i året. Det er eier av bolig som er ansvarlig for betaling av faktura.

Vedtektsendring 2

3 Kontingenten

Medlemmene har plikt til å betale rettidig den kontingent som til enhver tid bestemmes.

Ved betalingsforsinkelser påløper det renter og purregebyrer. Hvis abonnenten har misligholdt sin betalingsplikt av vedtatt medlemsavgift samt kollektivavtale, har **Pepperstad.net** rett til å hindre at abonnenten mottar signaler fra kabelnettet. Abonnenten skal på forhånd være gitt fire (4) ukers skriftlig varsel når utkobling fra kabelnettet er nødvendig. Skyldig beløp vil bli oversendt rettslig inkasso. Ny tilkobling kan først finne sted når abonnenten har oppfylt sine økonomiske forpliktelser samt betalt faktura for ny tilkobling (kr 1000, -).

Pepperstad.nets Generalforsamling fastsetter til enhver tid medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter samt fremtidige avskrivninger som følger av **pepperstad.nets** formål.

Vedtektsendring 3

4 Generalforsamlingen

På Generalforsamlingen skal det føres protokoll, som innen en måned etter Generalforsamlingen sendes alle medlemmer av **Pepperstad.net** (Kfr. pkt. 1).

Endres til

På Generalforsamlingen skal det føres protokoll, som innen en måned etter Generalforsamlingen gjøres tilgjengelig på nettsiden **Pepperstad.net** (Kfr. pkt. 1).

FULLMAKTSBLANKETT

FULLMAKTSBLANKETT TIL GENERALFORSAMLINGEN FOR
PEPPERSTAD.NET 15. april 2025

HVIS DU SELV IKKE KAN MØTE, KAN FULLMAKTSBLANKETTEN LEVERES TIL NOEN SOM KAN MØTE.

UNDERTEGNEDE GIR MED DETTE:

NAVN: ……

ADRESSE: ……
(BRUK BLOKKBOKSTAVER)

FULLMAKT TIL Å AVGI MIN STEMME PÅ GENERALFORSAMLINGEN FOR PEPPERSTAD.NET 15. april 2025

Et og samme medlem kan kun gis 4 fullmakter fra andre medlemmer.

FULLMAKTSGIVER:

NAVN: .....

ADRESSE:. .....
(BRUK BLOKKBOKSTAVER)

DATO/SIGNATUR:.....

Slagterens vei 13

Nabolaget Pepperstad skog østre - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Moradammen Linje 530, 531, 540N	6 min 0.5 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	8 min 4.3 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	8 min 3.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 12.8 km

Ladepunkt for el-bil

Wessel borettslag	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

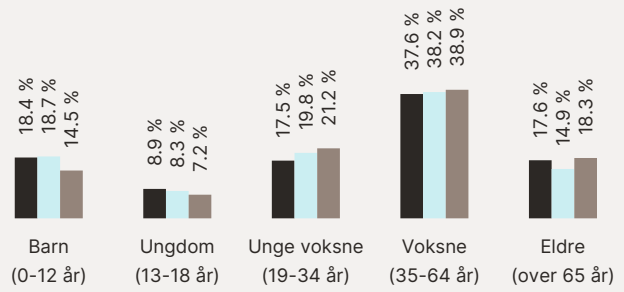
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pepperstad skog østre	851	324
Vestby	7 284	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Johnsrudhuset barnehage (1-4 år) 10 barn	3 min 0.3 km
Risil barnehage (0-6 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 76 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vestby Senter Post i butikk	6 min 2.8 km
Rema 1000 Vestby Storsenter PostNord	6 min 2.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

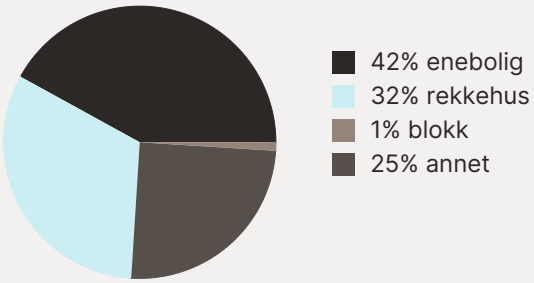
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Risil idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	5 min 0.4 km	
Vestbyhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km	
Mudo Vestby	6 min	
Family Sports Club Vestby	6 min	

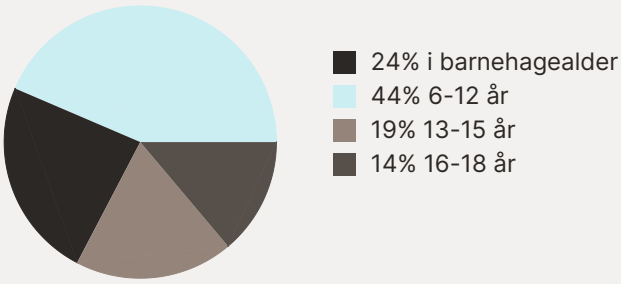
Boligmasse



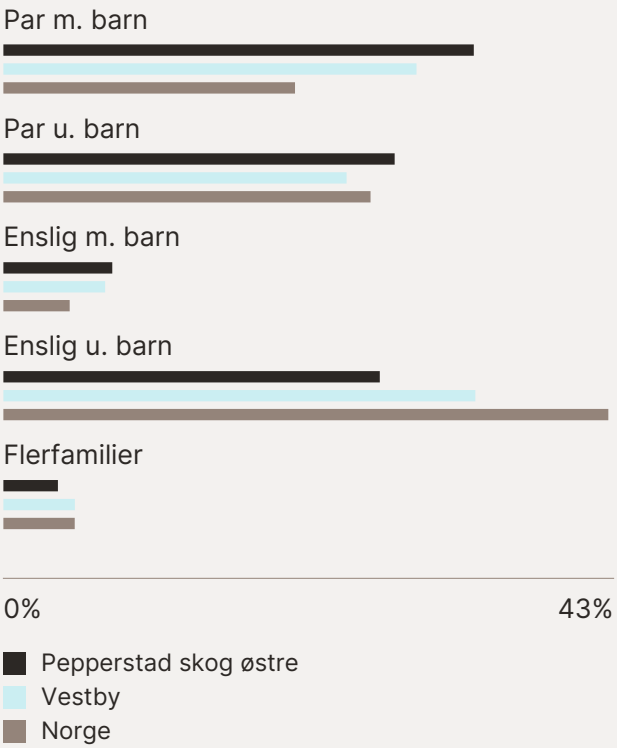
Varer/Tjenester

Vestby Storsenter	6 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



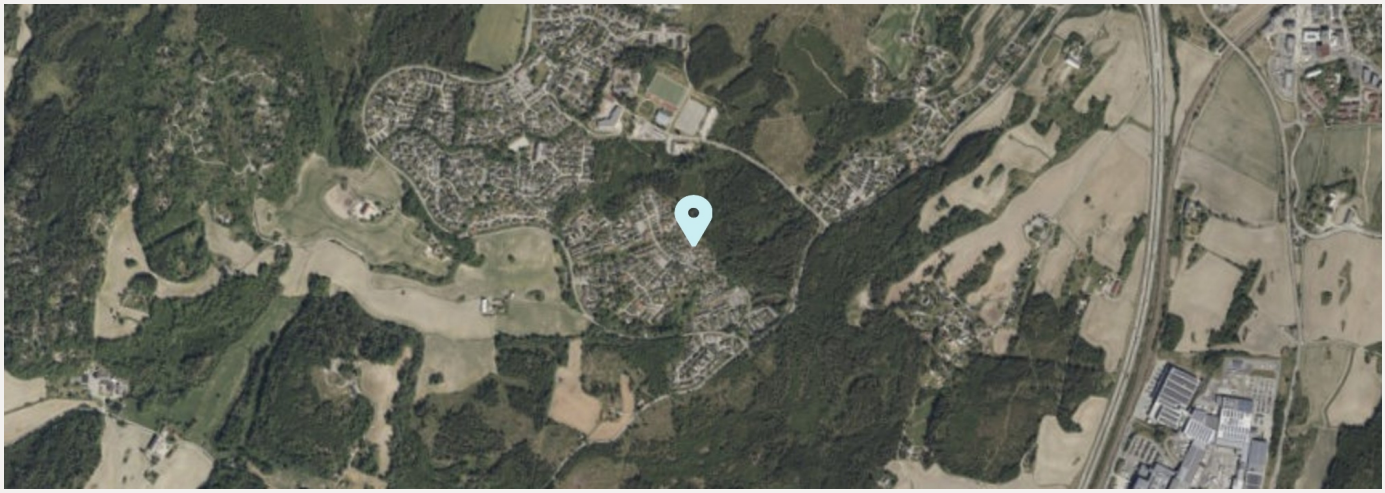
Familiesammensetning

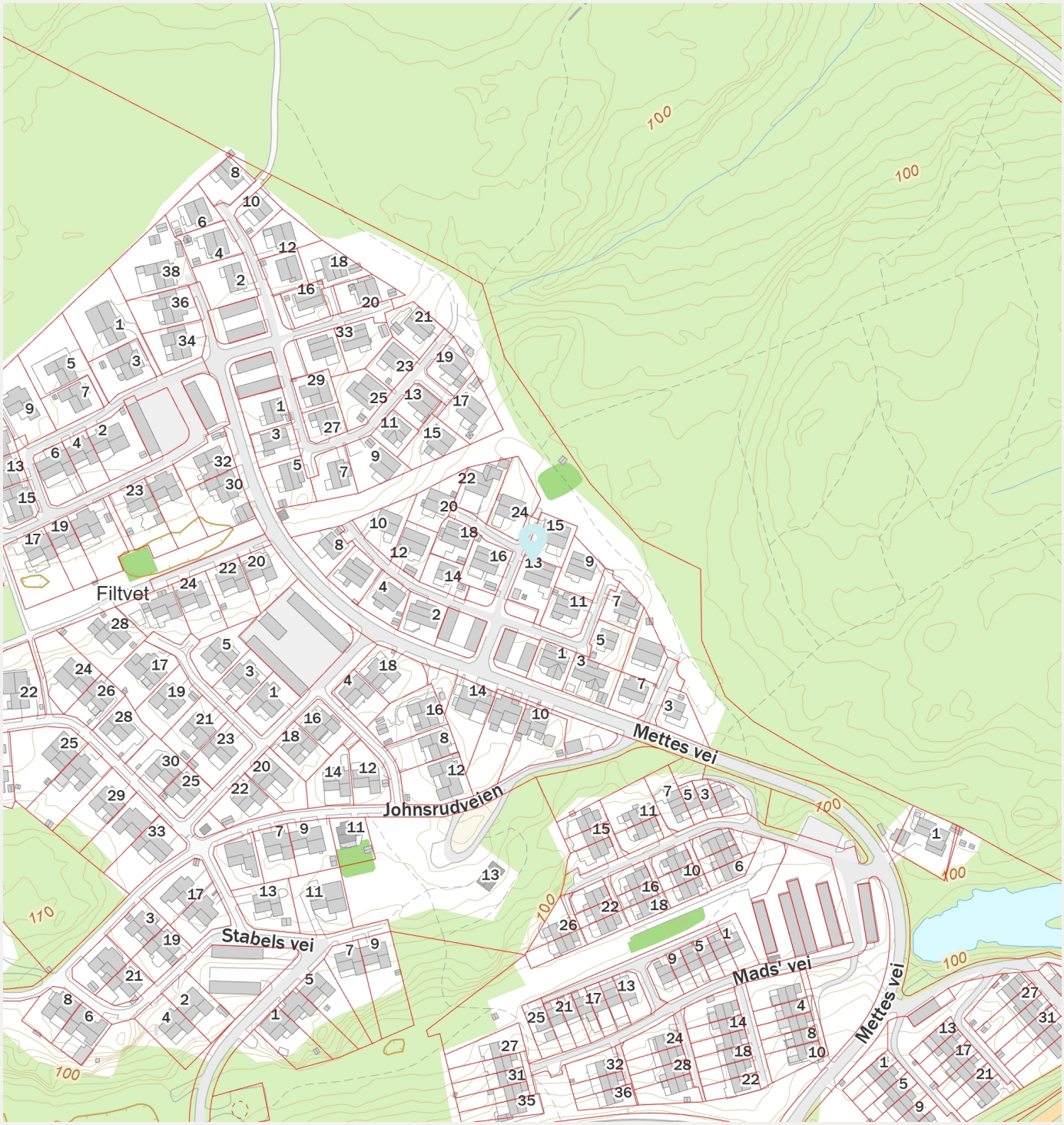


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Slagterens vei 13

Nabolaget Pepperstad skog østre - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Offentlig transport

Moradammen Linje 530, 531, 540N	6 min 0.5 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

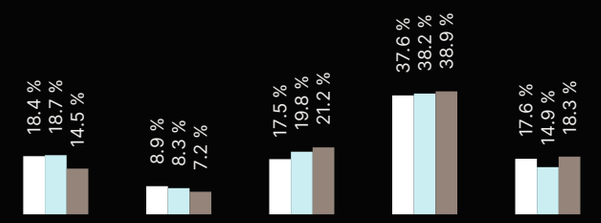
Skoler

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	8 min 4.3 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	8 min 3.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 12.8 km

Ladepunkt for el-bil

Wessel borettslag	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pepperstad skog østre	851	324
Vestby	7 284	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Johnsrudhuset barnehage (1-4 år) 10 barn	3 min 0.3 km
Risil barnehage (0-6 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 76 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vestby Senter Post i butikk	6 min 2.8 km
Rema 1000 Vestby Storsenter PostNord	6 min 2.8 km

FINN

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
0211 VESTBY	1/75
	Målebrev nr. 29/91
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	6	262	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	957,2 m^2		

Dagbokstempel: TINGLYST 21.01.1994 YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 535

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.12.1993
Rekvirent	T. Brudevold
Bestyrer	Grethe Hagbø
Forretning	Kartforretning over gnr.6 bnr.262. Kontorforretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vestby	14.12.93	Grethe Hagbø Grethe Hagbø	OPPMÅLINGSSJEFEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 535 Tinglyst: 21.01.1994 Emb. 005 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

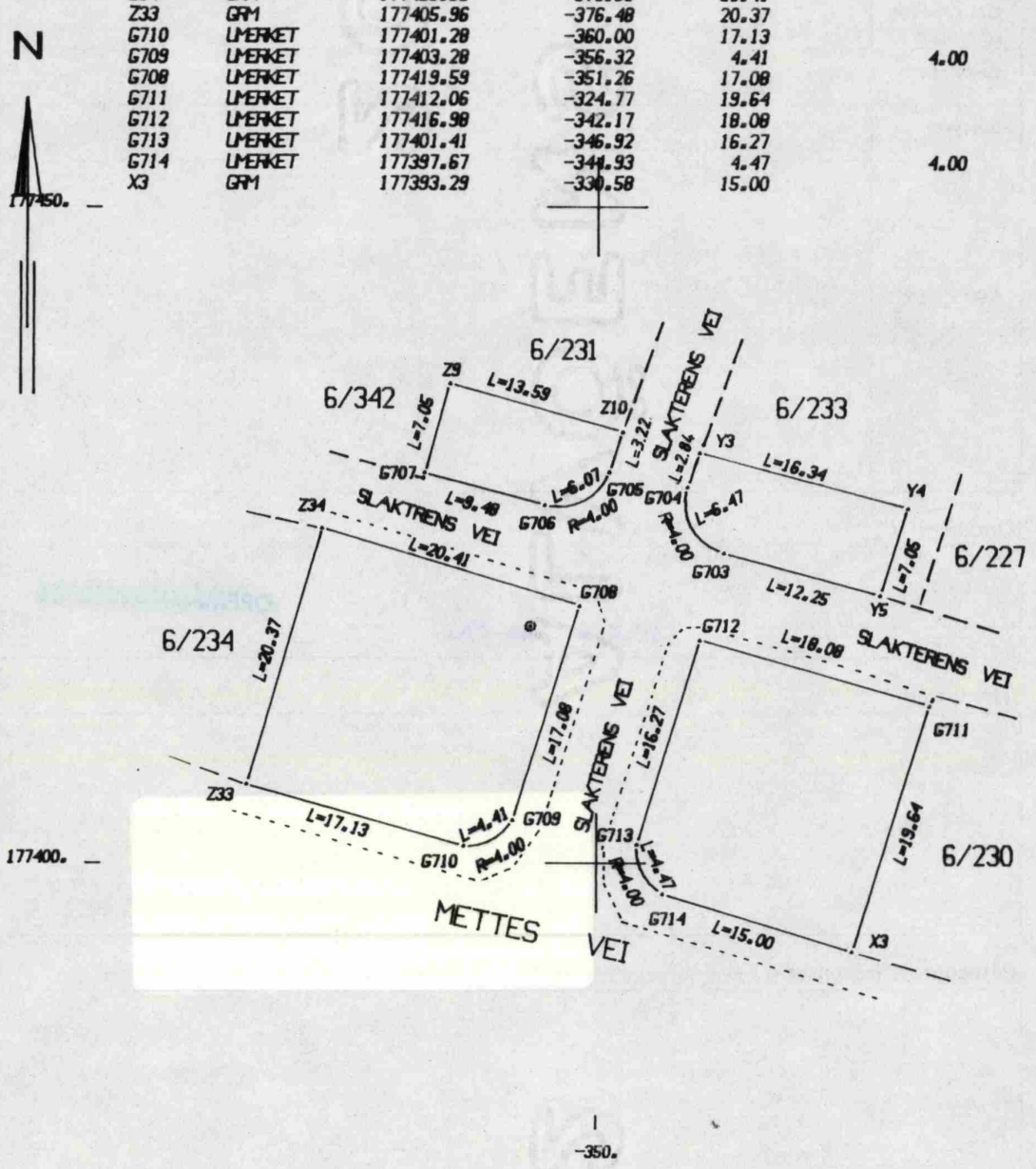
K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Gnr.	Bnr.	Festenr.
6	262	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr.
X 177418.	Y -355.	Z	1/75
Kartblad	X	Landsnett	Målebrev nr.
CN037-1-08			29/91
Målestokk		Areal	
1 : 500.		957.2	

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
Y5	GRM	177420.37	-328.52	12.25	
Y4	GRM	177427.12	-326.44	7.05	
Y3	GRM	177431.40	-342.21	16.34	
G704	UMERKET	177428.69	-343.09	2.84	
G703	UMERKET	177423.60	-340.34	6.47	4.00
Z9	GRM	177436.60	-361.15	13.59	
G707	UMERKET	177429.81	-363.05	7.05	
G706	UMERKET	177427.31	-353.91	9.48	
G705	UMERKET	177429.91	-349.06	6.07	4.00
Z10	GRM	177432.97	-348.05	3.22	
Z34	GRM	177425.52	-370.80	20.41	
Z33	GRM	177405.96	-376.48	20.37	
G710	UMERKET	177401.28	-360.00	17.13	
G709	UMERKET	177403.28	-356.32	4.41	4.00
G708	UMERKET	177419.59	-351.26	17.08	
G711	UMERKET	177412.06	-324.77	19.64	
G712	UMERKET	177416.98	-342.17	18.08	
G713	UMERKET	177401.41	-346.92	16.27	
G714	UMERKET	177397.67	-344.93	4.47	4.00
X3	GRM	177393.29	-330.58	15.00	



Protokoll Generalforsamling Pepperstad.net 2026

Dato: Onsdag 15. April 2026
Sted: Pepperstad Grendehus

Tilstede:

- Fra styret (4)
  - Håvard Myrhol (Wessel Vel) - styreleder
  - Hallgeir Løden (Solligrenda vel)
  - Emil Wermesand (Eika vel)
  - Tommy Knudsen (Skogen vel)

1. Oppmøte: 2 medlemmer utenom styret, disse aksepterte å signere protokollen
2. Styreleder presiserer Pepperstad.net sitt ansvarsområde
3. Kort oppsummering av årsberetning 2025
4. Regnskap og revisjonsrapport for 20265
   a. Godkjent av revisor Endre
   b. Ingen andre kommentarer
5. Saker til votering
   a. Innkomne forslag fra medlemmer utenom Styret: ingen
   b. Styrets forslag
      i. Forslag 1: Godkjent
      ii. Forslag 2: Godkjent
      iii. Forslag 3: Godkjent
6. Budsjett og medlemskontigent for 2026
   a. Styrets forslag ble godkjent uten kommentarer
7. Gi styret ansvarsfrihet for det foregående år
   a. Godkjent
8. Evt
   a. Intet

Kommentarer

- Det var tilfeldig at de som møtte opp visste om Generalforsamlingen, dvs de så det tilfeldig på pepperstad.net sin hjemmeside, og dette bør gjøres bedre neste år
- Styrets forslag: informer om Generalforsamlingen via Velforeningsmøtene (i tillegg til det som er beskrevet i pepperstad.net sine vedtekter)

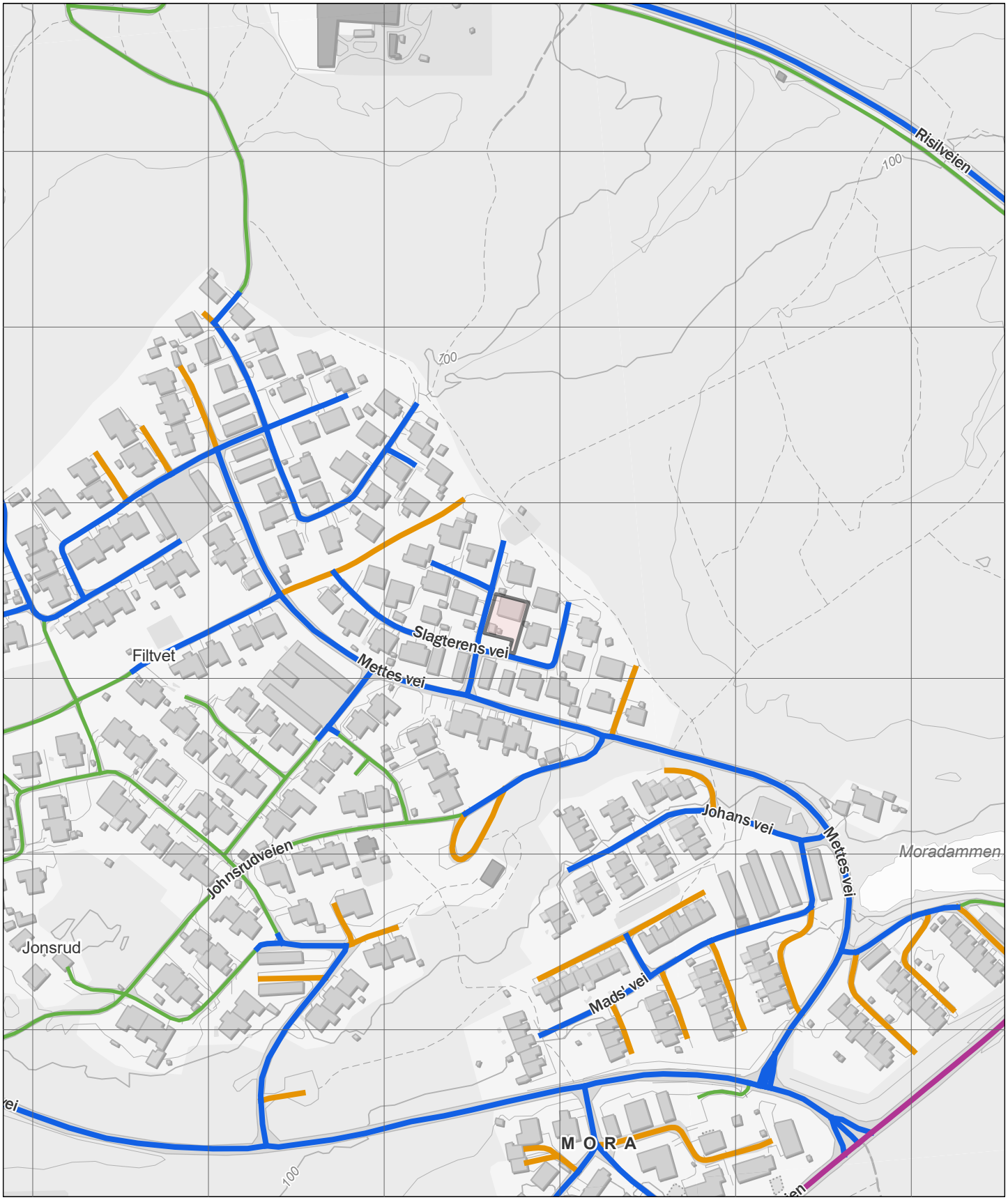
Generalforsamlingen ble avsluttet 19.38

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/233/0/0
Adresse: Slagterens vei 13, 1542 VESTBY

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/09/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

LEK

TURVEI

LEK

A 346 A 347 A 348 A 349 A 339 A 340 A 341 A 327 A 328 A 329

A 345 A 344 A 343 A 338 A 342 A 326 A 331 A 330

A 325 A 332

A 323 A 324 A 333

A 334

A 337 A 336 A 335

A 319 A 318 A 317 A 316

A 320 A 321 A 322 A 309 A 310 A 311 A 312 A 313 A 314 A 315 A 303 A 304 A 305 A 306 A 307 A 308 A 300 A 301 A 302

7G 7G 7G 6G 6G 6G 6G 5G

VESTBY BYGNINGSVESEN

Godkjent 18/3 19 74

Vestre Johnsrud 6/6

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOLE, VESTBY

FORSLAG TIL OMREGULERING I

FELT A, ØST FOR HEDEVEIEN

MALESTOKK 1:1000

DATO 14.6.74

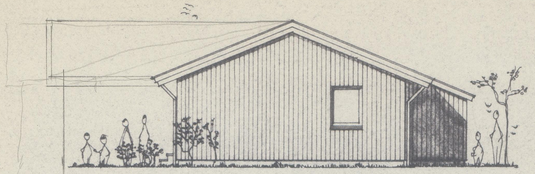
TEGN. AV: Erl...

KFR.

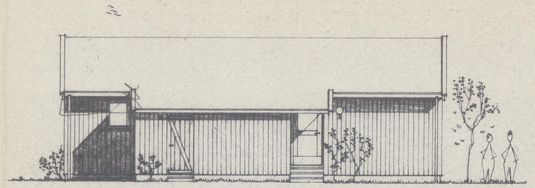
ERSTATNING FOR A.315

TEGNING NR. 643/12

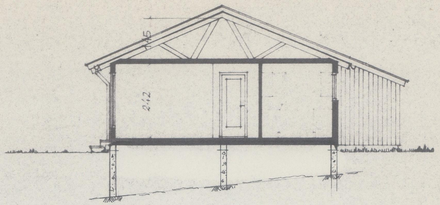
TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RÅDHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1



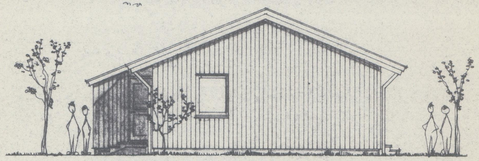
GAVLFASADE



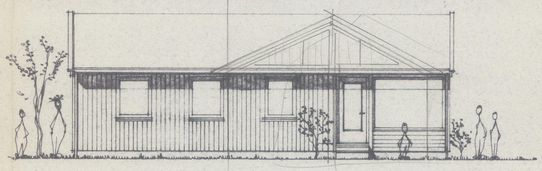
INNGANGSFASADE



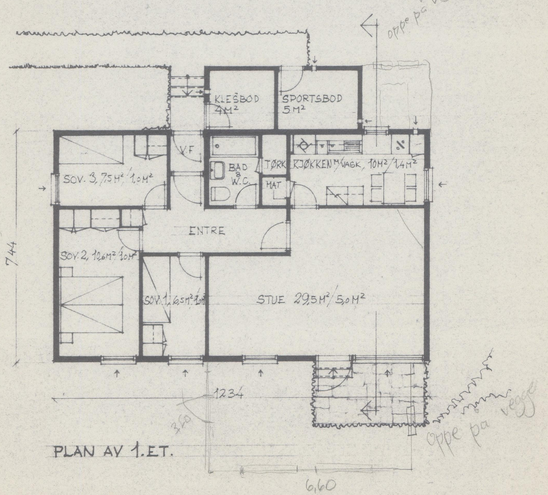
SNITT



GAVLFASADE



STUEFASADE



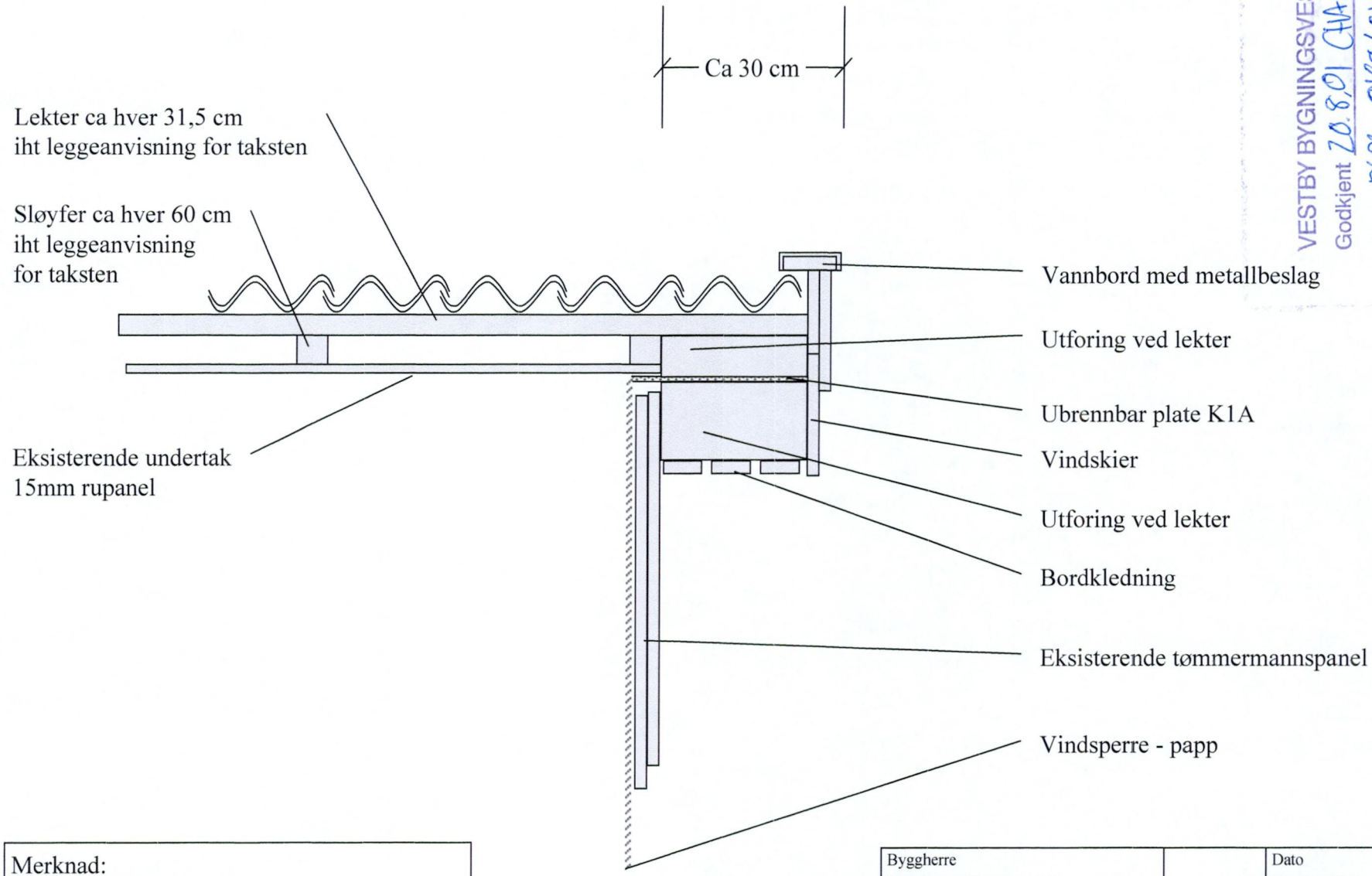
PLAN AV 1. ET.

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 18/3 19

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOG - VESTBY	MÅLESTOKK 1:50	DATO 23-7-76
TYPE 122		TEGN. AV:
MADS III ÷		KFR.
PLANER - SNITT - FASADER	ERSTATNING FOR A. 315	
TRYGVE BRUDEVOLD MURMESTER OG ENTREPRENØR RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84 OSLO 1	TEGNING NR. 643 -/4- 101	

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 20.8.01 CHA
Sak DSPL 0169/01
17 AUG. 2001

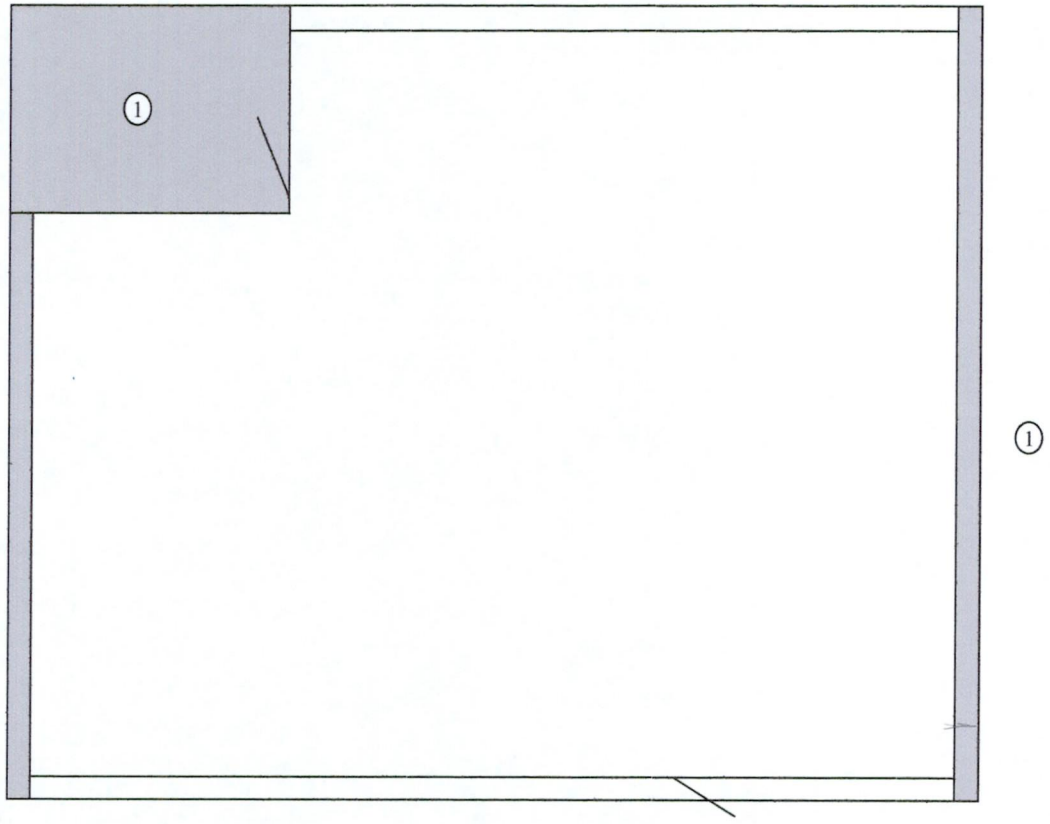


Merknad:
Bygget er utført med kaldt tak.
Ubrennbar plate K1A monteres i kontakt med vindsperren.

Byggherre		Dato
Marita og Morten Mo		7 juli 2001
Byggeplass	Målestokk:	Rev
Slagterens vei 13, 1540 Vestby	1:10	9 aug 2001
Gnr 6 Bnr 233 i Vestby komm.		
Tegning type		
Byggeteknisk detalj		

Vedlegg ~~E-4~~

Kommunens saksnr: 01/00928



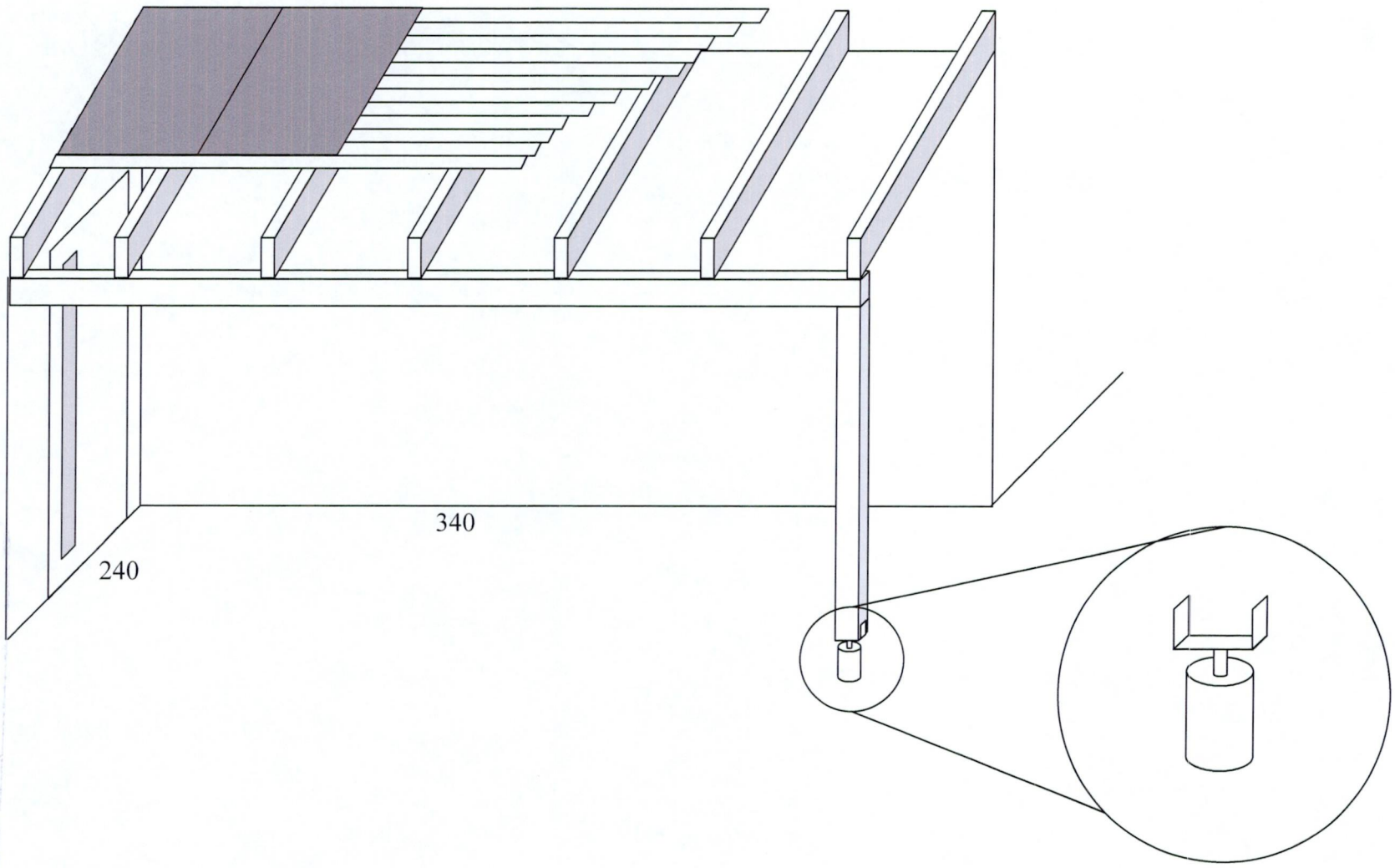
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 20.8.01 CHA
Sak DSPL 0168/01

10 JULI 2001

Arbeidet omfatter påbygg av tak over inngangsparti (1).
(2) illustrerer påbygg av 30cm takskjegg over gavlveggene, se separat byggesak av 11 jun 01.

Byggherre		Dato
Marita og Morten Mo		8 apr 2001
Byggeplass	Målestokk:	Rev
Slagterens vei 13, 1540 Vestby		20 mai 2001
Gnr 6 Bnr 233 i Vestby komm.	1:100	
Tegning type		
Fasader		

01/00928



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 20.8.01 CHR
Sak DSPL 01681/01
10 JULI 2001

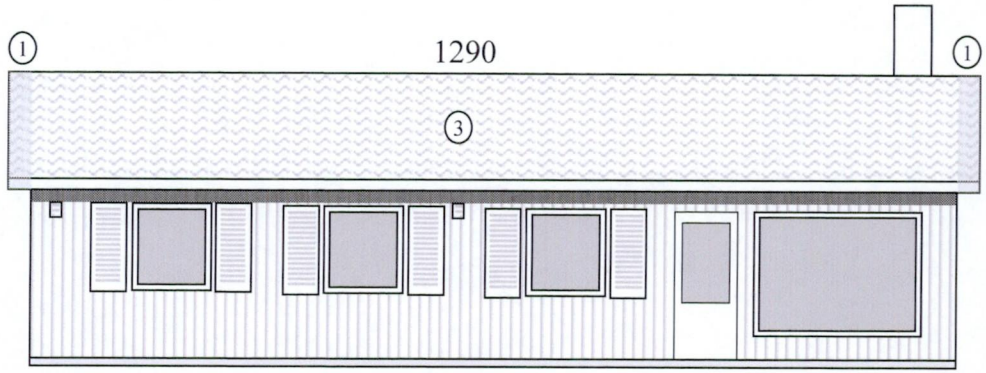
Overbygget utføres i trematerieler.
Søylen fundamenteres på støpt sokkel med stolpesko.
Taket utformes som videreføring av taket over nordre del,
dvs med en takvinkel på ca 17 grader.
Overbygget tekkes med samme materiealer som huset for øvrig.

Byggherre	Målestokk:	Dato
Marita og Morten Mo		22 mai 2001
Byggeplass		Rev
Slagterens vei 13, 1540 Vestby Gnr 6 Bnr 233 i Vestby komm.		
Tegning type Arbeidsskisse takoverbygg		

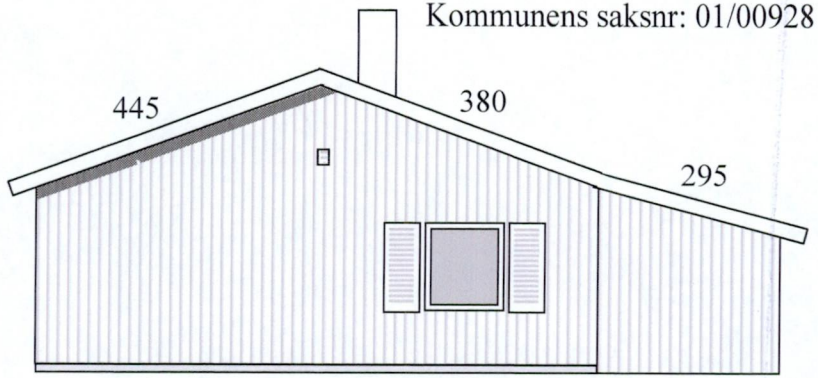
Vedlegg

Kommunens saksnr: 01/00928

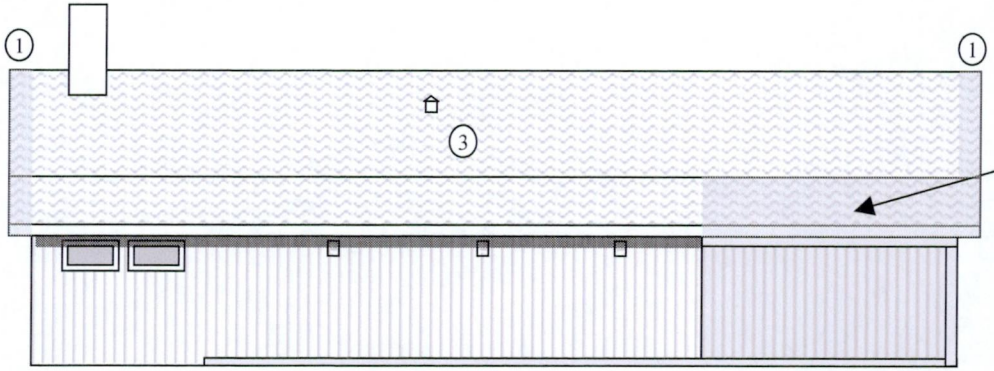
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 20.8.01 CHA
Sak DSPL 01/00928



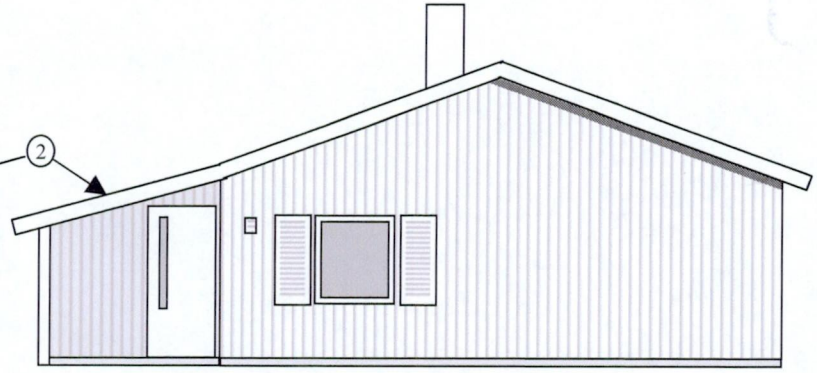
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

Arbeidet omfatter:
1. Påbygg av 30cm takskjegg over gavlveggene
2. Påbygg av tak over inngangsparti
3. Legging av takstein over eksisterende shingeltak

Byggherre Marita og Morten Mo Byggeplass Slagterens vei 13, 1540 Vestby Gnr 6 Bnr 233 i Vestby komm. Tegning type Fasader	Målestokk: 1:100	Dato 8 apr 2001 Rev 8 apr 2001

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slagterens vei 13, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 444,10 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 993,68 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 982,04 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 834,18 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 823,48 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 151,55 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 982,10 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 639,80 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Sum	**13 607,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	2 206,26 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	2 163,15 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	104	40.94	1/1	0 %	4 257,76 kr	3 193,32 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	104	42.09	1/1	0 %	4 377,36 kr	3 283,02 kr
					Sum	**14 861,02 kr**	**11 145,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Dato: 22.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**6**	Bnr:	**233**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Slagterens vei 13, 1542 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: 0271 SMÅHUS - VESTBY TETTSTED		

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:

Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 16.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slagterens vei 13, 1542 VESTBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 470 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0022

Navn	PEPPERSTAD SKOG, FELT A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/5128/0022_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 470 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Vestby kommune

Pepperstad skog felt A, B, C, selvbyggerdel av felt D og Morafeltet - Reguleringsbestemmelser

Omfatter flere reguleringsplaner vedtatt tidligere. Reguleringsendring egengodkjent av Vestby kommunestyre 28.9.1998.

Mindre vesentlige endringer:

Pepperstad skog felt A, 0022 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 2.5.1997 (Ajourføring). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 24.11.2000 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 11.3.2008 (Plangrense i nord rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 23.2.2009 (Justering av formålsgrense, Slagterens vei. DSPLM 533/08). Mindre endring (5) av plansjefen 24.10.2011 (Endret formål på 6/341 fra bolig til allmennyttig formål; barnehage – se vedtak av 20.04.1979). Mindre endring (6) av plansjefen 10.05.2017 (endringer i forbindelse med bevaringsverdig vegetasjon).

Pepperstad skog felt B, 0023 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 15.1.2001 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 5.3.2008 (Plangrense i nordøst rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg).

§ 1 Planområde

Gjeldende område er avgrenset i h. t. reguleringsplaner for det enkelte delfelt. Ajourført med endringer:
felt A, ajourført 02.05.97
felt B, ajourført 21.08.97
felt C, ajourført 24.02.87
del av felt D, ajourført 28.04.82
Morafeltet, ikke ajourført, sist endret 19.09.78

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde for:	boliger
	offentlig formål (barnehage)
Offentlige trafikkområder:	kjørevei
	gang og sykkelvei
Offentlige friområder:	friområder
	friområde med bevaringsverdig vegetasjon, spesialområde iht. Kulturminneloven
Fellesareal:	parkering og garasjer
	søppelplasser
	grøntareal
	gangveier
	lekeplasser
	turveier og gangstier

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

3.1 Regulert veibredde er angitt i reguleringsplan for det enkelte delfelt.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandslinjer mot trafikk-områder der dette er vist på planen.
3.3 For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn:
- 4 m mot gangsvei,
- 7 m mot Johan Herman Wessels vei,
- 5 m mot annen regulert kjørevei.

3.4 Gjerder, murer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense mot nabo der de ikke kommer i konflikt med vei, grøft og frisiktsoner.
3.5 Johan Herman Wessels vei skal være avkjørselfri.

Spesielt for selvbyggerdel av felt D:
3.6 Permanent adkomst skal være gjennom resterende del av felt D, når dette bygges ut. Inntil så skjer skal feltet ha midlertidig adkomst via gangvei fra felt C som vist på plan.

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m^2}	%-TU
A	1 tom 4 og 6	136	
	5		25
B	1 tom 5	136	
	6		25
C	alle	136	
D selvbyggerdel	-		32
Morafeltet	-		25

4.2 Sammenbygde boliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m^2}
A	1 tom 6	136
	7 og 8	121
B	alle	136
C	alle	136
Morafeltet	-	136

4.3 Bruksareal helt eller delvis under terreng, (underetasje og kjeller), medregnes ikke i grad av utnytting dersom arealet over konstruksjonen medregnes i bruksarealet. Understøttede konstruksjoner legges i sin helhet til bruksarealet.

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

5.1 Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene der reguleringsplanen angir kjørevei frem til eiendommen.
5.2 Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet. For hybelleiligheter med bruksareal inntil 60 m2 er det tilstrekkelig med en biloppstillingsplass.

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

6.1 Gjerder med maksimalt tillatt høyde inntil 0,90 m kan oppføres uten søknad/melding til kommunen hvis tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.
6.2 For sammenbygde boliger kan levegger oppføres i nabogrense uten søknad/melding til kommunen, forutsatt at naboer er enige og at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10. Bestemmelsen er i medhold av pbl § 7 gitt som en dispensasjon fra pbl § 70.2.
6.3 Forstøtningsmurer med maksimal høyde over 0,5 m er søknadspliktige.
6.4 Høyde for mur og gjerde må til sammen ikke overskride 1,20 m.
6.5 Maksimalt tillatt gjennomsnittlig høyde for levegger er 1,8 m og maksimalt tillatt lengde er 3 m.

§ 7 Lagervirksomhet

7.1 Lagervirksomhet og opplag, herunder campingvogn, lystbåter og hensetting av biler som ikke er i daglig bruk, er ikke tillatt.

§ 8 Friområder

8.1 De områder som er regulert til friområder kan gis en parkmessig opparbeidelse. Det skal etterstrebes å beholde vegetasjon på en slik måte at områdene ikke mister sitt særpreg. Det skal stå minimum 5 trær, fortrinnsvis edelløvtrær der det er mulig, med en omkrets på minimum 60 cm per dekar. Omkrets måles i brysthøyde. Gjenstående trær skal være jevnt fordelt per dekar.
8.2 Det kan tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytting til områdenes bruk som friområde. Videre kan det tillates mindre bygninger for tekniske anlegg.

Spesielt for felt C:

8.3 Bevaringsverdig friområde rundt gravrøys i felt C, grend 2 og 3 er fredet i h. t. Kulturminneloven. Ingen faste eller midlertidige bygninger eller innretninger kan plasseres i området.

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

9.1 I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig gjelder bestemmelser for det enkelte delfelt.

§ 10 Områder for boligbebyggelse

10.1 Bebyggelsen skal være frittliggende eller sammenbygde boliger i maksimalt 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje eller kjeller i tillegg.
10.2 Bygninger skal utformes slik at bebyggelsen som helhet blir harmonisk.
10.3 Sammenbygde boliger, garasjer og boliger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig utforming.
10.4 Nye tiltak skal gis formspråk og takvinkler som er tilpasset eksisterende bebyggelse.
10.5 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 26 grader. For tilbygg skal takvinkelen tilpasses eksisterende takvinkel på bestående bygning og tilsvarende tilbygg i samme byggeflukt. Tilbygg og garasjer kan ha pultak.
10.6 Gjennomsnittlig mønehøyde skal være maksimalt 7,3 m og gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maksimalt 5,7 m. Boliger i 2 etasjer + underetasje skal ha gjennomsnittlig mønehøyde maksimalt 8,5 m og gjennomsnittlig gesimshøyde maksimalt 6,75 m

§ 11 Øvrige bestemmelser

11.1 Uthus og frittstående garasjer tillates ikke tatt i bruk til boligrom for varig opphold.

11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.

§ 12 Naturvern

12.1. Hovedtre skal bevares. Det tillates ikke oppført anlegg av noe slag innenfor områdene.Grunnen skal ikke bearbeides eller utsettes for kjøring o.l. slik at røtter skades.

§ 13 Hensynssone naturmiljø

13.1 All vegetasjon skal bevares. Vedlikehold for parkmessig opparbeidelse tillates.

§ 14 Naturområde

14.1. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne eik og furutrær. Graving, planering og tilførsel av masser er ikke tillatt.

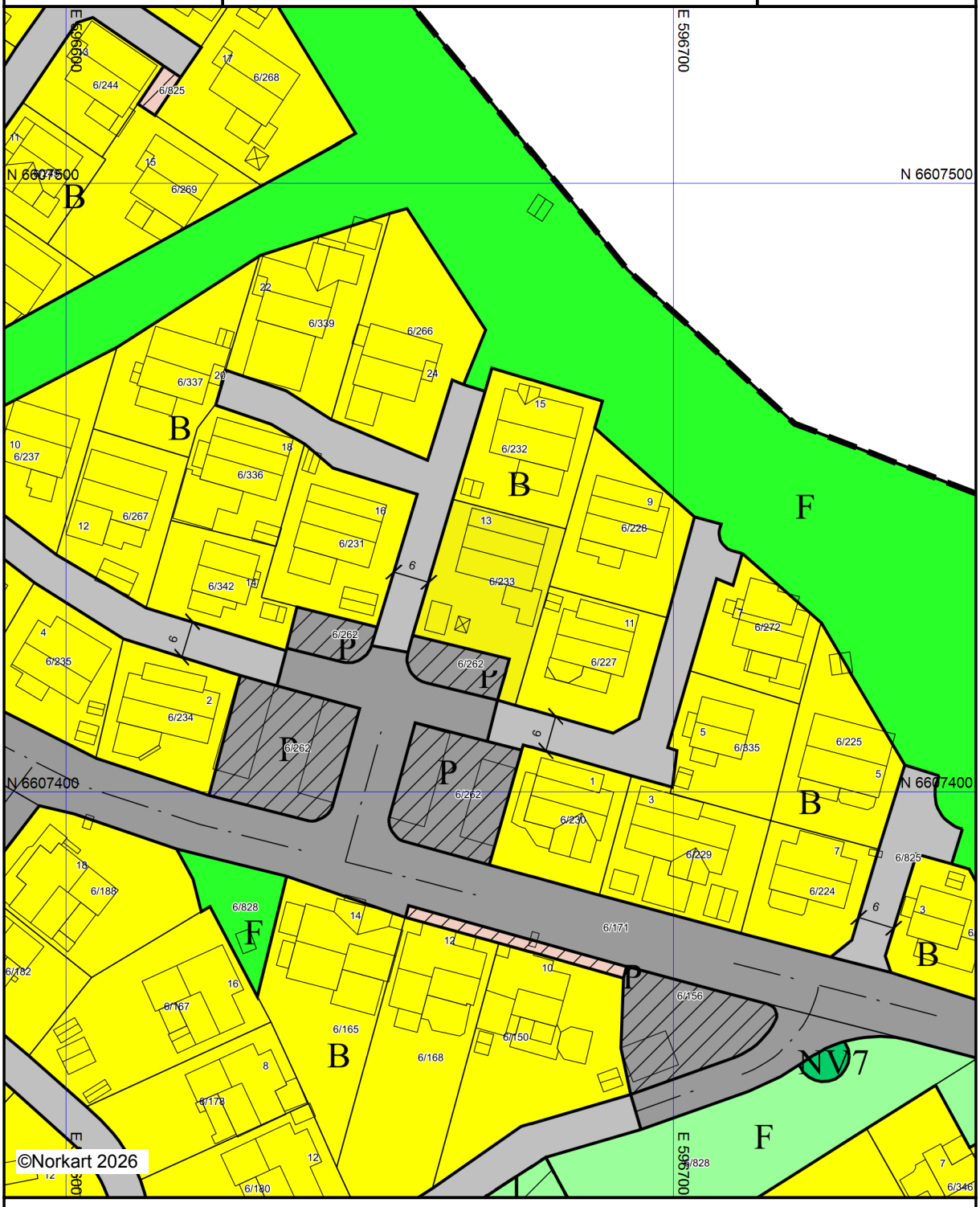
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/233
Adresse: Slagterens vei 13
Utskriftsdato: 16.09.2026
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
- 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 senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

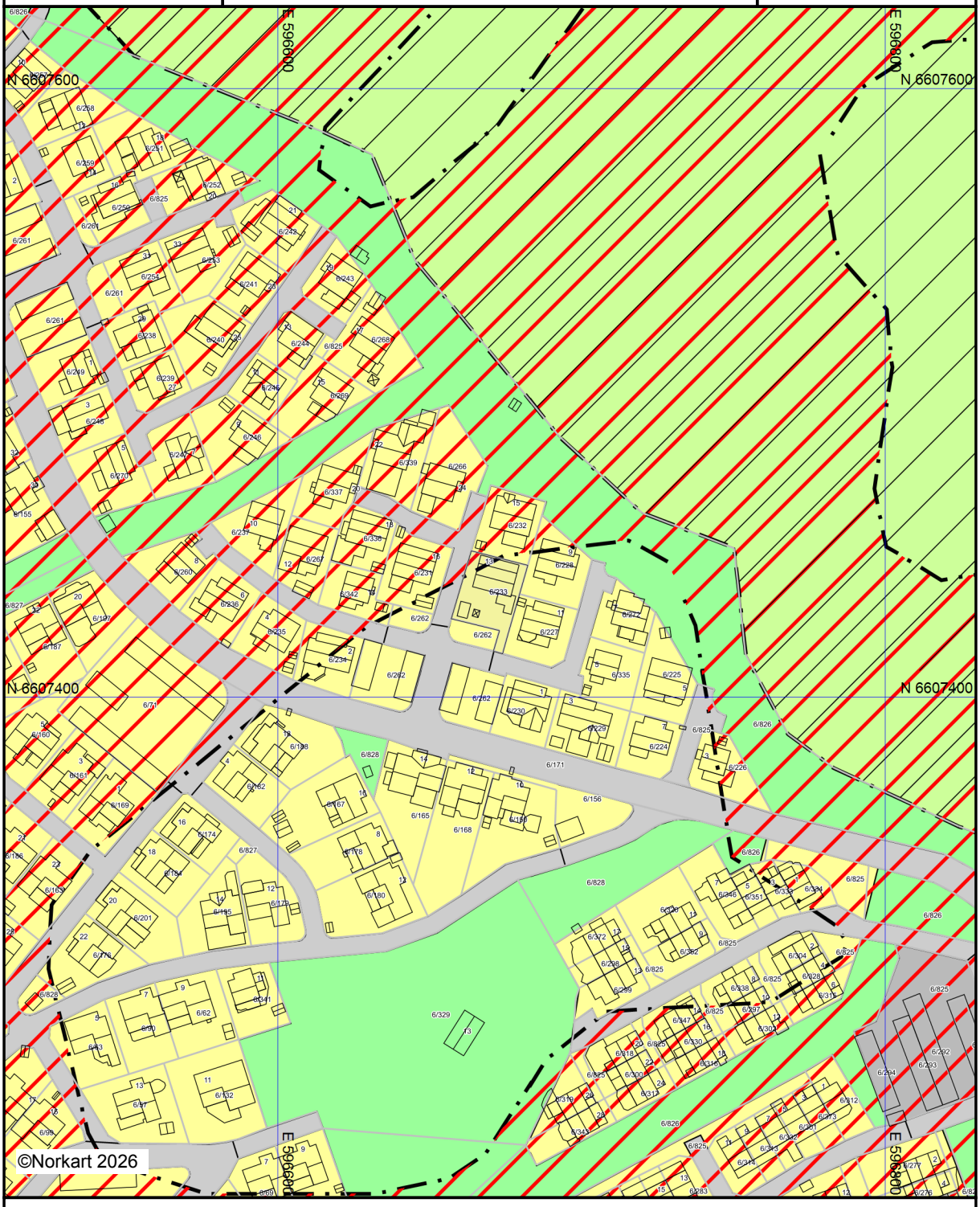
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/233
Adresse: Slagterens vei 13
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Boligbebyggelse - eksisterende
Veg - eksisterende
Parkering - eksisterende
Naturområde - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - eksisterende

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slagterens vei 13, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	6 455,00 kr
Sum	**6 455,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	4 160,63 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	342,19 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
					Sum	**6 958,75 kr**	**5 219,08 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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		6	56	315

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	4/3-1976	dato 17/3-1976 sak 33-B/76

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

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Mur & Trehus A/S	Fleischersgt. 5, 1500 Moss	

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 1. november 1978.

for bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ 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		6	56	315

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	4.3.76	dato 17.3.76 sak 33-B/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Bruåevold	Rådhusgt. 5 b Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Mur & Trehus A/S	Fleischersgt. 5, 1500 Moss	

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.

Dette arbeid må være fullført innen

VESTBY BYGNINGSVESEN den 9. desember 1976

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Morten Mo
Slagterensvei 13

1540 VESTBY

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
006/0233		01/00989	014728/01	04.12.2001

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 er gitt for

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.*
Slagterensvei 13, 1540 Vestby	***006/0233***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Takoverbygg**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
7.10.01	**Stig Tangenes**

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Det faste utvalg for plansaker	**27.07.01**	**DS PL 0168/01**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Med hilsen

Christian Hågensen
overingeniør bygg

Kopi sendt til:
Andre
Merkantil ved Venke

Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slagterens vei 13, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
10T012013	1035	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	103	16.12.2025
08637361	0	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	103	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/233/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

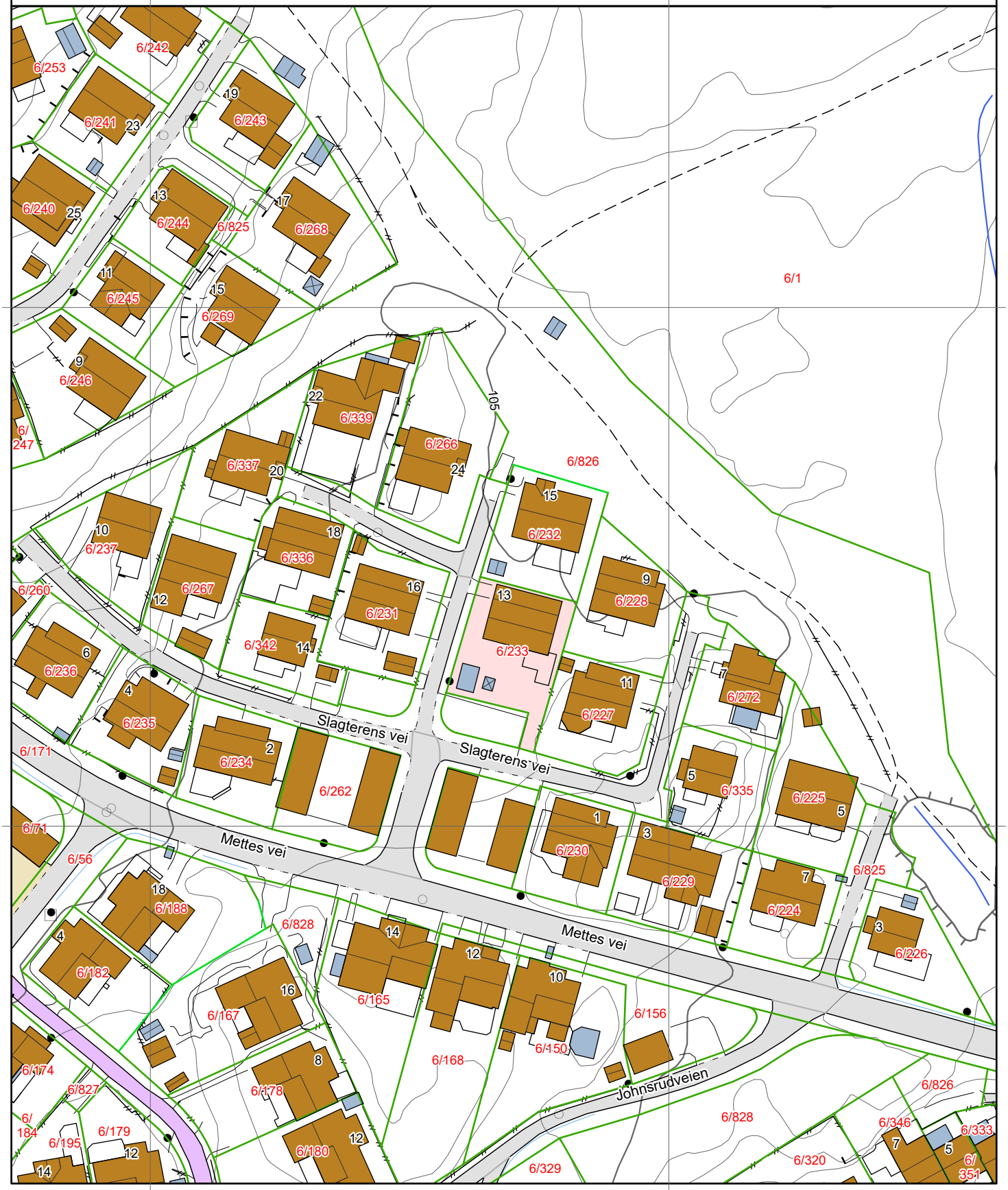
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/233/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026

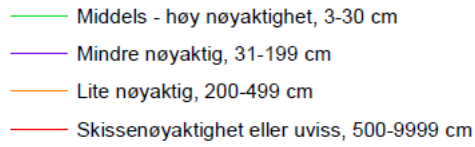


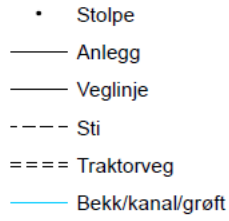
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

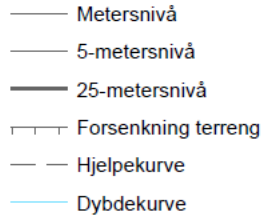


Eiendomsgrenser

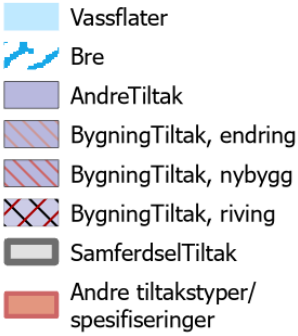




Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 233	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Slagterens vei 13, gatenr 8200 1542 Vestby	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	110 1	Pepperstad skog 1 Bjørlien
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090201 508	Vestby Vestby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Slagterens vei 13	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.02.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	469,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/6/233	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/6/233	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	17.02.2010	Berørt	3216/6/171	0,0
	Matrikkelført:	17.02.2010	Berørt	3216/6/228	0,0
			Berørt	3216/6/232	0,0
			Berørt	3216/6/233	0,0
			Berørt	3216/6/826	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.04.2009	Avgiver	3216/6/233	0,0
	Matrikkelført:	02.04.2009			
Skylddeling	Forretning:	10.02.1977	Avgiver	0211/6/196	-471,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/6/233	471,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Slagterens vei 13	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	102,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	92,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	01.11.1978
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148662800			Antall etasjer:	1

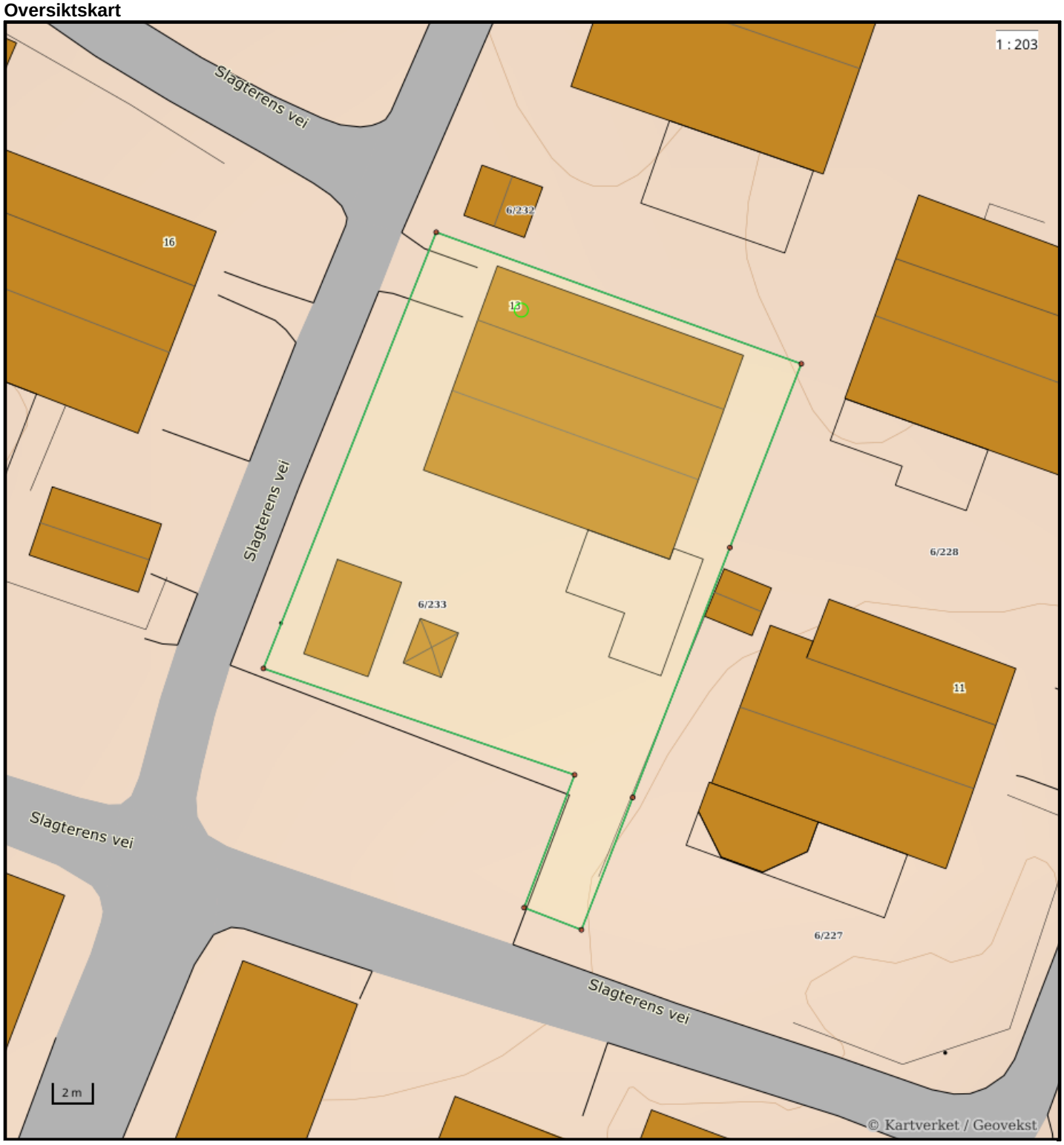
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,0		92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



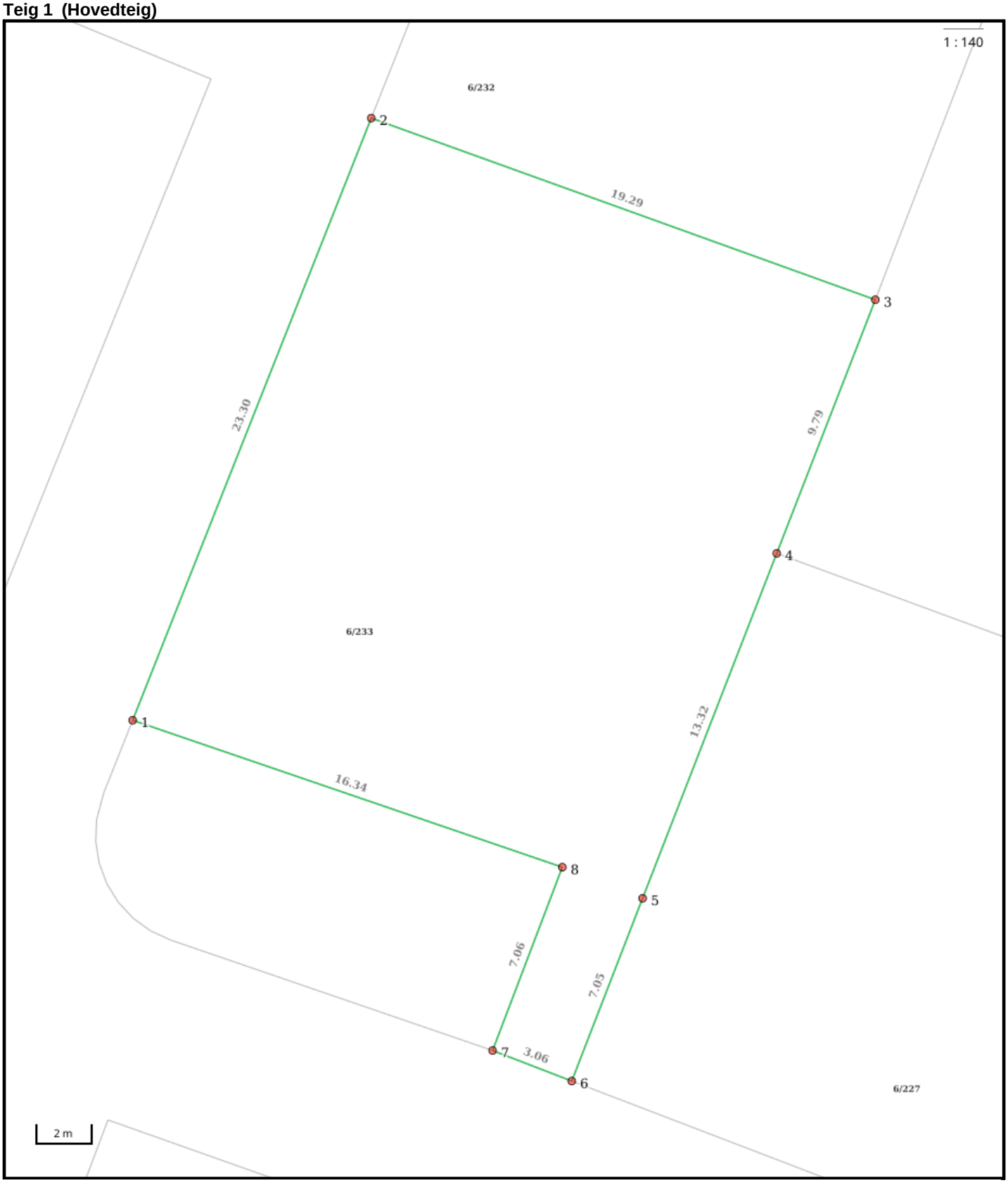
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 469,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 425,72	596 657,05	23,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 607 448,07	596 663,64	19,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 607 443,20	596 682,30	9,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 607 433,79	596 679,59	13,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 607 420,99	596 675,90	7,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 607 414,21	596 673,96	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 607 415,05	596 671,02	7,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 607 421,85	596 672,92	16,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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.

Pepperstad.net
Postboks 240
1541 Vestby

http://pepperstad.net
info@pepperstad.net
Orgnr: 893 107 932

Vedtekter for Pepperstad.net

1 Medlemskap

Enhver huseier i følgende foreninger har rett og plikt til å være medlem:

Wessel Vel	Mora Vel
Skogen Vel	Solhøyden Vel
Pepperstad Skog Vel	Solligrenda Vel
Eika Vel	

Pepperstad.net fakturerer to ganger i året. Det er eier av bolig som er ansvarlig for betaling av faktura.

2 Formål

Pepperstad.nets formål er å:

- Stå som eiere og konsesjonsinnehaver av det eksisterende anlegg.
- Sørge for drift/vedlikehold av anlegget gjennom best mulige servicekontrakter.
- Følge de til enhver tid gjeldende lover og regler for etablering, utbygging, drift og forvaltning av kabelnett.
- Kabelnettet kan, til enhver tid, også benyttes til frigitte lovlige tilleggstjenester. Utvidelse av kabelnettets bruksområde vedtas på generalforsamlingen. Telefoni, alarmtjenester samt bruk av Internett er noen av de tjenester som nå kan tas i bruk.

3 Kontingenten

Medlemmene har plikt til å betale rettidig den kontingent som til enhver tid bestemmes.

Ved betalingsforsinkelser påløper det renter og purregebyrer. Hvis abonnenten har misligholdt sin betalingsplikt av vedtatt medlemsavgift samt kollektivavtale, har **Pepperstad.net** rett til å hindre at abonnenten mottar signaler fra kabelnettet. Abonnenten skal på forhånd være gitt fire (4) ukers skriftlig varsel når utkobling fra kabelnettet er nødvendig. Skyldig beløp vil bli

oversendt rettslig inkasso. Ny tilkobling kan først finne sted når abonnenten har oppfylt sine økonomiske forpliktelser samt betalt faktura for ny tilkobling (kr 1000, -).

Pepperstad.nets Generalforsamling fastsetter til enhver tid medlemskontingenten, slik at den dekker de nødvendige utgifter samt fremtidige avskrivninger som følger av **pepperstad.nets** formål.

4 Generalforsamlingen

Pepperstad.nets øverste myndighet er Generalforsamlingen, som består av de i pkt. 1 nevnte medlemmer.

Pepperstad.nets styre innkaller skriftlig til Generalforsamlingen med 2 (to) ukers varsel.

Ordinær Generalforsamling skal avholdes innen utgangen av april. Innkallelsen skal inneholde:
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Orientering om andre saker som ønskes behandlet på Generalforsamlingen
- Budsjettforslag

På Generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:
1 Valg av møteleder
2 Årsberetning
3 Regnskaps- og revisjonsberetning
4 Forslag til votering på Generalforsamlingen
5 Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
6 Styret foreslår revisor som godkjennes av generalforsamlingen
7 Eventuelt

Når innkallelsen er foretatt på denne måten, er Generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte medlemmer.

Styret legger ut forhåndsvarsel om Generalforsamling på pepperstad.net sin hjemmeside, primo februar. Forslag som ønskes behandlet på Generalforsamlingen, må være styret i hende innen utgangen av februar.

Saker som fremmes under Eventuelt kan diskuteres, men ikke settes under votering på samme Generalforsamling.

Som Generalforsamlingens beslutning gjelder det som flertallet blant de møtende har stemt for, ved stemmelikhet det som styrets formann har stemt for.

På Generalforsamlingen skal det føres protokoll, som innen en måned etter Generalforsamlingen gjøres tilgjengelig på nettsiden **Pepperstad.net** (Kfr. pkt. 1).

5 Ekstraordinær Generalforsamling

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

Hvis minst 20 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær Generalforsamling.

Ekstraordinær Generalforsamling kan bare behandle den eller de saker som er kunngjort i innkallelsen.

Ekstraordinær Generalforsamling skal holdes snarest mulig, innen 4 (fire) uker etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær Generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær Generalforsamling.

6 Votering

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

Hvert medlem, ektefelle samt myndige barn (husstand) har til sammen en stemme.

Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Medlemmene som ikke har anledning til å delta på generalforsamlingen, kan ved skriftlig, datert fullmakt overføre sin stemmerett til et annet medlem. Et medlem kan kun gis 4 fullmakter fra andre medlemmer. Etter at generalforsamlingen er satt skal det opplyses om hvem som møter med fullmakt samt hvilket medlem som har gitt sin fullmakt.

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

7 Styrets sammensetning

Pepperstad.net ledes av et styre bestående av en representant samt en vararepresentant fra hver av foreningene. Disse representantene er på forhånd valgt av de respektive foreninger.

Styret konstituerer seg selv med leder, kasserer og sekretær. Leder må velges blant tidligere valgte styremedlemmer.

8 Styrets plikter

Styret skal administrere Pepperstad.net og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet av Generalforsamlingen.

Styret skal etter beste evne forvalte avtaleverket som er inngått mellom Pepperstad.net og serviceleverandør og signalleverandør.

Styremøter holdes når leder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 (fire) foreninger er representert.

Alle saker og all korrespondanse skal fremlegges på styremøtet.

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

Styret har ansvaret for all oppfølging mot regnskapsbyrå for føring av ansvarlig regnskap.

Regnskapsåret skal være kalenderåret.

Pepperstad.nets kontante midler settes på bankkonto/girokonto som disponeres av 2 fra styret, hvorav den ene må være styreleder.

Generalforsamlingen fastsetter styrets honorar for inneværende budsjettår i budsjettet. Honorar skal utbetales innen utgangen av budsjettåret.

9 Votering i styret

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

10 Vedtektsendringer

Endringer i, eller tillegg til, disse vedtektene, kan bare vedtas på ordinær Generalforsamling og krever 2/3 flertall.

11 Oppløsning

Eventuell oppløsning av **Pepperstad.nets** kan bare vedtas av Generalforsamlingen.

Pepperstad.net kan under ingen omstendighet oppløses med mindre annen organisasjonsform overtar de plikter som følger av pkt. 2 i disse vedtekter.

Dersom **Pepperstad.net** blir oppløst, skal dets aktiva overføres til den nye organisasjonen, som da enten må være stiftet eller vedtatt stiftet.

12 Grensesnitt for økonomisk ansvar i forbindelse med utbedring av kabelnettet

Stamlinjenettet samt hovedsentralen administreres av **Pepperstad.net**. **Pepperstad.net** står også økonomisk ansvarlig for fremtidige utbedringer. Hvert år må dette budsjetteres og vedtas på Generalforsamlingen.

For kabel fra filterboks ute og inn til husets første tilkoblingspunkt er ansvaret delt mellom huseier og **Pepperstad.net.** Ved utskifting av kabel besørger og bekoster **Pepperstad.net** graving fra filterboks ute og frem til huseiers tomtegrense. Skifte av kabel skjer i samarbeide med huseier.

Huseier besørger og bekoster graving på egen eiendom frem til første koblingspunkt. Dybde, bredde samt gjenfylling av kabelgrøft utføres etter spesifikasjoner/instrukser fra **Pepperstad.net.** Det er ikke nødvendig å lokalisere/fjerne gammel kabel.

Kabel, inkludert legging mellom filterboks ute og husets første tilkoblingspunkt, koblingskostnader med nødvendig koblingsutstyr og kabelbeskyttelse, bekostes av **Pepperstad.net.**

Uansett totalkostnad ved utskifting av nevnte kabel, skal huseier betale en fast sum, **kr 1500,-.**

Huseiers kostnad reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i 2004-kroneverdien. Øvrige kostnader dekkes i sin helhet av **Pepperstad.net.** Disse kostnadene må budsjetteres.

Utskifting av kabel må til enhver tid koordineres mellom huseier og **Pepperstad.net.**

Hvis husets interne kabelopplegg, antenneuttak samt antennekoblinger ikke følger gjeldende forskrifter og dette forårsaker dårlig signalmottak, må huseier selv dekke utgiftene for å få utbedret feilen.

Feil som oppstår ved uaktsomhet fra huseiers side, dette gjelder hele kabelnettet, må huseier stå økonomisk ansvarlig for.

Pepperstad Skog, 21. desember 1988

Revidert:

- 28. februar 1990
- 18. februar 1991
- 19. februar 1992
- 17. februar 1993
- 28. februar 1994
- 29. februar 1996
- 21. februar 1998
- 20. mars 2002
- 31. mars 2004
- 30. mars 2009
- 23. mars 2010
- 24. april 2012
- 24. april 2018
- 23. April 2025
- 27. April 2026 - versjon 2026.1

Styret Wessel Vel

c/o Vestby Regnskapskontor AS
Kleverveien 6
1543 Vestby

Til alle medlemmer i Wessel Vel

23.04.2025

Innkalling til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Møtested: Pepperstad grendehus

Gamle Bjørlien skole,

Risilveien 79, 1542 VESTBY

TID: 06.05.2024 KL 19:00

AGENDA:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Årsberetning
4. Regnskap
5. Avstemning over innkomne forslag
6. Budsjettforslag
7. Valg av styre

STYRETS BERETNING:

Velstyret har i løpet av 2024-25 jobbet med diverse oppgaver i vel. Velstyret jobbet med å få tilskudd fra flere tilskuddordninger, behandling av eierskifte osv.

Velstyret har også jobbet videre med planlegning av utbedringsarbeider for vellet.

Årlig kontroll av lekeplassene er gjennomført. Avvik fra regelverk blir utbedret av grendene eller styret.

Vi ber alle beboere i velet igjen om å lese vedtekter fra Wessel vel.

Vi ber også 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.

Forslag som er kommet inn:

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

Forslag 1:
Vedtektsendring i §2.2.1 Valg av representanter

I dagens vedtekter er det ikke nedfelt noe sted at det ønskes minst 1 representant fra hver grend. Erfaring har vist at det er viktig at ALLE grender er representert i styret. Det er enklere for informasjonsstrømmen begge veier at det finnes en lokal kontakt mellom styret og grendestyret, og det er naturlig at styremedlemmer har tett kontakt med eller sittter i grendestyret sitt. Det er derfor ønsket at det nedfelles i vedtektene til Wessel vel at hver grend er sikret minst 1 plass i styret til Wessel vel.

Forslag til tekst som legges til i §2.2.1 Valg av representanter:

"Det er ønsket at hver grend til enhver tid er sikret én representant i styret til Wessel vel. Wessel vel praktiserer derfor et kvoteringssystem som sikrer alle grendene representasjon i Wessel vel sitt styre. Dersom én grend blir stående uten representasjon ved innstemming av nye styremedlemmer på generalforsamling benyttes kvoteringsregel, og deres kandidat vil kunne få fortrinnsrett gjennom kvotering"

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

Forslag 2:
Endring i §2.2.1 Valg av representanter med begrunnelse "Et fungerende styre er bedre enn et rullerende styre!"

I dagens vedtekter står det:
"§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."

Jeg har oppdaget at det i vedtektene for Wessel vel kreves at man har et rullerende styre, der det oppfordres til maks 2 valgperioder per person. I 2020-2025 har en slik praksis ikke vært gjennomført. Forslagsstiller forstår at en slik praksis forvansker oppfølging av større prosjekter i vellet, bl.a ville dette ført til at det store asfaltprosjektet ikke ville kunne blitt gjennomført på samme måte. Erfaringene fra de siste 4-5 årene tilsier at det er ønsket med en viss stabilitet i styrets arbeide, samtidig som det er ønsket å jevnlig få inn nye styremedlemmer. I 2020-2025 har det vært flere utskiftninger i styrets sammensetning, samtidig som flere mer erfarne styremedlemmer har blitt sittende lenger enn 2 perioder. Det gir en miks av erfaring og nye idéer i styret.

Vi ønsker oss et aktivt styre, med de varierte fagkunnskapene som kreves for å drifte velforeningen på en forsvarlig måte. Min oppfatning er at det kan ta lang tid å komme skikkelig inn i styrearbeid for helt nye medlemmer, og at overgangen til et nytt styremedlem har kommet mer inn i oppgavene ofte er minst 2 år. Det ville være dumt å stadig miste viktige ressurser midt i større prosjekter, og når de endelig begynner å komme inn i sakene.

Undertegnede ønsker derfor at teksten i §2.2.1 Valg av representanter endres
fra:
"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."
Endres til:
"Hvert styremedlem velges for to år. Valg ordnes slik at minst 3 av plassene i styret er på valg hvert år. "

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

Forslag 3:
Konstituering av styret og andre roller: endringer i §2.2.1 Valg av representanter og §2.2.2 Konstituering av 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."

og

"§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."

Forslagsstillers kommentarer:
Wessel vel benytter i dag regnskapsbyrå.

De siste årene har styret selv konstituert et styremedlem til Pepperstad Skog antenneselskap.
Bruk av valgkomitéer minker i mindre foreninger, da det er vanskeligere å få folk til å forplikte seg til slikt arbeide

Forslag:

Fjerne hele følgende avsnitt fra §2.2.1 Valg av representanter:
" 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."

Legge til følgende tekst i "§2.2.2 Konstituering av styret:
"Styret velger også en representant til styret i Pepperstad.net"

Ny tekst i §2.2.2 Konstituering av styret blir da:
"§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. Styret velger også en representant til styret i Pepperstad.net"

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

STYRET INFORMERER

I perioden er det kommet innkomne forslag som ikke inneholder forslag, men kun spørsmål. Disse vil bli besvart per e-post. Det vil også bli avholdt et medlemsmøte etter at generalforsamlingens ordinære program er avsluttet. Det vil der bli anledning til å stille spørsmål, eller å ta opp saker man er opptatt av.

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~~		~~Fratrådt~~	~~2025~~

Maria Godlien			2026
Ronny Danielsen	Kasserer		2026
Anja Martens Meyer Loulous			2026
Peter Valkeneer			2026

Vi ønsker oss at medlemmer stiller seg til valg og støtter oss i styre arbeid. Det er 4 styreplasser til valg i år.

Mvh.

Styret Wessel Vel

Styret Wessel Vel
c/o Vestby Regnskapskontor AS
Kleverveien 6
1543 Vestby

25.04.2024

Budsjettforslag 2025/2026

3100 Vel avgift 400000
3900 Refusjon mva 0
Salgs- og driftsinntekt 400 000

5330 Styrehonorar 18 000
Lønnskostnad 18 000

6300 Leie lokale 2000
6320 Renovasjon, skadedyr 16000
6341 Strøm Slagterens vei 773: 7000
6342 Strøm Herremandens vei 572: 5800
6343 Strøm Herremandens vei 589: 4600
6344 Strøm Mads vei 596: 4800
6345 Strøm Tømmersvendens vei 780: 5800
6401 Vinter vedlikehold brøyting/strøing etc 100000
6403 Utbedr. generell karakter 162 670
6553 Programvare årlig vedlikehold 2500
6700 Regnskapshonorar 39000
6860 Møtekostnader 500
Driftskostn. og av- og nedskrivninger 350 670

7300 Domene 660
7400 Kontingenter 1870

7420 Gaver 500
7770 Bankgebyr 2300
7790 Overført til grendene 30000
Annen driftskostnad 35 330

Total: 14.000

Styret Wessel Vel

c/o Vestby Regnskapskontor AS
Kleververeien 6
1543 Vestby

Til alle medlemmer i Wessel Vel

13.05.2024

Referat ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Møtet ble avholdt på Pepperstad Grendehus 06.05.2024 kl. 19:00.

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. Ingen stemmer i mot.

2. Valg av møteleder og referent

(Møteleder: Håvard Myrhol, referent: Maria Godlien)

3. Årsberetning

Velstyret har i løpet av 2024-2025 jobbet med diverse oppgaver i vellet. Velstyret jobbet med å få tilskudd fra flere tilskuddordninger, behandling av eierskifte osv.

Velstyret har også jobbet med utbedringsarbeider for vellet.

Årlig kontroll av lekeplassene er gjennomført. Avvik fra regelverk blir utbedret av grendene eller styret.

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

Vi ber også 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. Ingen stemmer i mot.

4. Regnskap

GF godkjente regnskap. Ingen stemmer i mot.

5. Innkomne forslag og avstemning

Forslag 1:

Vedtektsendring i §2.2.1 Valg av representanter – forslagsstiller: Styret i Wessel vel

I dagens vedtekter er det ikke nedfelt noe sted at det ønskes minst 1 representant fra hver grend. Erfaring har vist at det er viktig at ALLE grender er representert i styret. Det

er enklere for informasjonsstrømmen begge veier at det finnes en lokal kontakt mellom styret og grendestyret, og det er naturlig at styremedlemmer har tett kontakt med eller sittter i grendestyret sitt. Det er derfor ønsket at det nedfelles i vedtektene til Wessel vel at hver grend er sikret minst 1 plass i styret til Wessel vel.

Forslag til tekst som legges til i §2.2.1 Valg av representanter:

"Det er ønsket at hver grend til enhver tid er sikret én representant i styret til Wessel vel. Wessel vel praktiserer derfor et kvoteringssystem som sikrer alle grendene representasjon i Wessel vel sitt styre. Dersom én grend blir stående uten representasjon ved innstemming av

nye styremedlemmer på generalforsamling benyttes kvoteringsregel, og deres kandidat vil kunne få fortrinnsrett gjennom kvotering"

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

Forslaget ble godkjent. Ingen stemmer i mot.

Forslag 2:

Endring i §2.2.1 Valg av representanter med begrunnelse "Et fungerende styre er bedre enn et rullerende styre!". Forslagsstiller: Maria Godlien, styremedlem i Wessel vel

I dagens vedtekter står det:

"§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."

Jeg har oppdaget at det i vedtektene for Wessel vel kreves at man har et rullerende styre, der det oppfordres til maks 2 valgperioder per person. I 2020-2025 har en slik praksis ikke vært gjennomført. Forslagsstiller forstår at en slik praksis forvansker oppfølging av større prosjekter i vellet, bl.a ville dette ført til at det store asfaltprosjektet ikke ville kunne blitt gjennomført på samme måte. Erfaringene fra de siste 4-5 årene tilsier at det er ønsket med en viss stabilitet i styrets arbeide, samtidig som det er ønsket å jevnlig få inn nye styremedlemmer. I 2020-2025 har det vært flere utskiftninger i styrets sammensetning, samtidig som flere mer erfarne styremedlemmer har blitt sittende lenger enn 2 perioder. Det gir en miks av erfaring og nye idéer i styret.

Vi ønsker oss et aktivt styre, med de varierte fagkunnskapene som kreves for å drifte velforeningen på en forsvarlig måte. Min oppfatning er at det kan ta lang tid å komme skikkelig inn i styrearbeid for helt nye medlemmer, og at overgangen til et nytt styremedlem har kommet mer inn i oppgavene ofte er minst 2 år. Det ville være dumt å stadig miste viktige ressurser midt i større prosjekter, og når de endelig begynner å komme inn i sakene.

Undertegnede ønsker derfor at teksten i §2.2.1 Valg av representanter endres

fra:

"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."

Endres til:

"Hvert styremedlem velges for to år. Valg ordnes slik at minst 3 av plassene i styret er på valg hvert år. "

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

Forslaget ble godkjent. Ingen stemmer i mot.

Forslag 3:

Konstituering av styret og andre roller: endringer i §2.2.1 Valg av representanter og §2.2.2 Konstituering av styret. Forslagsstiller: Styret i Wessel vel

"§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."

og

"§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."

Forslagsstillers kommentarer:

Wessel vel benytter i dag regnskapsbyrå.

De siste årene har styret selv konstituert et styremedlem til Pepperstad Skog antenneselskap.

Bruk av valgkomitéer minker i mindre foreninger, da det er vanskeligere å få folk til å forplikte seg til slikt arbeide

Forslag:

Fjerne hele følgende avsnitt fra §2.2.1 Valg av representanter:

" 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."

Legge til følgende tekst i "§2.2.2 Konstituering av styret:

"Styret velger også en representant til styret i Pepperstad.net"

Ny tekst i §2.2.2 Konstituering av styret blir da:

"§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. Styret velger også en representant til styret i Pepperstad.net"

Styrets innstilling: Forlslaget støttes.

Forslaget ble godkjent. Ingen stemmer i mot.

6. Budsjettforslag

GF godkjente budsjettforslag. Ingen stemmer i mot.

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	Fratrådde April 2025		2025
Maria Godlien			2026
Ronny Danielsen	Kasserer		2026
Anja Martens Meyer Loulous			2026
Peter Valkeneer			2026

Jermaine Fredrik Jones har flyttet og dermed forlatt styret i April 2025.

Gunnar Kittl, Håvard Myrhol, Leif Åge Senneseth ble enstemmig gjenvalgt. Ingen stilte i mot disse.

Jermaine Fredrik Jones blir ikke erstattet, da ingen meldte seg til hans plass. Styret er uansett styringsdyktige med sine 7 medlemmer, der alle grender er representert.

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

Totalt var det var 9 medlemmer inkl. styret til stede på generalforsamlingen.
Det var 0 godkjente fullmakter. Det var 0 avviste fullmakter.

Mvh.
Styret Wessel Vel