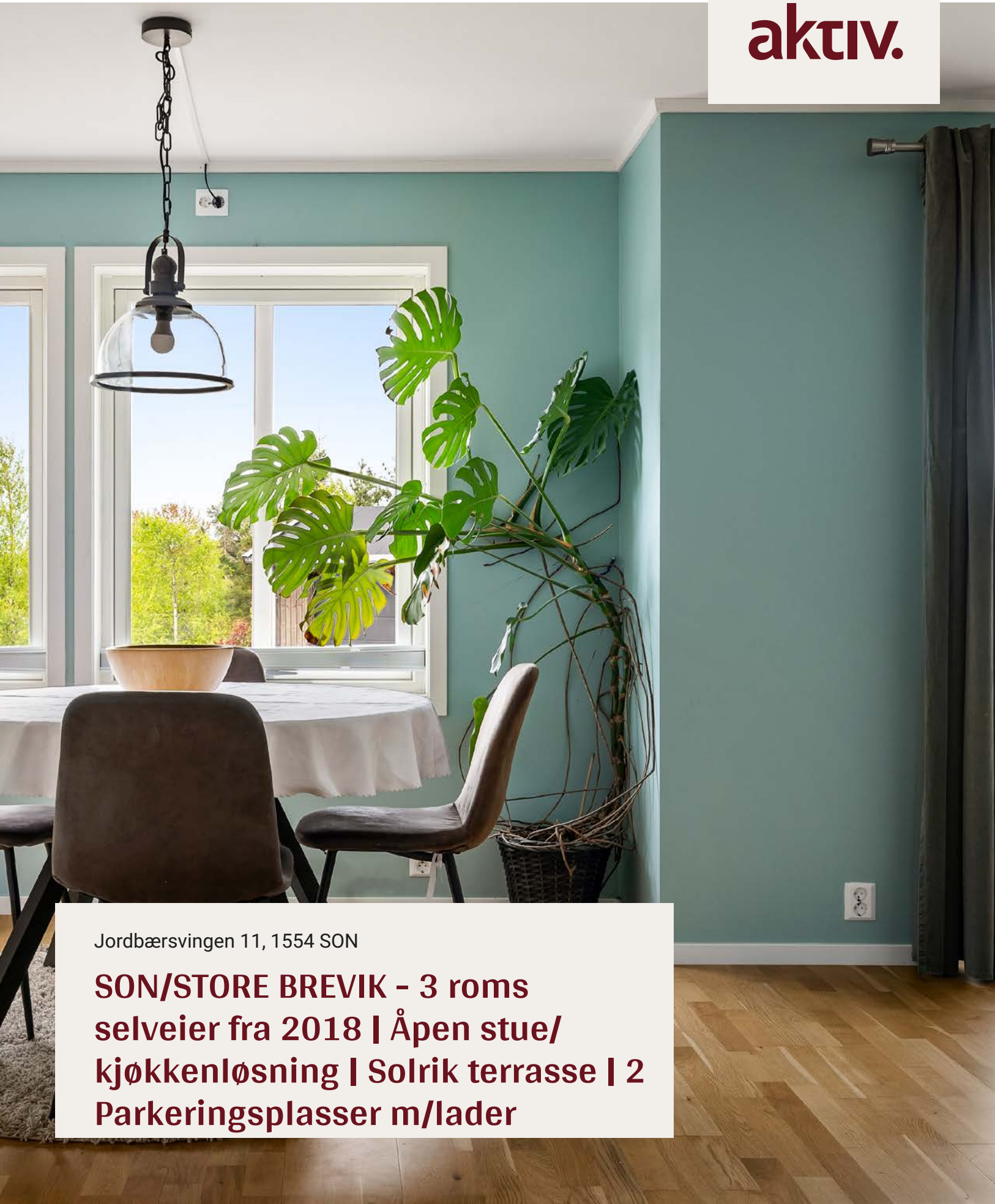


aktiv.



Jordbærsvingen 11, 1554 SON

**SON/STORE BREVIK - 3 roms
selveier fra 2018 | Åpen stue/
kjøkkenløsning | Solrik terrasse | 2
Parkeringsplasser m/lader**



Eiendomsmegler / Partner

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 394,-
Omkostn.: Kr 101 310,-
Total ink omk.: Kr 4 098 704,-
Felleskostn.: Kr 3 212,-
Selger: Valdeci Teixeira Da Silva

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 3274.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1066
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1114260062

Din nye bolig?

Pen og lettstelt 3-roms leilighet fra 2018 med egen inngang og terrasse på bakkeplan beliggende i blindvei. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og bod. Boligen holder en gjennomgående god standard med balansert ventilasjon, parkettgulv og flislagt bad med varmekabler. Det medfølger ekstern bod.

3-roms leilighet fra 2018

Gulvvarme på bad, gang, stue og kjøkken

Egen inngang og terrasse på bakkeplan

2 soverom

Åpen stue- og kjøkkenløsning

Flislagt bad med varmekabler

Balansert ventilasjon

Ekstern bod

Praktisk og lettstelt planløsning

Kort vei til skole og barnehager

Flotte turområder

Sjø og strandnært



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Byggtegninger	65
Energiattest	70
Informasjon fra forretningsfører	75
Årsmøte 2025	78
Kommunale avgifter 2025	90
Vedtekter for sameiet	92
Husordensregler for sameiet	101
Matrikelkart- og rapport	103
Ferdigattest	109
Kommune- og reguleringsplaner	113
Reguleringsbestemmelse	115
Kommuneplankart og reguleringsplankart	120
Situasjonsplan og seksjonering	124
Eiendomsgrenser	140
Veistatuskart	143
Nabolagsprofil	144
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 8 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3274.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesområder med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Beliggenhet

Jordbærsvingen 11 ligger i det etablerte og familievennlige området ved Store Brevik i Son. Området er kjent for sine rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både natur og sjø. Her bor du med flotte turmuligheter rett i nærområdet, enten du ønsker turer i skog og mark eller rekreasjon langs kysten. Fra boligen er det kort vei til flere populære badeplasser langs Oslofjorden, som Brevikbukta, Sonstranda og Kjøvangen – alle med gode solforhold, svaberg og sandstrender.

Boligen ligger praktisk til med kort vei til hverdagslige servicetilbud. Flere barnehager og skoler finnes i nærområdet, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. I tillegg er det gode muligheter for fritidsaktiviteter med idrettsanlegg, lekeområder og aktivitetsområder i nærheten.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med flere butikker en kort kjøretur unna, og det er også enkel adkomst til større handelsområder i kort avstand fra boligen, både mot Moss og nordover mot Oslo. Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i nærheten, samt kort vei til Sonsveien og Kambo stasjon for deg som pendler videre mot Oslo eller Østfoldbyene. Trivelige Son sentrum byr på en sjarmerende kombinasjon av caféer, restauranter og små butikker langs sjøen. Her har man også populære Son Spa, som tilbyr velvære og rekreasjon i flotte omgivelser – perfekt for en luksuriøs pause i hverdagen.

Her får du en kombinasjon av rolige omgivelser og praktisk nærhet til det man trenger i hverdagen – et område som passer godt for både småbarnsfamilier, pendlere og deg som ønsker å bo med naturen tett på.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet med kort avstand til både barnehager og skoler. I nærområdet finnes flere barnehager med både kommunale og private tilbud, noe som gir gode valgmuligheter for barnefamilier.

For skolebarn sokner eiendommen til Son skole for 1.–7. trinn. Dette er en moderne barneskole med gode fasiliteter og trygge omgivelser for barnas utvikling og læring. Videre går elevene over til Grevlingen skole og kultursenter, som er områdets ungdomsskole. Skolen har gode undervisningsfasiliteter og fungerer også som et

aktivt kultur- og idrettssenter med blant annet idrettsanlegg og svømmehall. Området oppleves som trygt og godt tilrettelagt for barnefamilier, med nærhet til både fritidsaktiviteter, idrettstilbud og fine uteområder.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort vei til både buss og tog, noe som gir en enkel hverdag for pendlere.

Nærmeste togforbindelse er Sonsveien stasjon, som ligger ca. 3 km fra Son sentrum. Herfra går det jevnlig togavganger på Østfoldbanen med direkte forbindelse mot blant annet Moss og Oslo.

For ytterligere togtilbud ligger også Kambo stasjon innenfor en kort kjøretur. Denne betjenes av samme linje og gir gode forbindelser både nordover mot Oslo og sørover mot Moss og Østfold-regionen.

I tillegg er området godt tilknyttet bussnett, med blant annet busslinje mellom Moss, Son og Vestby stasjon. Linjen har hyppige avganger gjennom dagen og gir enkel tilgang til både tog og øvrige kollektivtilbud.

Samlet sett gir dette fleksible og gode transportmuligheter, enten man skal til Oslo, Moss eller øvrige områder i Follo og Østfold.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 2018 og ligger i første etasje i et boligbygg med flere boenheter.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av isolerte elementer. Terrenget er opparbeidet inn mot ringmuren.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har en tekking av betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskilleren er konstruert som et betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon.

En tilhørende bod er oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musesperre er feil montert, store åpninger. Det må utføres tiltak for montering av ny musesperre eller utbedringer av dagens løsning.

- Vinduer

Avvik: Slitasje innvendig etter gardiner.

- Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør tetter dårlig nederst på låsekassesiden.

- Innvendige dører

Avvik: Fuktskader innvendig side dør baderom på foringer og lister. løs/svikt i terskel

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør med gerikt og foringer har skader.

Skade på flis under toalett.

Fuger i dusj med utvasket fuger og antydning til riss i dusj.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen gjelder avslutning av tettesjikt mot dør. Høyden mellom topp flis og topp sluk indikerer at tettesjikt må ha et høyere nivå en gulv under fliser. Dette er ikke dokumentert, ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er bom på fliser i et større område fra dør og inn mot dusj samt enkelte fliser.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer

sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Gulv har noe svakt fall men innenfor tolleransekrav for utførelse.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mansjett ved sluk av ukjent type ikke tilpasset tilfredsstillende og ikke smurt inn.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker og skader på mur samt synlig armering ut av konstruksjonen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kravet til fall på terreng er 1:50 min. 3 meter ut fra yttervegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Pipe og ildsted

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det finns en plan til ett installasjoner av et gjerde.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordnningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 66 kvm: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

En pen og lettstelt 3-roms leilighet fra 2018 med egen inngang og terrasse på bakkeplan. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en praktisk planløsning bestående av entré, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken i åpen løsning. Boligen holder en gjennomgående standard med parkettgulv, malte overflater og balansert ventilasjon.

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre inn åpner stue og kjøkken seg i en sosial og funksjonell løsning med gode møbleringsmuligheter for både spiseplass og sofagruppe.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er praktisk utformet med innredning fra byggeår. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, med god skap- og benkeplass. Den åpne løsningen skaper en sosial sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom, med naturlig plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca. 8 m² med plass til utemøbler og hyggelige uteopphold.

Badet er flislagt fra byggeår. Gulvet har elektriske varmekabler som bidrar til komfortabel oppvarming. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk løsning i hverdagen. Badet har balansert ventilasjon som sørger for ventilering av rommet, og det er utført hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

Boligen har to soverom med fleksible bruksmuligheter og plass til både seng, garderobeløsninger. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Soverommene har vindusflater som bidrar til naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse, samtidig som planløsningen gir en praktisk adskillelse mellom oppholdsrom og sovedel.

Teknisk er boligen blant annet utstyrt med balansert ventilasjon, rør-i-rør-system for vannledninger, varmtvannstank på ca. 120 liter og sikringsskap plassert i bod. Det medfølger også eksternt bod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser og en elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88185072

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på våtrom, gang, stue og kjøkken. Mulighet for montering av vedovn via stålpipeline.

Det er balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

47 394 (Andel av fellesgjeld)

3 997 394 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

99 920 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 310 (Omkostninger totalt)

113 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 098 704 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 110 604 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 113 404 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 880 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er per i dag ikke eiendomsskatt på boliger i Vestby kommune. Kommunen har eiendomsskatt kun på næringsseiendom, og har som mål å unngå innføring av eiendomsskatt på boliger.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 055 829 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 223 316 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/792

Felleskostnader inkluderer

Kr 3.212,- pr. måned inkluderer bl.a.; Utv. forsikring, forretningsfører, div. drift og vedlikehold, tv-anlegg/bredbånd og renovasjonsavgift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 212

Andel Fellesgjeld

Kr 47 394

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiets totale fellesgjeld: Kr. 568 732,00

Andel fellesformue

Kr 42 944

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jordbærsvingen 3-27

Organisasjonsnummer

821590922

Om sameiet

Sameiet Jordbærsvingen 3-27.

Hensikten med årsrapporten er å dele noe av styrests oppgaver og gjøremål. Styret har bestått av leder Mette, styremedlemmer Magnus og Ulrik, og Pernille har vært varamedlem. Styret har hatt tre styremøter, og det har ikke vært meldt inn saker til behandling. Varamedlem har fått delta på møter, med talerett. Ellers har det vært kommunisert via Messenger.

Styreleder er opptatt av at styret skal jobbe for sameiets beste, uavhengig av egne interesser. Styret må evne å tanke overordnet og helhetlig. Det er viktig med engasjerte medlemmer som har tid til, og ønsker å bidra med planer og gjennomføring av fremtidig vedlikehold og annet styrearbeid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208604503

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 568 732,00

Innfrielsesdato: 30.03.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene øker til kr. 3.277,- fom 01.06.2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til Seksjonen. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar fra og med forgreiningspunktet inn til Seksjonen, mm.

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

Ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), tilligger sameiet. Ansvar for eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles inngangsdører, anlegg og utstyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 1066, seksjonsnummer 9 i Vestby kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3216/132/1066/9:

04.07.2014 - Dokumentnr: 557690 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1066

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2016 - Dokumentnr: 891831 - Best. om vann/kloakkledn.

Plikt til drift og vedlikehold av felles private stikkledninger. Gjelder også senere utskilte bruk

Overført fra: Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1066

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2017 - Dokumentnr: 440760 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:132 Bnr: 1139/1140/1141/1142

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Vestby Kommune

Org.nr: 943 485 437

Overført fra: Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1066

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2018 - Dokumentnr: 1154687 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1139/1140/1141/1142

Bestemmelse om plassering og bruk av renovasjonsløsning og tekniske anlegg.

Overført fra: Knr:3216 Gnr:132 Bnr:1066

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2018 - Dokumentnr: 1342314 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Vestby Kommune

Org.nr: 943 485 437

Bestemmelse om rett til å utføre inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av kummer og ledninger

05.06.2019 - Dokumentnr: 633566 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2018 - Dokumentnr: 1296421 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 66/792

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.03.2019. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under område som skal reguleres.

KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038

0253 Store Brevik - Områderegulering

Faresone: 310 - Ras- og skredfare

KPLAN2023 Kommuneplan 2023-2034

Kommuneplanens arealdel med ikrafttredelse 17.11.2025

Reguleringsplaneld 0015 Store Brevik IV

Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 22.0.1999

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Aktiv Treff

4 500 Foto

4 000 Kommunale opplysninger fra Vestby kommune

19 900 Markedspakke

4 375 Opplysninger fra forretningsfører

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 075

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler / Partner

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

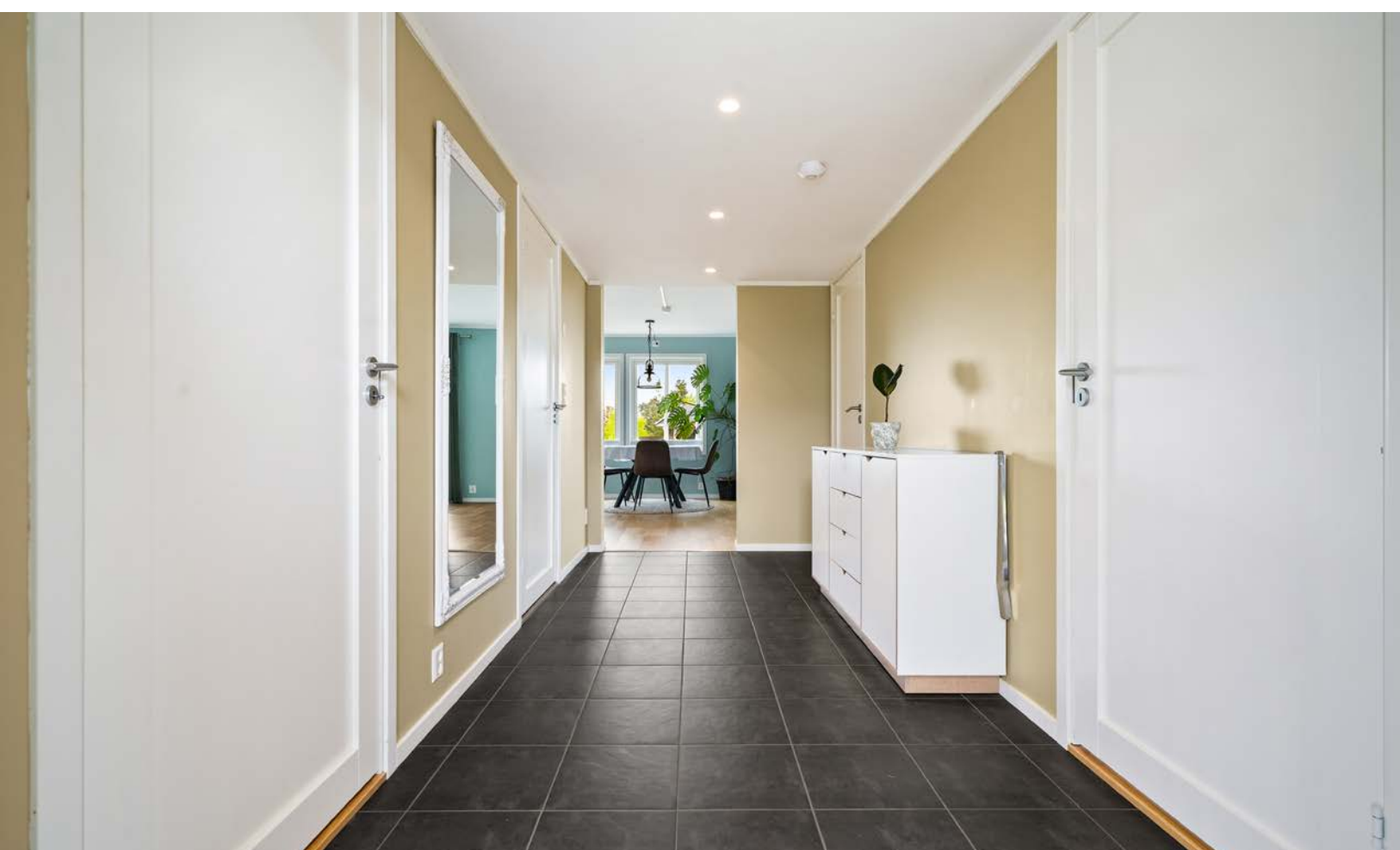
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

19.05.2026























Plantegning



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jordbærsvingen 11, 1554 SON

 VESTBY kommune

 # gnr. 132, bnr. 1066, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 10021-1874

Eiendomsverdi ref nr: BN1412

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje med egen utvendig adkomst, utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger eller arbeider på boligen siden byggeår, overflater og utstyr med normal slitasje etter bruk.

På badet er det symptomer på riss i fuge i dusj og bom på fliser i gulv.

Boligen har ikke montert funksjonell pipe, pipen som er montert er avsluttet ved himling i stue/kjøkken.

For ytterligere opplysninger les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i trekonstruksjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har montert isolert stålpipesmontert ned til underkant himling i stue/kjøkken. Løsningen i boligen kan avvike fra kravet i teknisk forskrift ettersom boligen p.t. ikke har mulighet for montering av ildsted eller oppfyller kravet i ferdigattest med "Varmefordeling" "Kamin/ovn/peis". Dette forholdet må ytterligere undersøkes/vurderes. Det er ikke montert ildsted og det er ikke deler til pipen for montering. Det er ikke kjent hvilken type pipe som er montert og om det er mulig å fremskaffe deler til denne.

Innvendig har boligen dører type Trend 1

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Varmekabel styres fra installasjon i sikringsskap.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er ved inspeksjon først foretatt hulltaking i kjøkkenbenk inn mot dusj. På bakgrunn av konstruksjonens oppbygning var det ikke mulig å utføre fuktmålinger ved denne plassering ettersom vegg hadde 2 lag med plater og type isolering. På bakgrunn av dette ble det foretatt hulltaking i gang.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap i bod.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terreng opparbeidet inn mot ringmur.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger datert 10.11.2016

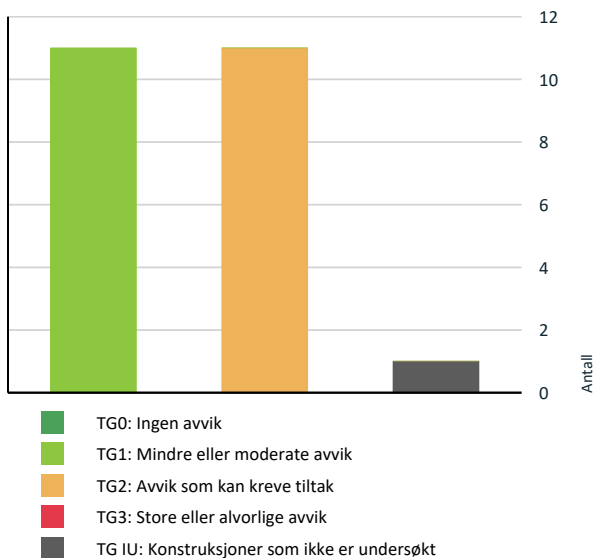
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 10.11.2016

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musesperre er feil montert, store åpninger. Det må utføres tiltak for montering av ny musesperre eller utbedringer av dagens løsning.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje innvendig etter gardiner.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør tetter dårlig nederst på låsekassensiden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen gjelder avslutning av tettesjikt mot dør. Høyden mellom topp flis og topp sluk indikerer at tettesjikt må ha et høyere nivå en gulv under fliser. Dette er ikke dokumentert, ytterligere undersøkelser anbefales.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktskader innvendig side dør baderom på foringer og lister. Løs/svikt i terskel

Det er bom på fliser i et større område fra dør og inn mot dusj samt enkelte fliser.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Noe sprekker og skader på mur samt synlig armering ut av konstruksjonen.

Gulv har noe svakt fall men innenfor tolleransekrav for utførelse.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kravet til fall på terreng er 1:50 min. 3 meter ut fra yttervegg.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mansjett ved sluk av ukjent type ikke tilpasset tilfredsstillende og ikke smurt inn.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør med gerikt og foringer har skader.

Skade på flis under toalett.

Fuger i dusj med utvasket fuger og antydning til riss i dusj.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2018

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende bortledning av vann gir fuktpåkjenninger på bygningsdeler som på sikt vil kunne føre til skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musesperre er feil montert, store åpninger. Det må utføres tiltak for montering av ny musesperre eller utbedringer av dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musebånd er feil montert og gir store åpninger. Det må utføres tiltak, manglende tiltak gir fare for skadedyr inn i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje innvendig etter gardiner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre innvendig vedlikehold på enkelte vinduer. Manglende tiltak gir videre utvikling av slitasje/skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør tetter dårlig nederst på låsekassensiden.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justere dør/lås slik at dør lukker bedre. Manglende tiltak gir luftlekkasje og trekk i boligen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Overflater med normal bruksslitasje for alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik i entre/gang 10 mm i hele rommet. Laveste punkt med ytterdør og høyeste punkt midt i rommet og mot stue/kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 5 mm. Avvik stue/kjøkken 12 mm i hele rommet. Høyeste punkt midt i rommet og laveste punkt ved hjørne (yttervegg) mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

TG 1U Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har montert isolert stålpipes ned til underkant himling i stue/kjøkken. Løsningen i boligen kan avvike fra kravet i teknisk forskrift ettersom boligen p.t. ikke har mulighet for montering av ildsted eller oppfyller kravet i ferdigattest med "Varmefordeling" "Kamin/ovn/peis". Dette forholdet må ytterligere undersøkes/vurderes.

Det er ikke montert ildsted og det er ikke deler til pipen for montering.

Det er ikke kjent hvilken type pipe som er montert og om det er mulig å fremskaffe deler til denne.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører type Trend 1

Vurdering av avvik:

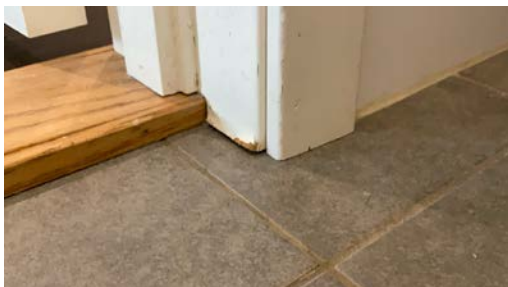
- Det er avvik:

Fuktskader innvendig side dør badetrom på foringer og lister. løs/svikt i terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak med vedlikehold/utbedring på dør til badetrom. Manglende tiltak vil føre til videre utvikling av skader/svikt.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør med gerikt og foringer har skader.

Skade på flis under toalett.

Fuger i dusj med utvasket fuger og antydning til riss i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må påregnes tiltak ved dør, manglende tiltak vil gi videre utvikling av skader på dør.

Skadet flis under toalett har ingen påvirkning på funksjon, kun estetisk.

Forhold med riss på fuger må holdes under oppsikt, symptomer kan indikere at det er bevegelse på konstruksjoner bak tettesjikt. Om forholdet utvikles videre vil dette kunne bety at det er behov for tiltak i dusj som krever inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Skader på flis under toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Varmekabel styres fra installasjon i sikringskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen gjelder avslutning av tettesjikt mot dør. Høyden mellom topp flis og topp sluk indikerer at tettesjikt må ha en høyere nivå en gulv under fliser. Dette er ikke dokumentert, ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er bom på fliser i et større område fra dør og inn mot dusj samt enkelte fliser.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Gulv har noe svakt fall men innenfor tolleransekrav for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales for løsninger ved dør(er) slik at man sikrer/får dokumentert på at badet har tilstrekkelig høyde på membran og vil kunne tåle en lekkasjesituasjon i rommet uten at det utgjør en fare for lekkasje som kan skade andre bygningsdeler/rom.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport



Bom på fliser i rt større område fra dør og enkelte steder.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mansjett ved sluk av ukjent type ikke tilpasset tilfredsstillende og ikke smurt inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent type mansjett, utførelsen utgjør en risiko for at mansjett trekker fuktighet under klemring. Ytterligere undersøkelser anbefales/lokal utbedring bør utredes av fagperson.



1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er ved inspeksjon først foretatt hulltaking i kjøkkenbenk inn mot dusj. På bakgrunn av konstruksjonens oppbygning var det ikke mulig å utføre fuktmålinger ved denne plassering ettersom vegg hadde 2 lag med plater og type isolering. På bakgrunn av dette ble det foretatt hulltaking i gang.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Noe sprekker og skader på mur samt synlig armering ut av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader og fjerne armering. Manglende tiltak vil føre til utvikling av skader på bygningsdelen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng opparbeidet inn mot ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kravet til fall på terreng er 1:50 min. 3 meter ut fra yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med manglende fall eller lite fall ut fra yttervegg vil gi økt påkjenning på andre bygningsdeler, dette utgjør en risiko for nedsatt forventet brukstid og funksjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

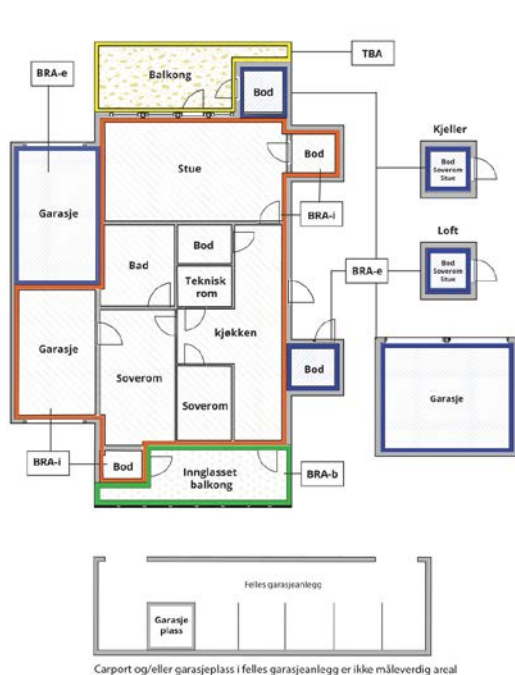
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	8
SUM	66				8
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger foreligger datert 10.11.2016

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 10.11.2016

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Ståle Frosterød Valdeci Teixeira Da Silva	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	132	1066		9	3274 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Jordbærsvingen 11

Hjemmelshaver

Silva Valdeci Teixeira Da

Boligselskap

Sameiet Jordbærsvingen 3
-27

Eierandel

66 / 792

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

821590922

Felles formue

Kr. 42 944 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 49 529 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Store Brevik i Vestby kommune mellom Son og Moss.

Kort avstand til offentlig transport med tog til Oslo fra Kambo/Son stasjon, av/på kjøring E6 og forbindelse med ferje til Vestfold via Mos-Horten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Fellesområder med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Det er opplyst fra eier at det medfølger boligen 2 parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser i sin egenerklæring at "Det finns en plan til ett installasjoner av et gjerde." Takstmannen er ikke kjent med omfang eller eventuelle kostnader forbundet med dette.

Det er påvist utvendig bod som medfølger boligen.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring Asa

Avtalenr

88185072.

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

0

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Enel bod oppført i trekonstruksjoner sammen med andre flere.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vestby kommune	10.11.2016	Plantegning	Gjennomgått		Nei
Vestby kommune	12.03.2019	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Valdeci Teixeira Da Silva

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jordbærsvingen 11

1554 Son

3216-132/1066/0/9



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det finns en plan til ett installasjoner av et gjerde.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

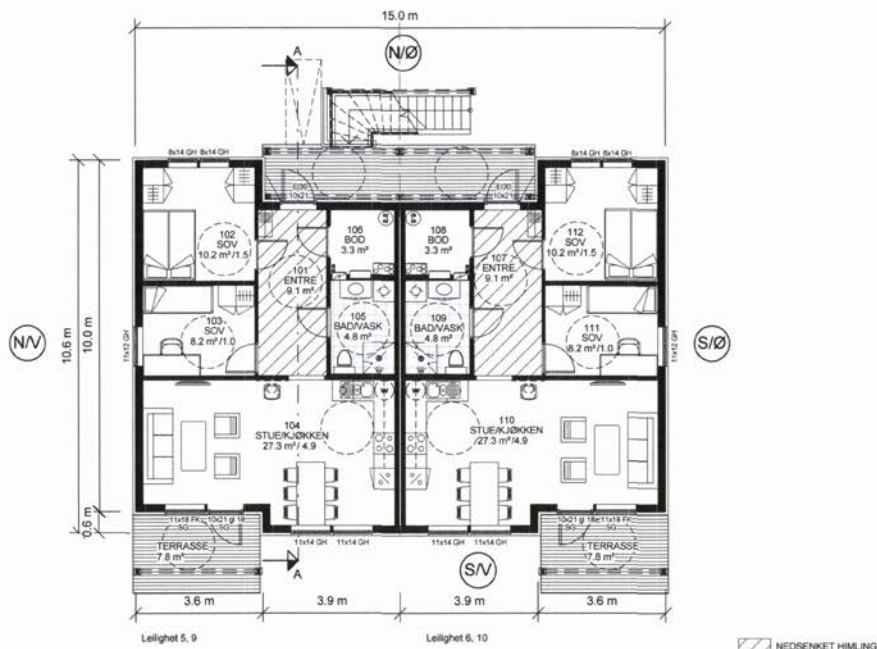
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



1. ETASJE

Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihtl. TEK 10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

⊗ R=Radonpunkt

Utarbeidet av
Unikus
 Postboks 4104
 Tennishallen 15
 8063 Brekke, tlf. 75 56 51 30
 E-mail: post@unikus.no

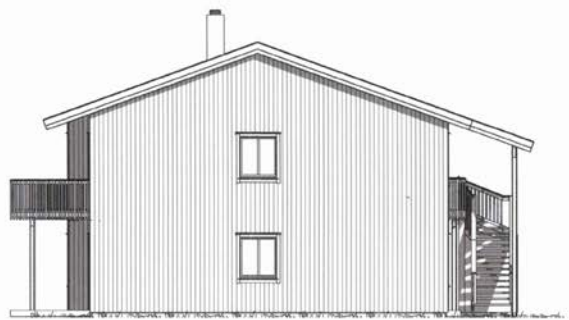
MEMLEM	MG prosjekt	REV	DATE	REVISJON	SGR
TILTAKSHAVER	G nr/b nr				
PROSJEKTPLASS	KOMMUNE				
Store Brevik Felt K 3	Vestby				

TEGN INNHOLD	MALESTOKK
1. etasje	1 : 100
PROSJEKT	PROSJEKT NR.
LERKE B og C, 4-mannsb.	160190
ARKIVERT	DATE
TE/LIS	10.11.16
TEGN	TSJ
REV	TEGN NR.
	09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



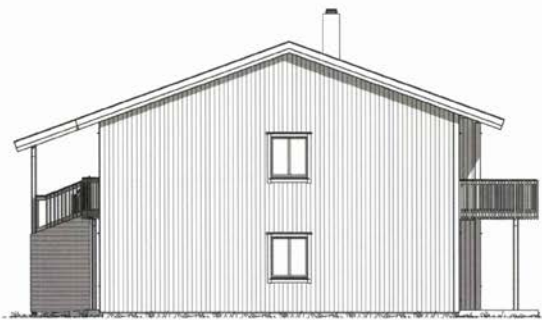
FASADE Sør/ Vest



FASADE Sør/ Øst



FASADE Nord/ Øst



FASADE Nord/ Vest



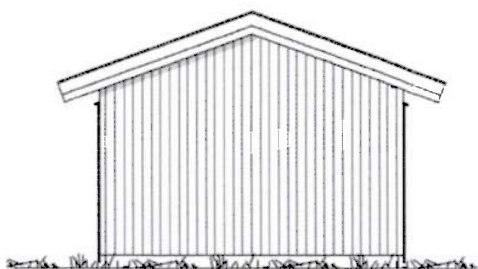
Utøvet av:
Unikus
 Postboks 4104
 Torshovstrømy 13
 0609 Lode, 07 75 96 01 20
 E-mail: post@unikus.no

MEDELEM
MG prosjekt
 TILTAKSHAVER: Gnr/Bnr nr:
 PROSJEKTPÅS: KCMR/BNH:
 Store Brevik Felt K 3 Vestby

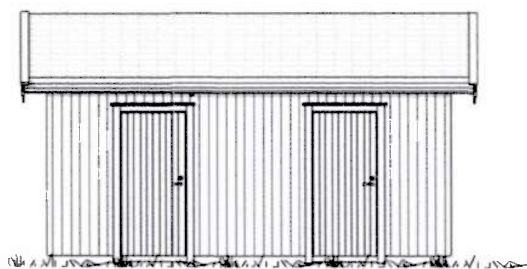
REV.	DATE	REVISJON	BGR.
A			

TEGN. INNHOLD				MALESTOKK
Fasader				1 : 100
PROSJEKT				PROSJEKT NR.:
LERKE B og C, 4-manns b.				160190
ARKIT.:	DATE:	TEGN.:	REV.:	TEGN. NR.:
TE/LIS	15.03.16	RT	A	09.04

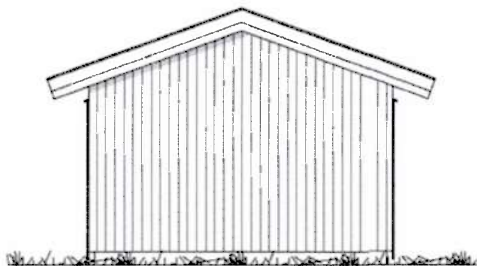
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedshaver ikke medvirker i.



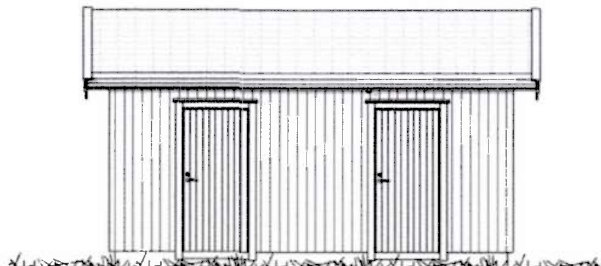
FASADE 2



FASADE 1

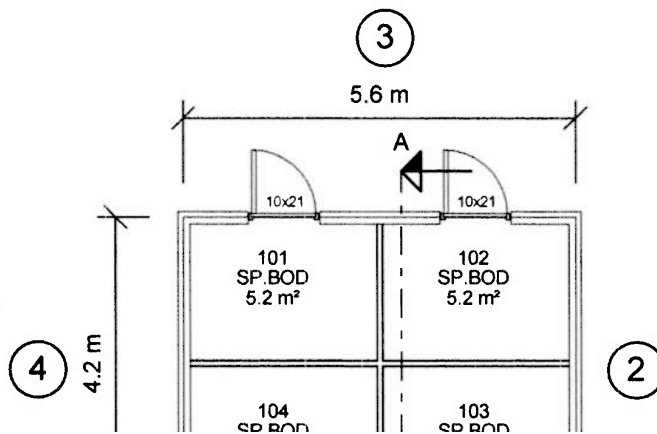


FASADE 4



FASADE 3

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
SPORTSBOD	21.6 m ²
	21.6 m ²



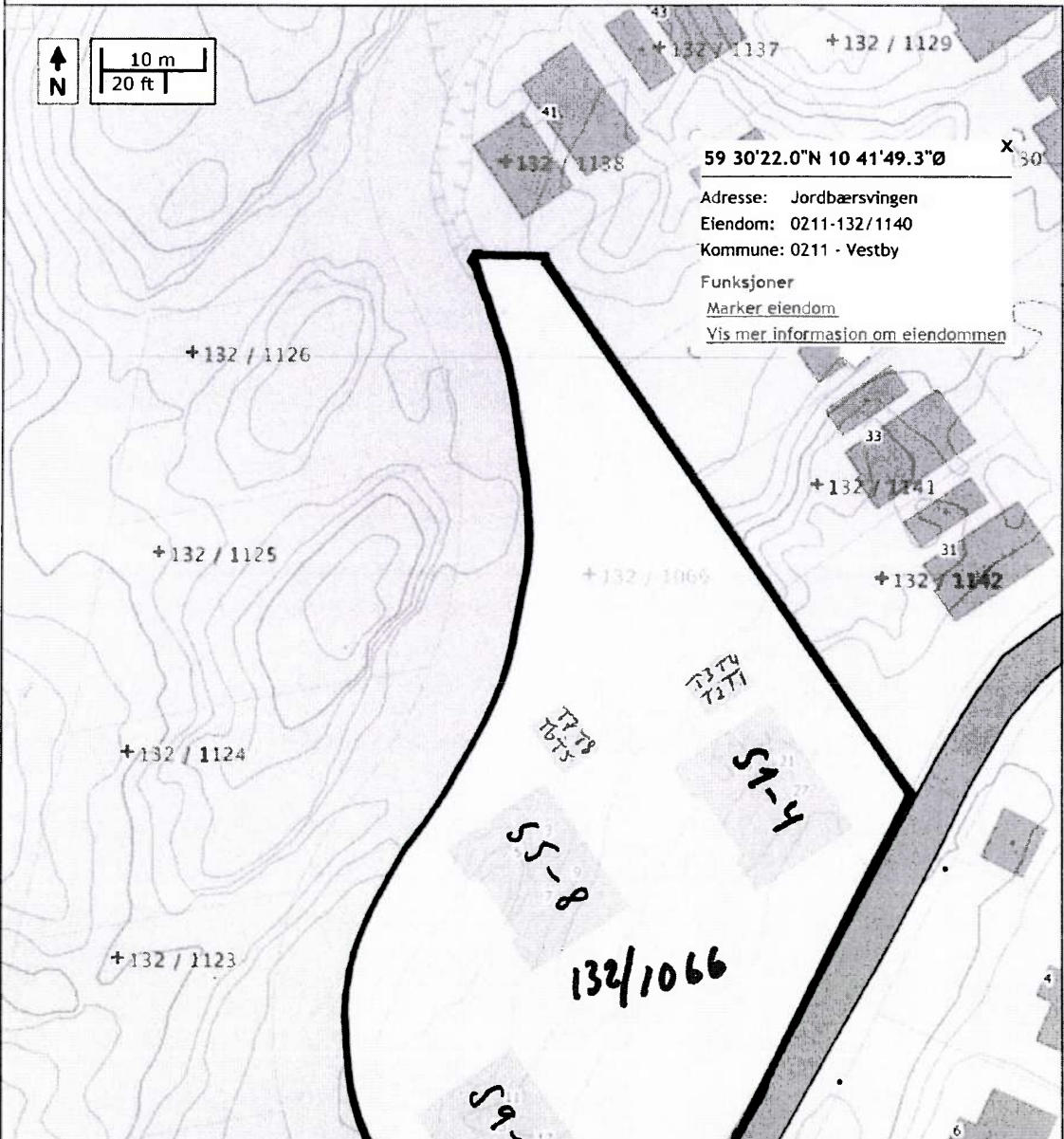


Se eiendom

1/3

informasjon fra matrikkel og grunnboken

07/06 2018





Adresse

Jordbørsvingen 11, 1554 SON

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297246

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300621003

Gårdsnummer

132

Bruksnummer

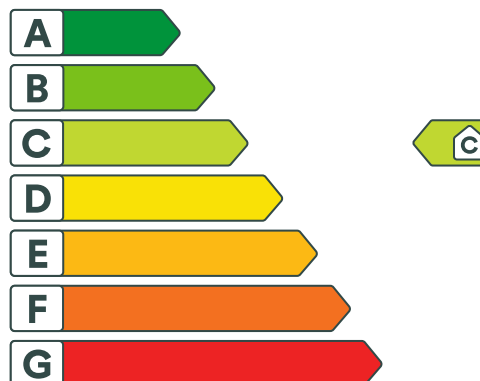
1066

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

127,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 066 kWh



Jordbærsvingen 11, 1554 SON



Detaljering

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



Jordbærsvingen 11, 1554 SON



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: 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 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 persiener 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Aktiv Moss AS
v/Baard Janitz
Gudes gate 2, 1530 MOSS
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Deres ref.: 1114260062 Vår ref.: 7963-1-09

Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jordbærsvingen 3-27
Organisasjonsnr: 821590922
Seksjonseier: Silva, Valdeci Teixeira Da
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Jordbærsvingen 11, 1554 SON
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 132
Bnr. 1066

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88185072.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det følger 2 parkeringsplasser til hver seksjon, se skisse som er vedlagt i vedtektene. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg
- Sameiet har inngått avtale med selskapet TA Drift A/S for snerydding.
- Styret innhenter tilbud på solskjerming, som skal ha ens uttrykk for alle leiligheter.
- Styret har opprettet en facebook-gruppe for alle seksjonseierne.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207816825
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.08.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208604503
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 568 732,00
Innfrielsesdato: 30.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 212,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 3 212,00	Evt. fremtidig endring: 3 277,00 fra 01.06.2026
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	780,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 936,-
Annen formue:	42 944,-
Gjeld:	49 529,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207816825
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208604503
Restsaldo:	47 394,35
Kapitalkostnader:	822,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 394,35,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mette Jensen Klüwer, e-post: jordbaersvingen@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7963

SAMEIET JORDBÆRSVINGEN 3-27

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JORDBÆRSVINGEN 3-27

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2025 kl. 18:30, Slettaveien 18, SON.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Manglende kandidat til rolle styreleder og gjennomføring av sameiemøte rett i etterkant av årsmøtet

Styret må ha en leder, og alle bes tenke gjennom om de kan stille som kandidat.

Om årsmøtet går raskt, kanskje vi kan bruke en halv time på andre saker og løs prat

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innmeldt sak: Sette opp trampoline på felles areal
9. Vedtak 8 (tror det går under det)

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JORDBÆRSVINGEN 3-27

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Mette Klüwer] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Mette] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [Kr 50 000.- overføres til sparekonto]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Kr 50 000.- overføres til sparekonto]

Vedlegg

1. Årsregnskap 7963.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16000. Fordeles etter oppgaver og medgått tid, og for 2024 blir fordeling: Leder kr 10000, styremedlemmer 2500 og varamedlem kr 1000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [16.000]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og et vara medlem.

Styreleder (2 år) og vara (1 år) er på valg.

Styremedlemmer Ulrik og Magnus er ikke på valg i 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Rune Aas
- Mona Larsen

Jeg ønsker et sameiet hvor det er demokrati og alle har bestemmelser og innsyn.

Jeg ønsker å løfte utearealet mer innbydende og trivelig for oss alle.

- Pernille Kramås

Pernille har sittet som varamedlem i 1 år, og stiller alltid opp på styremøter og annet felles

Sak 8

Innmeldt sak: Sette opp trampoline på felles areal

Forslag fremmet av:

Camilla Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sette opp trampoline på felles areal. Innkjøp foretas og bekostes av den enkelte eier. Trampoline må ha sikkerhetsnett, være i god stand, og tas ned i vinterhalvåret. Eier av trampoline sørger for at den flyttes ifm plenklipping. Eier av trampoline har ansvar ved skade på personer eller bygninger/ annet. Styret og sameiet fraskriver seg alt ansvar.

Forslag til vedtak

Trampoline kan settes på felles areal. Innkjøp foretas og bekostes av den enkelte eier. Trampoline må ha sikkerhetsnett, være i god stand, og tas ned i vinterhalvåret. Eier av trampoline sørger for at den flyttes ifm plenklipping. Eier av trampoline har ansvar ved skade på personer eller bygninger/ annet. Styret og sameiet fraskriver seg alt ansvar.

Sak 9

Vedtak 8 (tror det går under det)

Forslag fremmet av:

Mona Larsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei.

Kanskje du kan informere/forklare damen så hun er informert.. Du kan kanskje videresende denne meldingen.

Tusen takk =O

Fra Mona

SAK om endring av vedtekt 8:

Sameiet er nå 7 år, og lite har skjedd på utearealet.

Dette fordi styret har avslått å ta opp saker fra beboere. Dette er lite rettferdig og derfor mener jeg at det bør gjøres endringer i den vedtekten,

Forslaget er

Styret har økonomisk ansvar

Alle saker som kommer fra beboerne skal taes opp så snart som mulig i et sameie møte og stemmes over.

Det er ikke styret som skal bestemme hvilke saker som tas opp, men oss 12 beboere, og derfra bestemmer flertallet

Fra Mona Larsen

Styrets innstilling

Styret mener det kan og vil oppstå konflikt mellom styrets ansvar for økonomi og det å forvalte sameiets økonomi dersom 12 enheter skal stemme over alle saker som meldes inn og som angår sameiet. Flertall i avstemming ved anskaffelse av feks gjerde rundt eiendommen, garasjer, beplantning, oppsett av hagestue/ pergola og tilsvarende vil kunne få store konsekvenser for sameiets økonomi. Styrets innstilling til innmeldt sak er sak 9 ikke vedtas, og at § 8 i vedtektene ikke endres.

Forslag til vedtak

Sameiet er nå 7 år, og lite har skjedd på utearealet.

Dette fordi styret har avslått å ta opp saker fra beboere. Dette er lite rettferdig og derfor mener jeg at det bør gjøres endringer i den vedtekten,

Forslaget er

Styret har økonomisk ansvar

Alle saker som kommer fra beboerne skal taes opp så snart som mulig i et sameie møte og stemmes over.

Det er ikke styret som skal bestemme hvilke saker som tas opp, men oss 12 beboere, og derfra bestemmer flertallet

Styrets årsrapport

Hensikten med årsrapporten er å dele noe av styrets oppgaver og gjøremål.

Styret har bestått av leder Mette, styremedlemmer Magnus og Ulrik, og Pernille har vært varamedlem. Styret har hatt tre styremøter, og det har ikke vært meldt inn saker til behandling. Varamedlem har fått delta på møter, med talerett. Ellers har det vært kommunisert via Messenger.

Styreleder er opptatt av at styret skal jobbe for sameiets beste, uavhengig av egne interesser. Styret må evne å tenke overordnet og helhetlig. Det er viktig med engasjerte medlemmer som har tid til, og ønsker å bidra med planer og gjennomføring av fremtidig vedlikehold, og annet styrearbeid.

Styret har kommunisert med beboere via sameiets mail og Facebook. Styreleder svarer også på Messenger og sms.

Styremedlem (Ulrik) og leder har gått HMS-runde i januar, og oppdagede mangler ble utbedret ifm vedlikehold av eiendommen/ dugnad. Styret har organisert dugnader, og gjort nødvendig innkjøp i den forbindelse. Det er tidvis tungt å engasjere beboere til å delta i vedlikehold og gjøremål, noe som fører til at styret kjenner på ekstra ansvar, og bruker mer tid på felles oppgaver. Et eksempel er måking av parkeringsplasser ved mye snø. Styret har følt på at enkelte forventer at styrets medlemmer selv gjør alt dette arbeidet. Styret anbefaler at det prates om det i et sameiemøte tidlig høst, hvordan vi skal håndtere store mengder snø et par-tre ganger ila vinteren. Avklare forventninger og skissere ulike løsninger.

Vi har ønsket å få på plass en plating med bakvegg, felles sosial plass, med beplantning, og kanskje en bålpanne. Her har styret ikke levert som vi ønsket.

Det har vært solgt tre enheter i perioden, som har medført noe ekstra arbeid for styreleder, hente inn opplysninger, svare på mail m.v. Styreleder følger opp gjøremål, kommuniserer med Obos, og passer på at vi har kontroll på vår økonomi.

Framtidig vedlikehold. Det er på tide å planlegge beising av boliger og uteboder. Vurdere om vi skal ta ett hus pr år, eller alle samtidig, om eierne kan ta uteboder selv, eller om alt skal settes bort. Innhente tilbud, og iverksette. Det vil påvirke økonomien, men nødvendig å gjennomføre. Pr nå er økonomien sunn, men vi planlegger at fellesutgifter (husleie) justeres opp i tråd med økte utgifter.

SAMEIET JORDBÆRSVINGEN 3-27
ORG.NR. 821 590 922, KUNDENR. 7963

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	417 600	403 200	403 000	0
Innbetalinger		0	0	27 000	0
Andre inntekter	3	2 880	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		420 480	403 200	430 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 128	-1 128	-400	0
Styrehonorar	5	-8 000	-8 000	-4 000	0
Avskrivninger	11	-11 400	-11 400	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 920	-43 670	-45 000	0
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-16 291	-65 564	-30 000	0
Forsikringer		-48 581	-45 014	-46 000	0
Kommunale avgifter	7	-51 353	-38 264	-35 000	0
Energi/fyring		-4 000	-3 193	-3 800	0
TV-anlegg/bredbånd		-63 504	-63 504	-65 000	0
Andre driftskostnader	8	-2 398	-19 445	-55 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-252 575	-299 181	-294 200	0
DRIFTSRESULTAT		167 905	104 019	135 800	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 897	5 797	23 000	0
Finanskostnader	10	-9 954	-15 039	-45 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 057	-9 242	-22 000	0
ÅRSRESULTAT		165 848	94 777	113 800	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 436	0		
Reduksjon udekket tap		23 412	94 777		

SAMEIET JORDBÆRSVINGEN 3-27
ORG.NR. 821 590 922, KUNDENR. 7963

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	34 200	45 600
SUM ANLEGGSMIDLER		34 200	45 600
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 870	11 903
Driftskonto OBOS-banken		54 915	73 105
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 060
Sparekonto OBOS-banken		115 822	23 163
SUM OMLØPSMIDLER		183 607	109 231
SUM EIENDELER		217 807	154 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		142 436	0
Udekket tap		0	-23 412
SUM EGENKAPITAL		142 436	-23 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	66 135	159 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 135	159 033
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 760	8 100
Leverandørgjeld		447	344
Skyldige offentlige avgifter		0	2 188
Påløpte renter		29	1 142
Påløpte avdrag		0	7 436
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 236	19 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 807	154 831
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, __. __. 2025
 Styret i Sameiet Jordbærsvingen 3-27

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	417 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	417 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilleggsinnkrevd felleskostnader (januar og februar)	2 880
SUM ANDRE INNETEKTER	2 880

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 128

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 8 000.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 811
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 213
Kostnader dugnader	-5 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 291

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-51 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-51 353

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-143
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-2 220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 398

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 659
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 845
SUM FINANSINNTEKTER	7 897

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 954
SUM FINANSKOSTNADER	-9 954

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2023	57 000
Avskrevet tidligere	-11 400
Avskrevet i år	-11 400
	34 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	34 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 400****NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2019	-516 000
Nedbetalt tidligere	356 967
Nedbetalt i år	92 898
	-66 135
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-66 135



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jordbærsvingen 11, 1554 SON								

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
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 444,10 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 036,56 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 982,10 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 024,70 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 524,30 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 873,62 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 862,72 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 070,30 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Sum	12 017,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2352.90	1/1	0 %	2 352,90 kr	588,22 kr
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	576,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	99	40.94	1/1	0 %	4 053,06 kr	1 013,26 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	99	42.09	1/1	0 %	4 166,91 kr	1 041,73 kr
					Sum	12 880,23 kr	3 220,05 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 UTLIVERING 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.

VEDTEKTER for
Sameiet Jordbærsvingen 3-27
i medhold av lov om eierseksjoner.
Endret på ekstraordinært årsmøte 8. oktober 2018

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Jordbærsvingen 3-27 består av 12 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen Jordbærsvingen 3 mfl., gnr.132, bnr. 1066 i Vestby kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og ev. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheterne (hoveddeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheterne er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret. Bruksenheterne og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Seksjonene kan kun benyttes til boligformål.

Det er i vedtektene inntatt en skisse som viser disponering av p-plasser for de enkelte seksjoner, merket 1-12 med to plasser til hver. Seksjonseiere kan innbyrdes bytte, men styret skal varsles om slike bytter.

Det kan bli aktuelt å avtale bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner.

Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Reseksjonering kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Hver seksjonseier kan for egen regning legge opp strøm til ladepunkt for el- bil. Kostnadene dekkes av seksjonseier.

§ 3**FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk (som angitt i seksjoneringsdokumentet), men med følgende unntak:

- Seksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer egne seksjoner til gode.
- Seksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne skal innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

§ 4**SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til Seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

- j) innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar fra og med forgreiningspunktet inn til Seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Inngangsdører og vinduer til den enkelte seksjon hører under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

Skade på eiendommen som skyldes seksjonseier eller noen som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen, må den/de aktuelle seksjonseier(ne) erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

For terrasser som inngår i boligseksjoner/disponeres av boligseksjonene i fellesskap, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

§4 Erstatningsansvar

Seksjonseierens ansvar:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 8 ovenfor, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han

eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 9 ovenfor, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter dette punktet.

§5

SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning av de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), tilligger sameiet. Ansvar for eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles inngangsdører, anlegg og utstyr.

Sameiets ansvar:

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 9 ovenfor, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

Omfanget av erstatning:

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Innbetalt beløp kan ikke kreves tilbakebetalt av seksjonseier.

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil ett varamedlem (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlem for ett år, med mindre det enkelte årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

§ 9**OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av

styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10**ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Avsetting vedlikeholdsfond
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (epost) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2). Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 50 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
3. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
4. endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
5. endringer av § 12,
6. endringer av § 13.
7. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøte har hver seksjon 1- en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14

VELFORENING

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes velforeninger eller andre egne organer for hhv. boligseksjonene for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre årsmøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

§ 15

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Over sameiets virksomhet fører styret et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeså skal styret sette opp et budsjett for kommende års drift.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 16

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 34. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

Skilting på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/styret.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som seksjonseier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

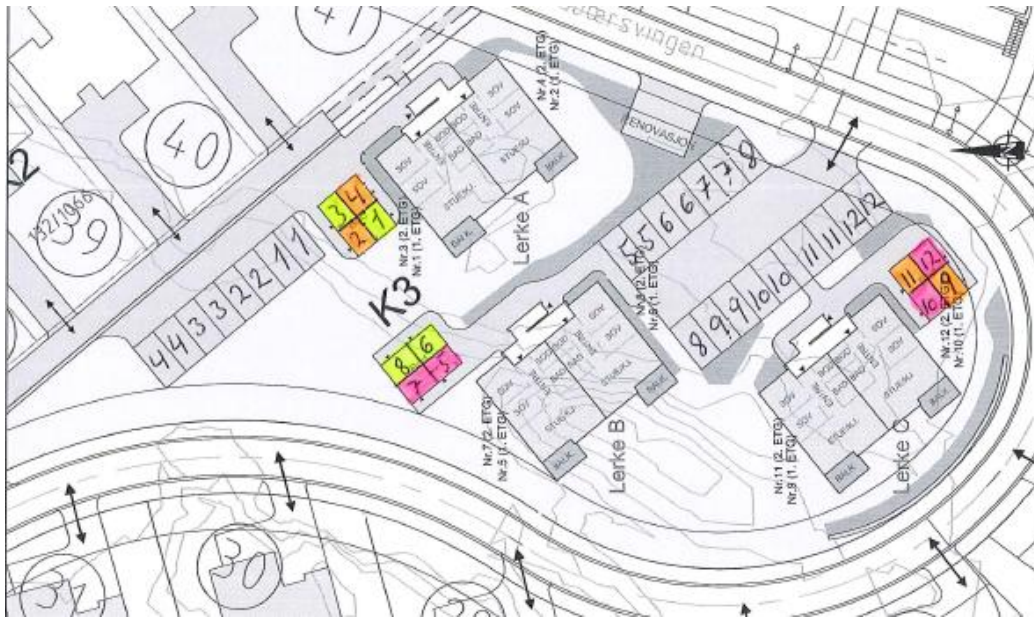
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 22

VELFORENING

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Store Brevik. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne/eierseksjonssameiet i K3 plikt og rett til å være medlem av velet.

Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.



HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Jordbærsvingen 3-27

Vedtatt på styremøte 8.5.2019

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeledeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 132, Bruksnr 1066, Seksjonsnr 9	Kommune:	3216 Vestby
Adresse:		Grunnkrets:	210 Store Brevik 3
Veiadresse:	Jordbærsvingen 11, gatenr 4285	Valgkrets:	6 Brevik
(fra bruksenhet)	1554 Son	Kirkesogn:	2090202 Såner
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	31 Moss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.09.2018	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	66/792
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 274,2 kvm
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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3216/132/1066	0,0
		Mottaker	3216/132/1066/0/1	0,0
	Mottaker	3216/132/1066/0/2	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/3	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/4	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/5	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/6	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/7	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/8	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/9	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/10	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/11	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/12	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3216/132/1066	0,0
		Mottaker	3216/132/1066/0/1	0,0
	Mottaker	3216/132/1066/0/2	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/3	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/4	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/5	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/6	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/7	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/8	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/9	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/10	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/11	0,0	
	Mottaker	3216/132/1066/0/12	0,0	
Seksjonering	Forretning: 31.08.2018 Matrikkelført: 31.08.2018	Etablert/Endret	3216/132/1066	0,0
		Etablert/Endret	3216/132/1066/0/1	0,0
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/2	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/3	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/4	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/5	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/6	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/7	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/8	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/9	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/10	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/11	0,0	
	Etablert/Endret	3216/132/1066/0/12	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jordbærsvingen 11	Bolig	65,7	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	185,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	324,2	Igangset.till.:	05.05.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.03.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	324,2	Midl. brukstil.:	27.09.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300621003			Antall etasjer:	2

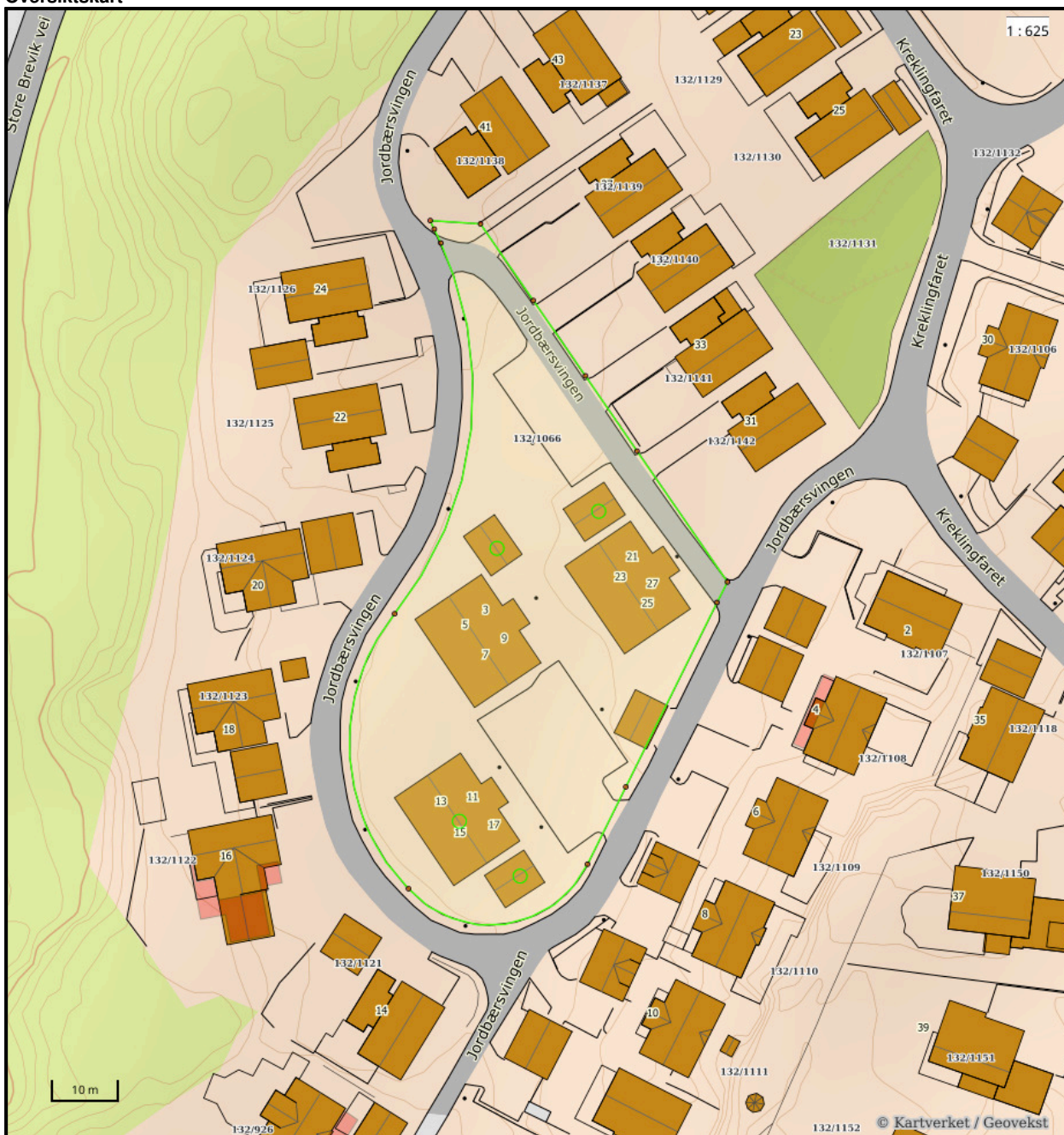
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		168,5		168,5				
H02	2		155,7		155,7				

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

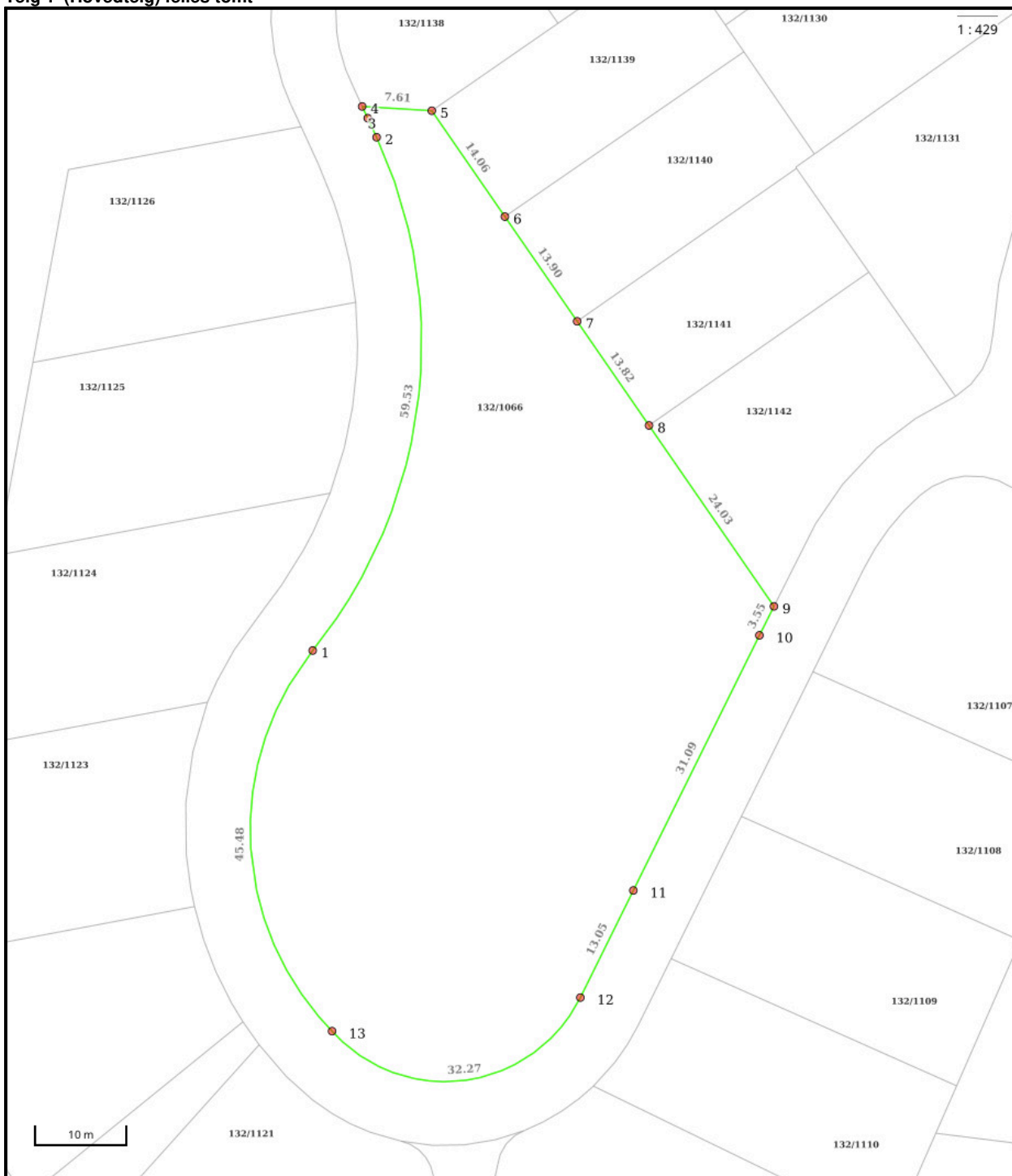
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 3 274,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 597 579,96	596 017,43	59,53m	Terrengmålt	10	-53,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 597 636,44	596 019,33	2,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 597 638,43	596 018,18	1,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 597 639,65	596 017,46	7,61m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 597 639,87	596 025,07	14,06m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 597 629,07	596 034,07	13,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 597 618,39	596 042,96	13,82m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 597 607,77	596 051,80	24,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 597 589,31	596 067,18	3,55m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 597 586,01	596 065,88	31,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 597 557,01	596 054,68	13,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 597 544,84	596 049,97	32,27m	Terrengmålt	10	16,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 597 538,74	596 023,29	45,48m	Terrengmålt	10	31,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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.



Vestby kommune

Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 17/01275-13	Saksbehandler Silvia Jørgensen	Dato 12.03.2019
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

Ferdigattest - Gnr 132 Bnr 1066 - Felt K3 - Bygg C - Firemannsbolig

Det vises til søknad mottatt 31.01.2019.

Tiltakets adresse: Eiendommen 132/1066/0/0 har ikke adresse.
Gnr./bnr./fnr./snr.: 132/1066/0/0
Ansvarlig søker: Falk Bygg AS, Fredrik Hermansen, Folkestadstubben 16,
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tiltakshaver:

Vedtak:

Bygningsnummer:	300621003
Tiltakets art:	Firemannsbolig
Energiforsyning:	Elektrisitet, biobrensel
Varmefordeling:	Elektriske varmekabler, elektriske panelovner, kamin/ovn/peis

Bygningsavdelingen gir på grunnlag av følgende dokumenter ferdigattest for tiltaket:

- Søknad om ferdigattest datert 31.01.2019, mottatt 31.01.2019.
- Gjennomføringsplan datert 31.01.2019, mottatt 31.01.2019.
- Tillatelse til tiltak av Plan- og miljøutvalget 05.05.2017, vedtaksnummer DS PLM 17/01275-3.
- Bekreftelse på at vilkårene i tillatelsene er oppfylt, datert 31.01.2019, mottatt 31.01.2019.
- Sluttrapport, jf. SAK10 § 8-1 fjerde ledd datert 06.03.2019, mottatt 07.03.2019.

Søker har ved å sende inn dokumentasjonen bekreftet at tiltaket er gjort ferdig i tråd med gitt tillatelse, krav gitt av eller i medhold av plan- og bygningsloven og at uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften § 14 er gjennomført.

Postadresse Postboks 144 1541 Vestby post@vestby.kommune.no	Besøksadresse Rådhusgata 1 1540 VESTBY www.vestby.kommune.no	Telefon Telefax	64 98 01 00 +47 64980101	Org.nr. Bankgiro	943 485 437 1613.07.00342
---	---	----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------------------------

Side 1 av 3

Søker bekrefter at all nødvendig dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen som er gitt. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som står i tillatelsen. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d.

For alle andre endringer vises det til plan- og bygningsloven § 20-2 om søknadsplikt, og § 20-1, som ramser opp hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse før noe kan gjøres.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsavdelingen avslutter saken.

Med hilsen

Einar Georg Nilsen
bygningssjef

Silvia Jørgensen
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE

Mottakere:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY
Geodata, Vida Kvilhaugsvik, Postboks 144, 1541 VESTBY
Falk Bygg AS, Fredrik Hermansen, Folkestadstubben 16, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jordbærsvingen 11, 1554 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76464590	425	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Jordbærsvingen 11, 1554 SON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023		
Navn	Kommuneplan 2023-2034		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	17.11.2025		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	3 158 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	3 273 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0015
Navn	STORE BREVIK IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13154/Vedlegg%20-%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 217 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn FELTK2
	Delareal 3 056 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 1 m ² Formål Kjøreveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0253
Navn	STORE BREVIK
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Vestby kommune

Store Brevik IV - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 22.3.1999. Teknisk endring (1) av plansjefen 28.4.1999 (Området B5 som var uteglempt fra reguleringsbestemmelsene er tatt inn). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 23.8.2001 (Ny grad av utnyttning og maksimum antall tomter på felt B1 og B3). Mindre vesentlig endring (3) av planutvalget 23.8.2001 (Ny grad av utnyttning for felt C1 - C4 og endring av 500m2 byggeområde for bolig til friområde). Mindre vesentlig endring (4) av planutvalget 27.9.2001 (Ny høydebestemmelse for felt C). Mindre vesentlig endring (5) av planutvalget 22.11.2001 (Grensen mellom lekeplass og boligtomt B1.1 justert. Areal øst for tomt B1 regulert til annen veigrunn, § 4a justert tilsvarende.). Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 10.8.2004 (Traseen for Store Brevik vei, inkludert endring fra gs-vei til fortau). Mindre endring (7) av plansjefen 10.12.2013 (Økt utnyttelse, redusert tomtestørrelse, endret takvinkel, beregningsmåte for høyde og avstand til nabogrense for E1, F3B, G1 og H2B). Mindre endring av plansjefen 30.04.2014 (fjernelse av snuhammer ved Kreklingfaret, felt G1). Mindre endring av plansjefen 04.12.2014 (endring av feltnavn og bestemmelser for felt K1 – K4). Mindre endring (10) av plan- og miljøutvalget 02.03.2017 (Redusert tomtestørrelse for felt K2 og K3, fjerne parkeringsbestemmelser, maksimalt antall boenheter for felt K2, K3 og K4). Mindre endring (11) av plansjefen 16.05.2018 (utvidelse og flytting av veitrasé ved Kreklingfaret). Mindre endring (12) av plan- og miljøutvalget 17.9.18 (Utnyttelse, lekeplasser, veibredde m.m). Mindre endring (13) av plansjefen 20.4.20 (Lagt til hensynssoener kulturmiljø). Mindre endring av plansjefen 03.07.2024 (Justering av vei og formålsgrænse mellom friområdet og felt J6 av hensyn til kulturmiljø).

§ 1

Det regulerte området er på planen (datert 26.01.99) vist med reguleringsgrænse, og er omfattet av følgende bestemmelser:

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområder for allmennyttig formål kombinert med forretningsvirksomhet
- Trafikkområder
- Friområder
- Bevaringsområder
- Spesialområder
- Fellesområder

§ 3 Byggeområder for boliger

a) Felles bestemmelser for boligområder:

1. I områdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. For de deler av feltet som skal bygges ut ved individuell eneboligutbygging skal nettotomt være min. 650 kvm. For disse områdene skal samlet tomteplan for de enkelte feltene være godkjent forut for byggemelding. For de øvrige eneboligområdene som bygges ut samlet innenfor det enkelte delfelt skal netto tomt være minst 500 kvm. For felt G1, K2 og K3 kan tomtestørrelser på minst 400 kvm. tillates. Tomteplan godkjennes som del av byggesøknaden for feltet.

2. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 grader og 45 grader. I felt G1, K1, K2, K3 og K4 skal alle bygninger ha saltak mellom 18 grader og 45 grader. For all småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse er maksimal gesimshøyde 6 meter, og maksimal mønehøyde 8 meter målt fra laveste punkt ved ferdig planert terreng. For felt C er det en egen bestemmelse om høyde - se §3, a), pkt. 8. For felt E1, F1, F2, F3B, F4, F4B, G1, H1, H2A, H2B, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, K1, K2, K3, K4, M1, M2 og M3 skal mønehøyde og gesimshøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 3. Garasje skal være tilpasset boligen m.h.t. størrelse, form og materialbruk. Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter. Plassering av garasje, samt uteplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om dette ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved innkjøring til garasje plassert vinkelrett på vei, må det være en avstand på minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Ved plassering parallelt med vei tillates garasjen plassert 1,5 meter fra regulert veigrunn.
 4. Når det gjelder beregning av utnyttingsgraden for tomtene er garasjer inkludert, i h.h.t. gjeldende byggeforskrift.
 5. Kjeller kan tillates hvis himling i kjeller ikke er høyere enn 0,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygget. Bruksareal (BRA) i kjelleren medregnes ikke i tillatt utnytting (TU).
 6. I sterkt skrånende terreng kan underetasje tillates som en ekstra etasje, men gesimshøyde og mønehøyde, målt fra byggets laveste terrengnivå, skal ikke overstige 6 meter og 8 meter. Bruksareal (BRA) i underetasje skal medregnes i tillatt utnytting (TU). For felt C er det en egen bestemmelse om høyde - se §3, a), pkt. 9.
 7. Det skal legges fram en samlet situasjonsplan for tomte som viser utvendig planering, terrengbehandling, vegetasjon, event. forstøtningsmurer, gjerder, bygninger, grøfter, veier og plasser.
 8. For felt C er maksimal gesimshøyde 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
- b) Felt A
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges terrasserte boliganlegg i inntil 4 plan med en maks utnyttelse $TU = 40\%$. Maksimal gesimshøyde på oversiden av bygningen er 6 meter fra ferdig planert terreng.
 - c) Felt B2, B4, B5 og F3A
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse med maksimal utnyttelse $TU = 30\%$.
 - d) Innenfor feltene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3 kan det oppføres eneboliger, frittliggende eller i kjede. Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt er $BYA=30\%$. Innenfor feltene kan det maksimalt bygges 68 boliger.
 - e) Felt B1 kan oppdeles i inntil 6 tomter. Tillatt bruksareal $T-BRA=250m^2$. Felt B3 kan oppdeles i inntil 3 tomter. Tillatt bruksareal $T-BRA=220m^2$.
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse.

- f) For felt C1 - C3 er tillatt bruksareal T-BRA=250m².
For felt C4 er tillatt bruksareal T-BRA=220m².
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse.
- g) For felt G1 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=40%. Byggverk skal ha en avstand til nabogrense på minst 1,0 meter.
- h) For feltene E1, F3B og H2B kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30%. Byggverk skal ha en avstand til nabogrense på minst 2,0 meter. I felt E1 skal byggverk ha en avstand til nabogrense mot C3 på minst 4,0 meter.
- i) Felt K1 og K4 kan de oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30%. I felt K1 skal byggverk ha en avstand til nabogrense på minst 1,0 meter. I felt K4 kan det maksimalt oppføres 1 boenhet pr. tomt.
- j) Felt K2 og K3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, rekkehusbebyggelse eller to/fire/seksmannsbolig, dvs. frittliggende bygninger beregnet på to til seks husstander med tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=35%. Dersom felt K2 og K3 bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, skal byggverk ha minsteavstand til nabogrense på minst 1,0 meter. I felt K2 og K3 kan det maksimalt oppføres 18 boenheter.

b) Byggeområde for forretning/allmennting formål

I området tillates bebyggelse til forretningsformål i kombinasjon med bebyggelse til allmennting formål.

Maksimal utnyttingsgrad TU = 50 %. Det er tillatt med 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7m og 10 m over ferdig planert terreng.

Det skal etableres et parkbelte på minst 15 m mot bebyggelsen i vest.

Det skal legges fram en samlet situasjonsplan for tomte som viser utvendig planering, terrengbehandling, vegetasjon, event. forstøtningsmurer, gjerder, bygninger, veier, parkeringsplasser, avkjøring fra offentlig vei og frisiktsoner.

§ 4 Offentlige trafikkområder

a) Bruk

I trafikkområdene skal det anlegges:

- Kjøreveier
- Kjøreveier med fortau
- Kjørbare gang- og sykkelveier
- Gang- og sykkelveier
- Annen veigrunn

b) Veiens stigningsforhold og frisiktsoner

Stigningsforhold og utforming av veier skal godkjennes av Vestby kommune før igangsetting.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Frisiktsoner mellom

adkomstveier og Store Brevik vei samt enkelte interne veier er vist på kartet. Der hvor det ikke er vist frisktsoner i veikryss inne på feltet skal disse være 5 x 30 m fra regulert veikant. GSV mellom Kreklingfaret og Bringebærlia skal benyttes til sti/snarvei. Den skal være asfaltert og ha belysning.

c) *Inndeling i gang-/sykkelveier og kjøreveier*

Trafikkområder skal opparbeides med den inndelingen i kjøreveier og gang- og sykkelveier som er vist på kartet. På kjørbar gang- og sykkelvei med regulert bredde 6,0 m. kan syke-, brann-, flytte-, renovasjons- og brøytebiler tillates.

d) *Grøft langs offentlig vei*

Veigrøfter langs offentlig vei skal opparbeides med toppdekke av kult/pukk.

§ 5 Friområder

- a) Friområdene skal benyttes til park, rekreasjon og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Vegetasjonen skal i hovedsak bevares. Turvei lengst nord i området legges om der hvor eksisterende trase blir berørt av tomtene i felt J2.

Trafostasjoner tillates innpasset i friområdene.

Friområdene skal være offentlige.

b) *Lekeplasser*

Det skal etableres lekeplasser som vist på plankart. De skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boligene som sogner til de enkelte lekeplassene er klare for innflytting.

Lekeplassene skal legges til rette for ulike motoriske aktiviteter, eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares og benyttes aktivt ved utforming. Lekeplasser skal sikre forbindelse til evt. inntilliggende friområder.

Det skal etableres en sandlekeplass innenfor hver av feltene F4, J4, J3 og M2/3. Sandlekeplassene skal være på minimum 150 m², ha gode solforhold og minst 100 m² av arealet skal gis universell utforming. Areal som er brattere enn 1:3 medregnes ikke.

Areal avsatt til lek og areal for sandlekeplass i F4, J4, J3 og M2/3 skal være felles for alle boliger innenfor områdene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3.

c) *Turvei*

Turvei skal være offentlig.

d) *Grønnstruktur*

Grønnstruktur skal være felles for alle boliger innenfor områdene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3.

§ 6 Spesialområder

a) *Bevaring/ automatisk fredet kulturminne*

Inngrep i områdene er ikke tillatt, jfr. kulturminneloven.

b) *Kommunaltekniske anlegg*

BKV1 område for sikring av vannforsyning – vanntårn med tilhørende anlegg.

BKV2 område for vannforsyning – trykkforsterker.

BKV3 område for vann- og avløpsanlegg/teknisk infrastruktur i grunnen. Det tillates ikke bygg og anlegg over grunn.

Områdene skal være offentlige.

§ 7 Fellesområder

Områder for felles avkjørsel og felles parkering.

Felles parkeringsområde

Regulerte felles private parkeringsplasser er fellesareal for alle boligene innenfor reguleringsplanen, og skal fritt nyttes til gjesteparkering.

Felles avkjørsel

Felles privat avkjørsel fra veg 1 er felles for felt A.

§ 8 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser.

§ 9 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje.



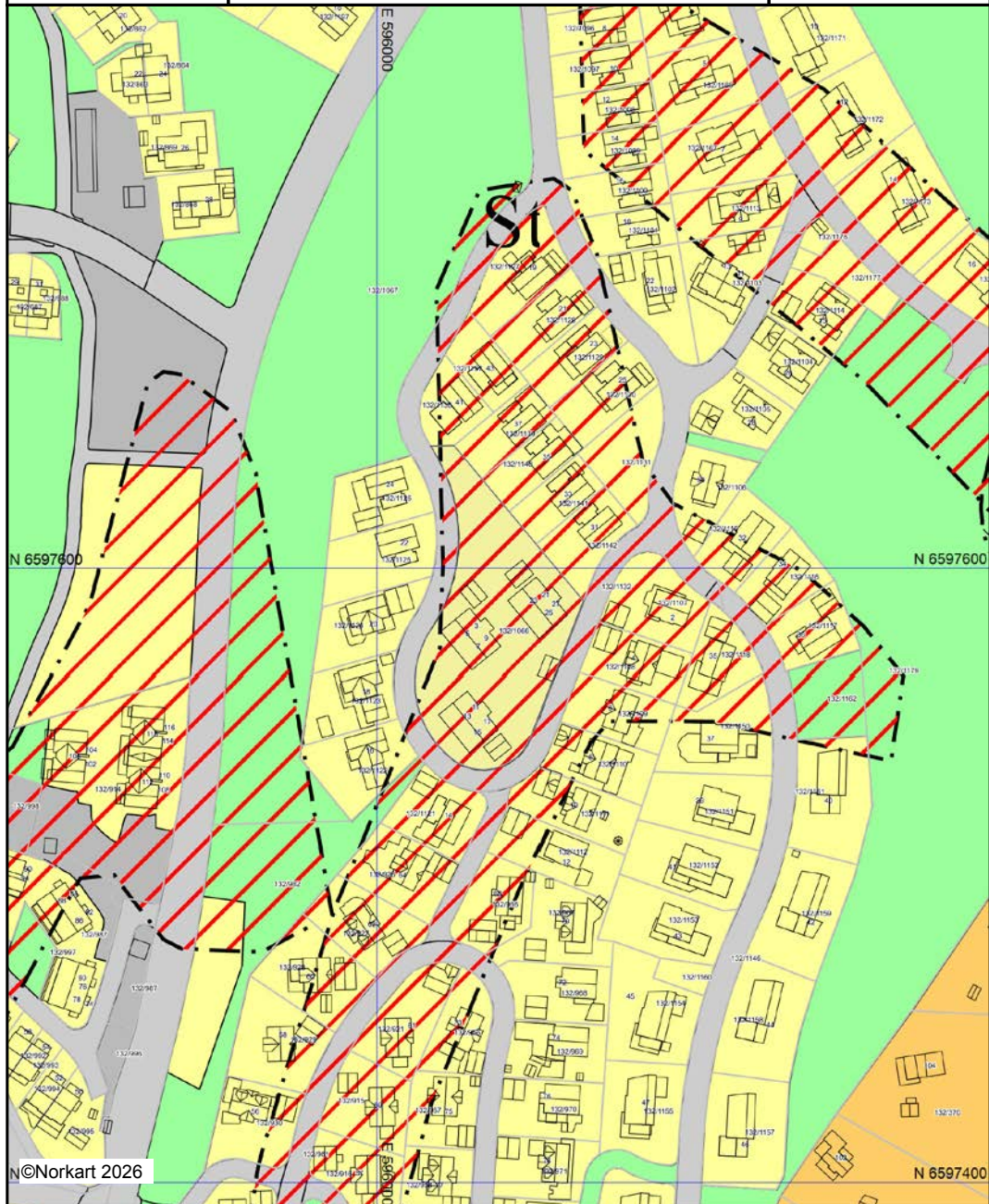
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/1066/0/9
Adresse: Jordbærsvingen 11
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000



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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



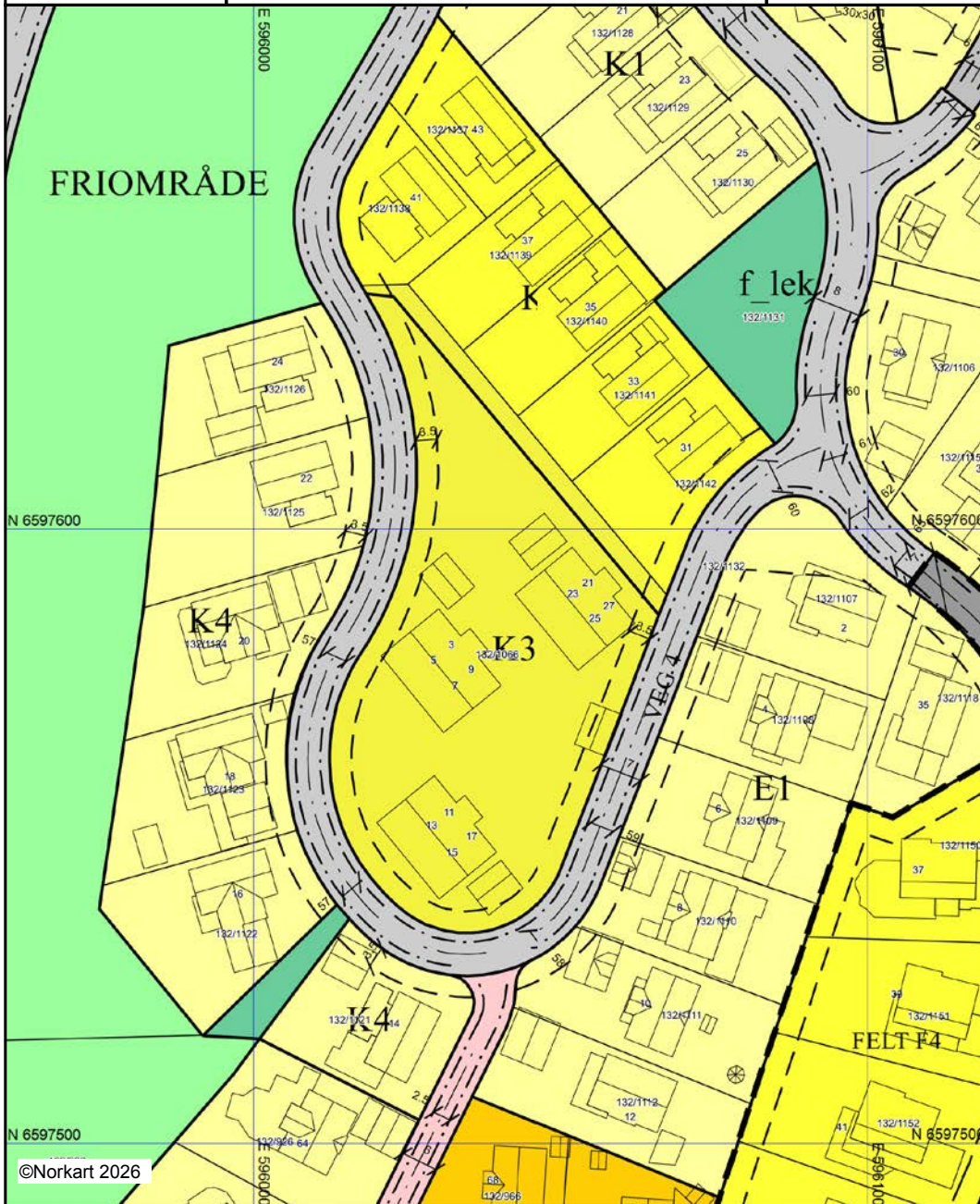
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/1066/0/9
Adresse: Jordbærsvingen 11
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000





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

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bebyggelse og anlegg
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Lekeplass
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Friområde
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602391489
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 943485437
 Navn: VESTBY KOMMUNE
 Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr: 011076
 Navn: EMBRETSEN ØYSTEIN W
 Bruksenhet: PASTOR FANGENS VEI 13, 0854 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0211
 Gnr: 132
 Bnr: 1066

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0211	132	1066	0	1	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	2	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	3	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	4	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	5	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	6	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	7	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	8	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	9	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	10	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	11	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei
0211	132	1066	0	12	66 / 792	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



VESTBY KOMMUNE
 GEODATAAVDELINGEN



Søknad om seksjonering


Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vestby	Vestby kommune, Postboks 144, 1541 Vestby	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øystein Embretsen	011076-███	oystein.embretsen@mestergruppen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Nils Hansens vei 2	0607	Oslo	99694317

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0211	Vestby	132	1066	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
974451204	Merstergruppen Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebørk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	66	B	13				25				37				49			
2	B	66	B	14				26				38				50			
3	B	66	B	15				27				39				51			
4	B	66	B	16				28				40				52			
5	B	66	B	17				29				41				53			
6	B	66	B	18				30				42				54			
7	B	66	B	19				31				43				55			
8	B	66	B	20				32				44				56			
9	B	66	B	21				33				45				57			
10	B	66	B	22				34				46				58			
11	B	66	B	23				35				47				59			
12	B	66	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 792				Nevner = 792															

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

<p>Dato <u>29/6-18</u> Innsenderens underskrift </p>	 VESTBY RETT
---	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

VESTBY KOMMUNE
 GEODATAAVDELINGEN

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 29/6-18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øystein Embretsen ihht fullmakt for orgnr. 974451204
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0211	Kommunens navn Vestby	Gårdsnr. 132	Bruksnr. 1066	Festenr.
Dato 31.08.2018	Underskrift V. Kvithaugsvik	Stempel VESTBY KOMMUNE GEODATAAVDELINGEN		

Dato 29/6-18	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





Vestby kommune
Geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 18/02062-4	Saksbehandler Daniel Jørgensen	Dato 31.08.2018
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

Vedtak om seksjonering av 12 boligseksjoner - Gnr 132 Bnr 1066 – Jordbærsvingen 3 - 27

Søknad om seksjonering av gnr 132 bnr 1066 om oppdeling i seksjoner godkjennes med hjemmel i eierseksjonsloven § 13.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Seksjoneringen skal gjennomføres i henhold til plantegning og kart.
2. Det tildeles seksjonsnummer fra 1 til 12.

Søknaden

- Eiendommen som er begjært seksjonert, er bebygd med tre firemannsboliger og utendørs boder.
- Bebyggelsen er under oppføring med gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse den 05.05.2017 i sak 17/027.
- Det søkes om oppdeling i seksjoner der kun bygningsmassen er begjært seksjonert.
- Oppført boder tillegges den enkelte seksjon som oppført i situasjonskart som tilleggsareal i bygg.
- Utomhusareal er fellesareal.
- Eiendommen er regulert til boligformål.
- Bruksenhetenes formål er i samsvar med reguleringsplan for området.
- Alle seksjoner er tildelt sameiebrøk.
- Begjæring om seksjonering er undertegnet av Øystein Embretsen med fullmakt på vegne av Mestergruppen Eiendom AS som er eiendommens hjemmelshaver.
- Begjæringen er innsendt av Øystein Embretsen.



Vurdering

Eierseksjonsloven av 01.01.2018, §11 stiller følgende krav til søknaden; Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering.

Postadresse Postboks 144 1541 Vestby post@vestby.kommune.no	Besøksadresse Rådhusgata 1 www.vestby.kommune.no	Telefon 64 98 01 00 Telefaks +47 64980101	Org.nr. 943 485 437 Bankgiro 1613.07.00342
---	---	--	---

VESTBY KOMMUNE
GEODATAAVDELINGEN
Side 3 av 4

Søknaden skal inneholde:

- a) opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b) opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c) opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a) vedtekter for sameiet
- b) situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene.
- c) plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- d) rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Søknaden er vurdert i henhold til lovkravene ovenfor og godkjennes med gitte vilkår.

- Det fremgår av seksjoneringsplanen og plantegningene hva som inngår i de ulike seksjonene og hva som er fellesareal.
- Alle seksjonseiere har atkomst til fellesarealet og til sine seksjonsdeler.
- Kommunen har gjort følgende påtegninger/endringer datert på seksjoneringen og på plantegningene.
- Det er utarbeidet vedtekter for sameiet.
- Det er tinglyst urådighet på eiendommen. Det foreligger skriftlig samtykke til seksjoneringen fra urådighetshaver. Samtykket er i original form og undertegnet i henhold til firmaattesten som er vedlagt.
- Øvrige vilkår vedrørende seksjoneringen vurderes å være til stede.

**Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr totalt kr. 15 525,- ettersendes. Betalingsfristen vil fremgå av blanketten.

Kap.4 – 16 seksjonering

kr. 13000,-

VESTBY KOMMUNE
GEODATAAVDELINGEN

Kap.4 - 12 mangelbrev kr. 2000,-
Statens kartverk tinglysningsgebyr kr. 525,-
Totalt kr. 15.525,-

Alle gebyr, med unntak av tinglysningsgebyr, beregnes ut fra gjeldende gebyr for Vestby kommune pr.1.1.2018.

Klagerett

Se orientering om klageadgang under.

Med hilsen

Vida Kvilhaugsvik
geodatasjef

Daniel Jørgensen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottaker:

Mestergruppen
Eiendom AS

c/o Mestergruppen 0602 OSLO
As, Postboks 6197

Etterstad

Mestergruppen AS Øystein Embretsen Postboks 6197 0602 OSLO

Etterstad

ORIENTERING OM KLAGEADGANG**KLAGEORGAN**

VESTBY KOMMUNE
RETT KOPI

VESTBY KOMMUNE
GEODATAAVDELINGEN

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADDRESSAT

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan bygg geodata og begrunnes. Avgjørelsen om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

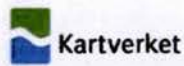
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for avdelingen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

VESTBY KOMMUNE
GEODATAAVDELINGEN



8/22/2018

Utskrift



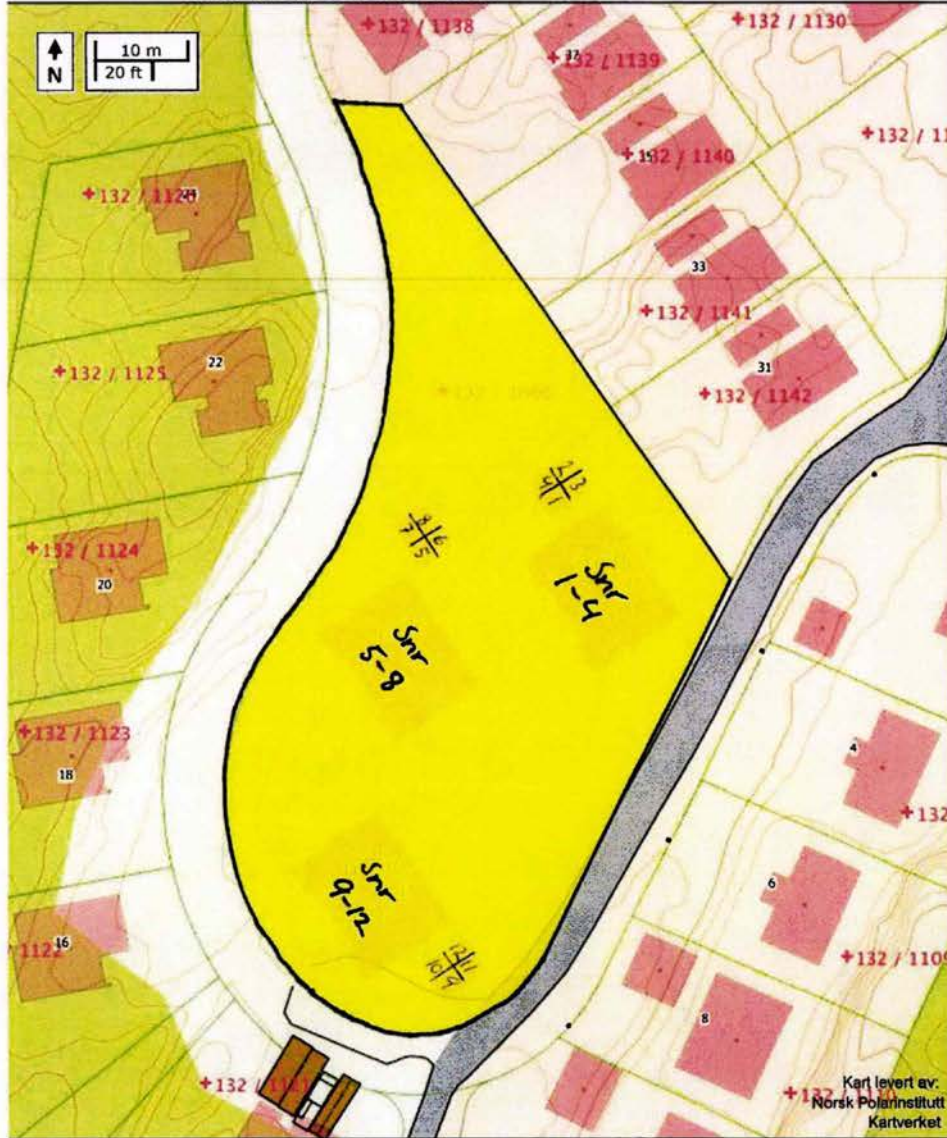
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato: 22/08 2018
 Gårds-/bruksnr: Vestby 0211-132/1066
 Adresse: Jordbærsvingen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15,
 17, 21, 23, 25, 27, 1555 Son
 Eiendomstype: Grunneiendom

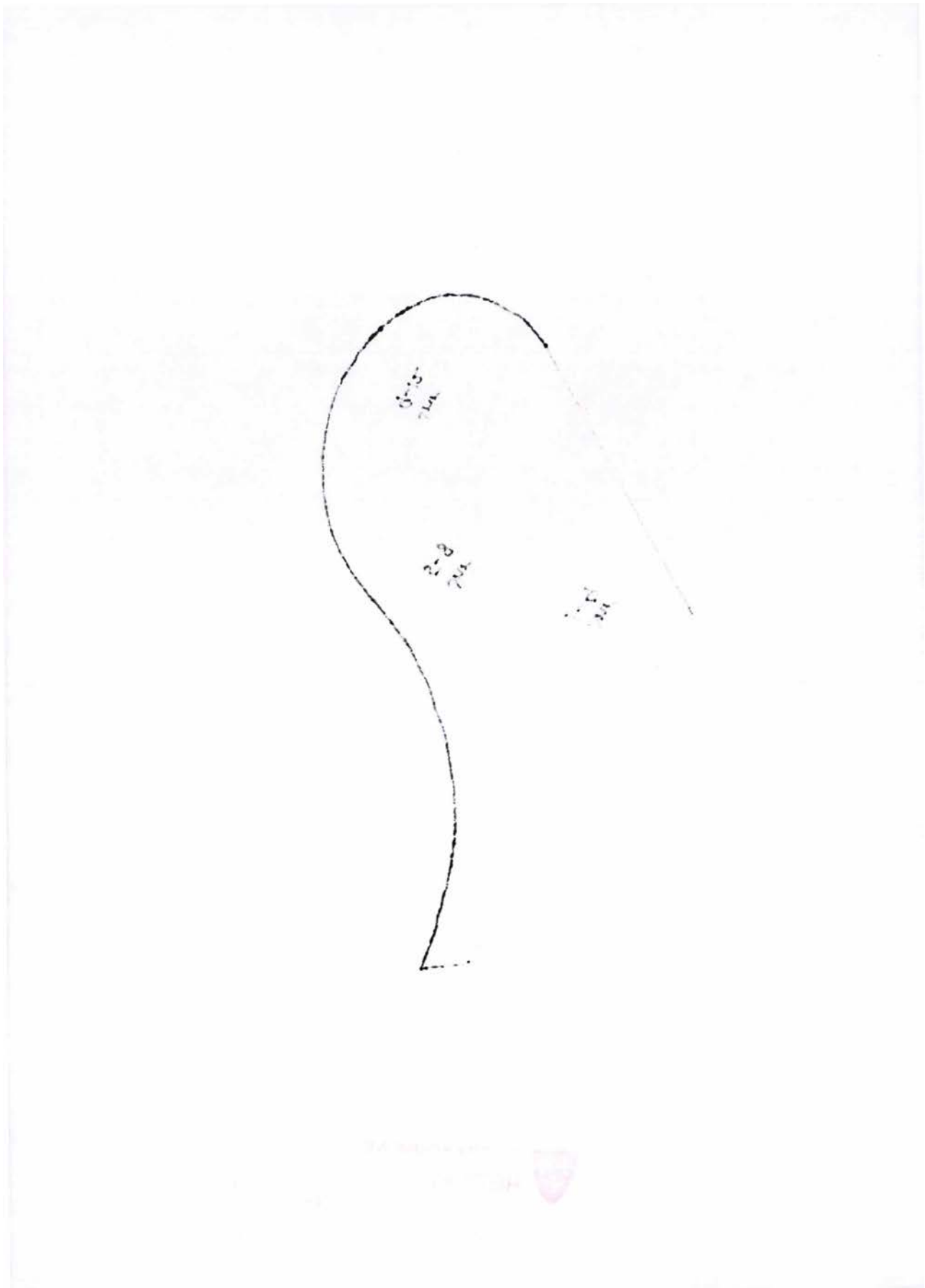
Tegnforklaring grenselinjer:

- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissegrensel
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktv grense
- Hjelpe linje vannkant
- Hjelpe linje vegkant
- Hjelpe linje punktfast



Kart levert av:
 Norsk Polarinstitutt
 Kartverket







Gnr. 132 Bnr. 1066
Adresse: Jordbærsvingen
3,5,7,9,11,13,15,17,21,23,25,27
Vestby (knr: 0211) 1555 Son

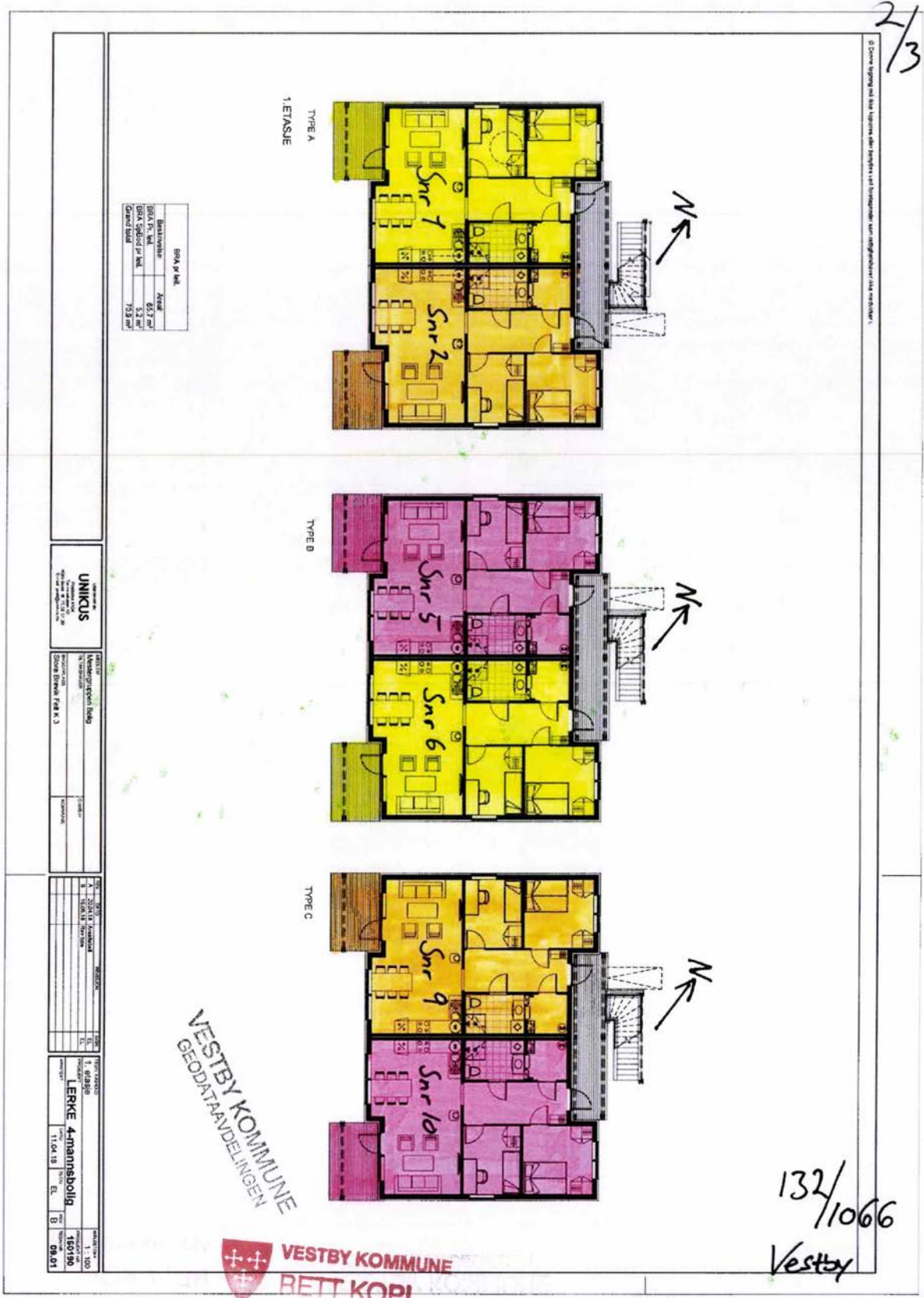
 seksjoner med boder

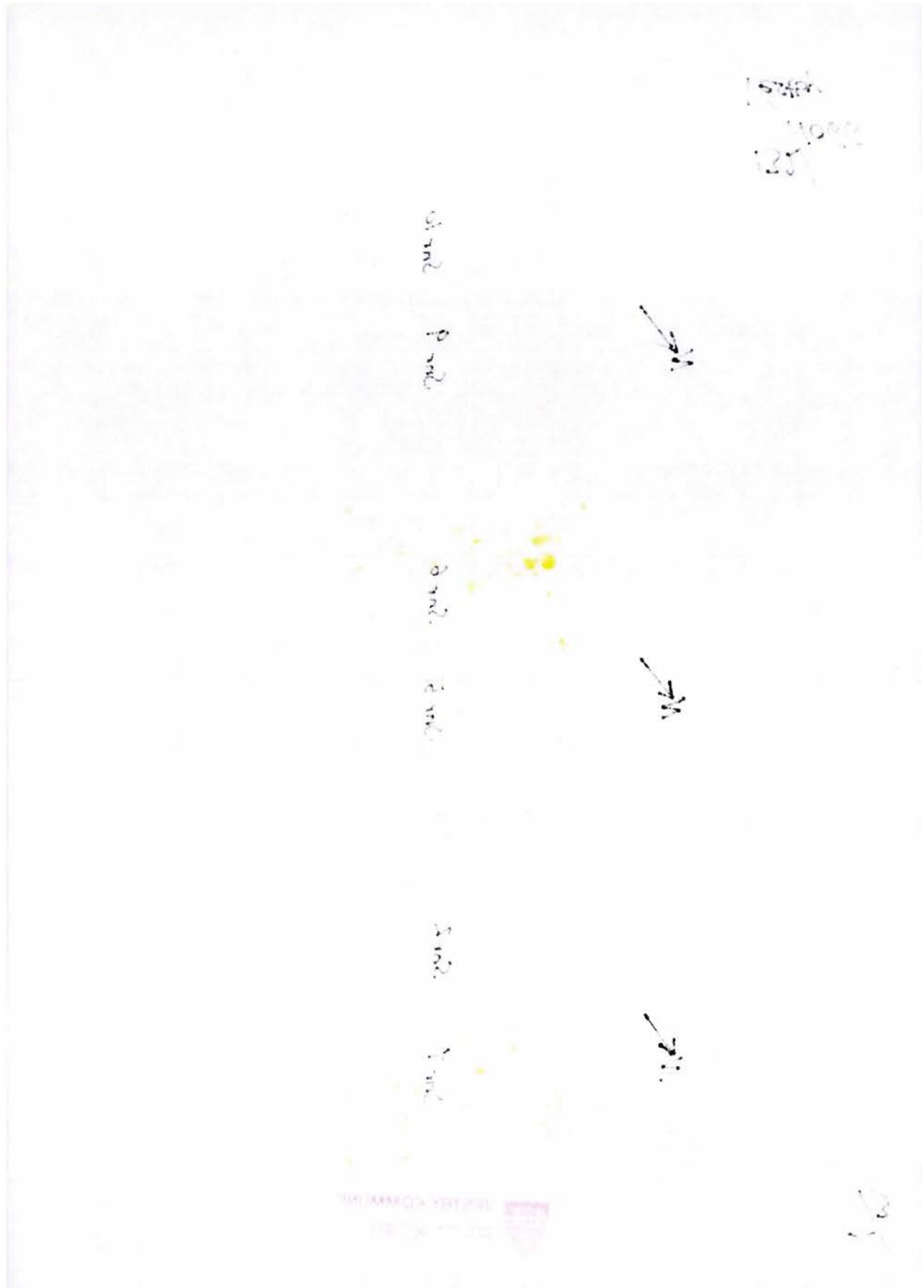
 fellesarealer

 VESTBY KOMMUNE
RETT KOPI

VESTBY KOMMUNE
GJØDDATAAVDELINGEN







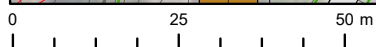
Kommune: 3216 Vestby
 Eiendom: 3216/132/1066/0/9

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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 4.5.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

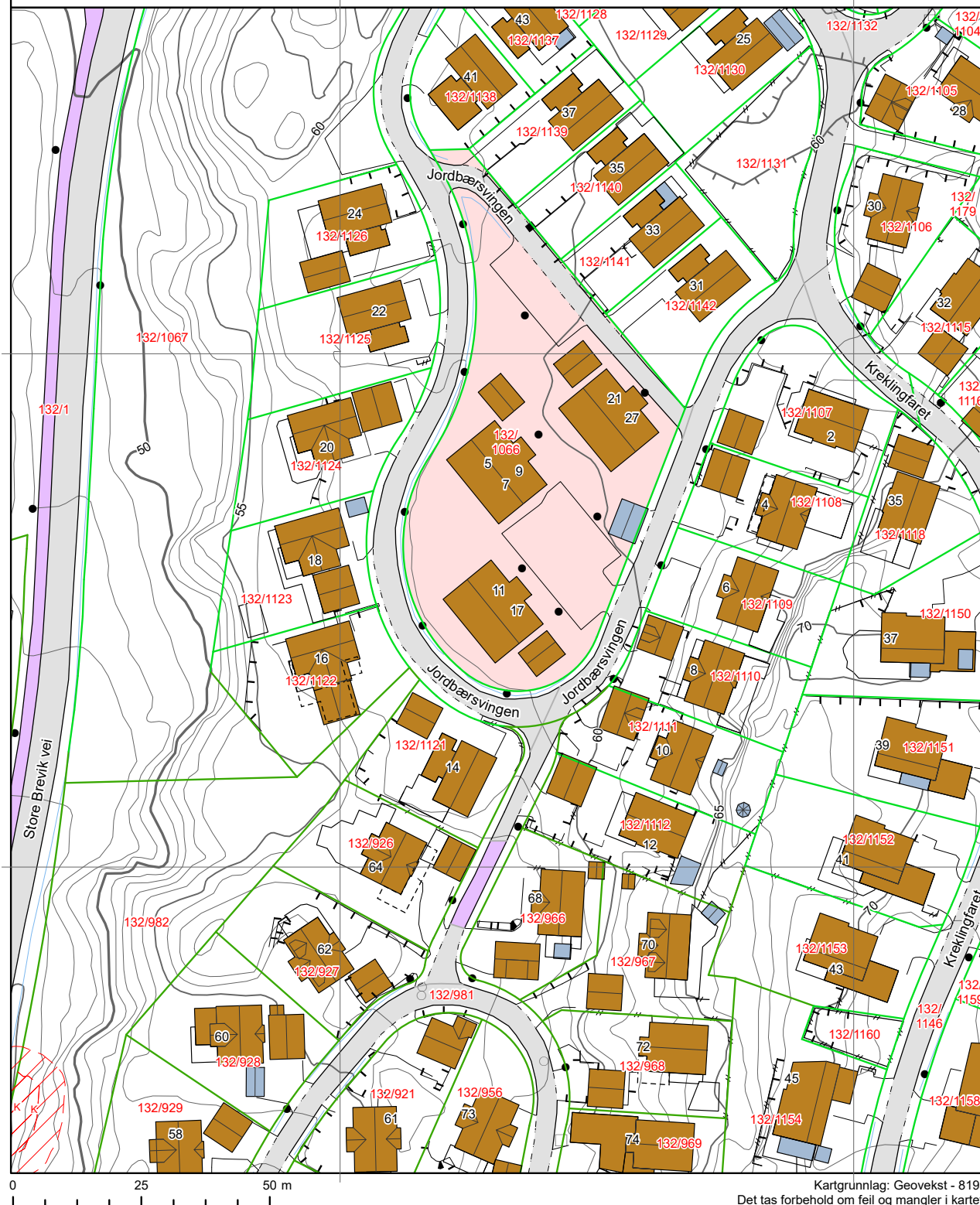
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/132/1066/0/9

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
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026








0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

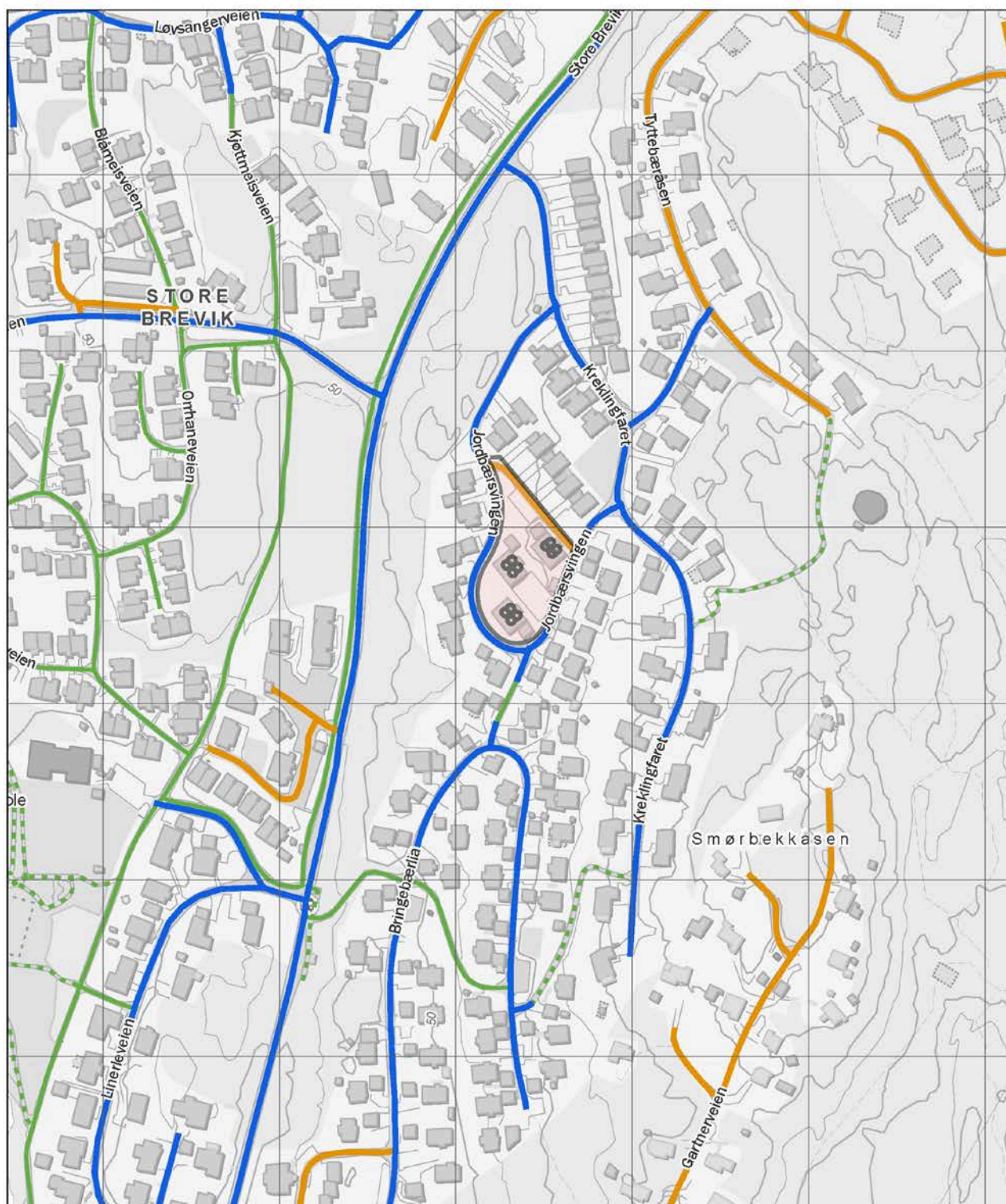
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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	

Nabolagsprofil

Jordbærsvingen 11 - Nabolaget Store Brevik - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linerleveien Linje 540, 545A, 545B	3 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

Skoler

Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	18 min 16.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	23 min 24.4 km

Ladepunkt for el-bil

Brevik Skole og Grendesenter Vestby	9 min
Catosenteret	14 min

«Stille og rolig, landelig og like ved stranden, og det er i son.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

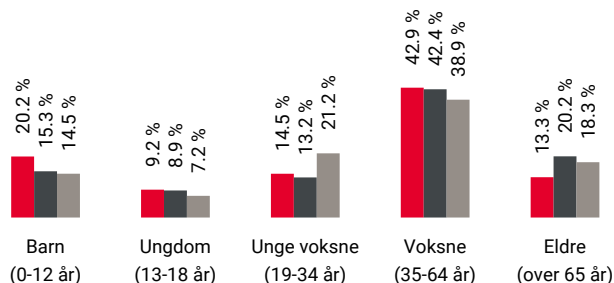
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Store Brevik	1 390	552
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Store Brevik barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	10 min 0.8 km
Øståsen barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Son Post i butikk	18 min 1.6 km
Kiwi Son PostNord, søndagsåpent	6 min 3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



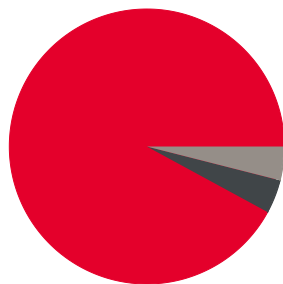
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

Brevik skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
Store brevik ballplass	11 min
Ballspill	1 km
Friskis & Sveltis Vestby	7 min
Kondishuset	5 min

Boligmasse



- 93% enebolig
- 4% blokk
- 4% annet

«Nærhet til sjø, rolig boområde, prisgunstig, hage, nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter»

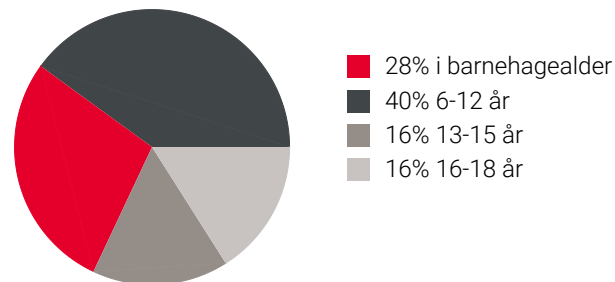
Sitat fra en lokalkjent



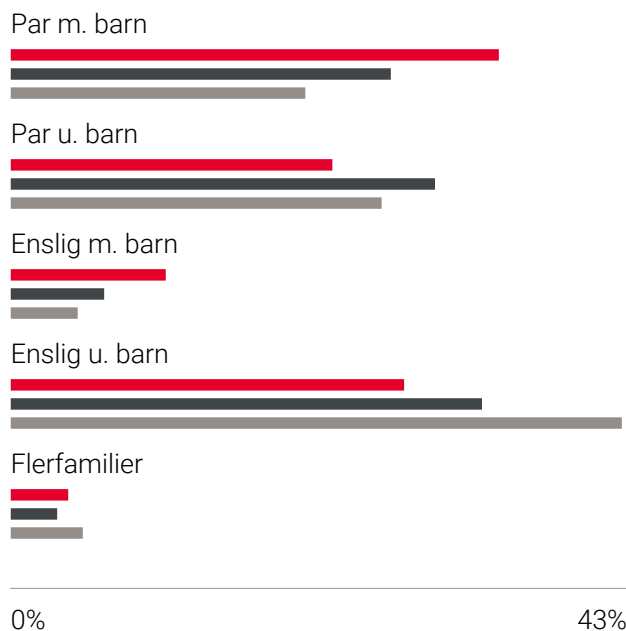
Varer/Tjenester

Kambo Senter	9 min
Apoteket i Son	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



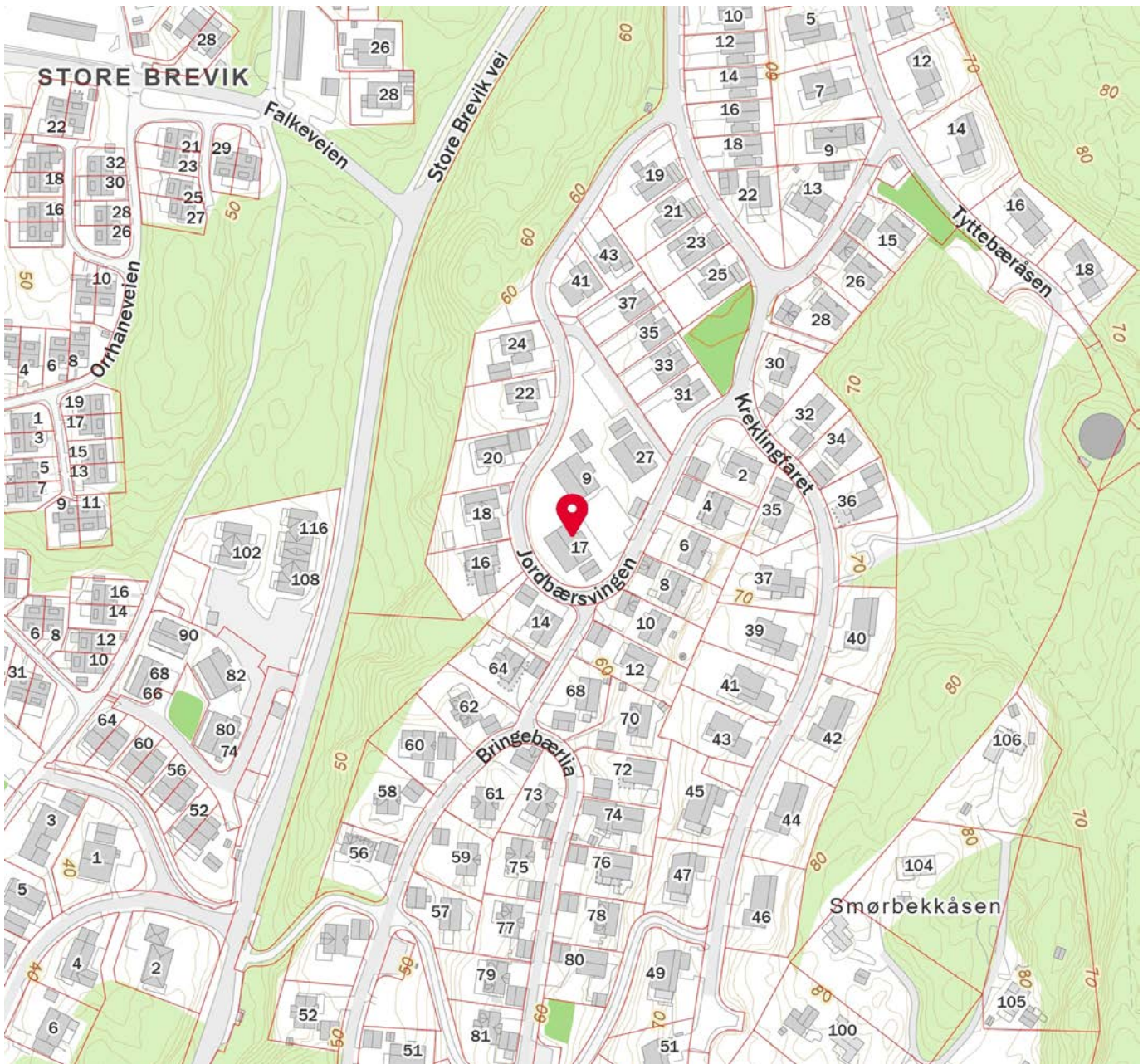
- Store Brevik
- Son/Store Brevik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jordbærsvingen 11
1554 SONMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard JanitzTelefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre