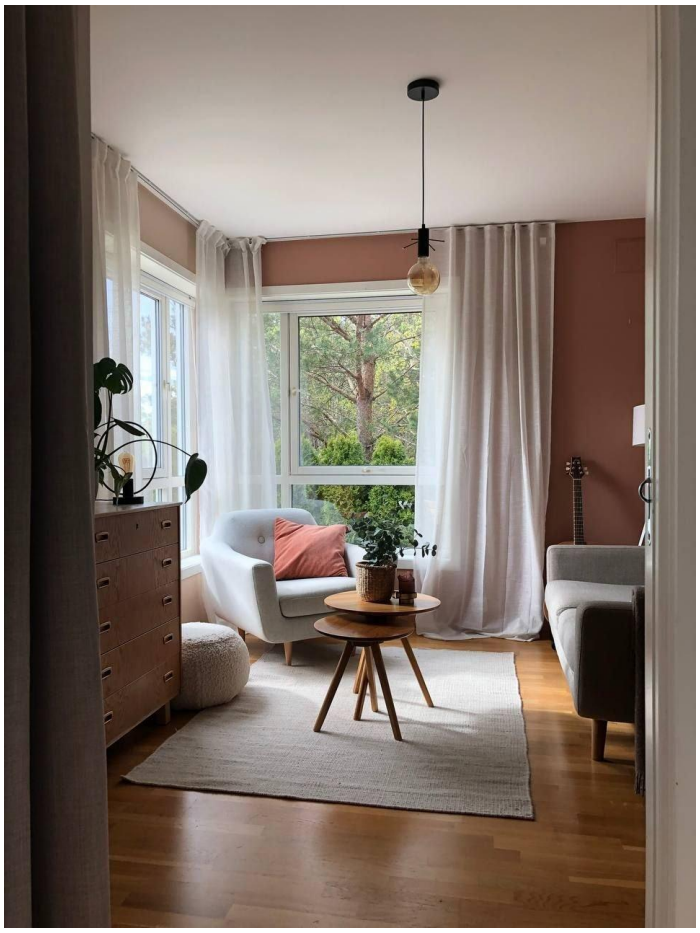
Kvartsveien 45, 1555 SON



PROPR.NO

Selger
Judith Grimes
40381909

Prisantydning
3 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3216 Gnr. 133 Bnr. 580 Snr. 1

Areal-effektiv og stilren 2-roms endeleilighet med god beliggenhet - P-plass med elbillader - Flotte utearealer

PRISANTYDNING
kr 3 200 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 421 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
42kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

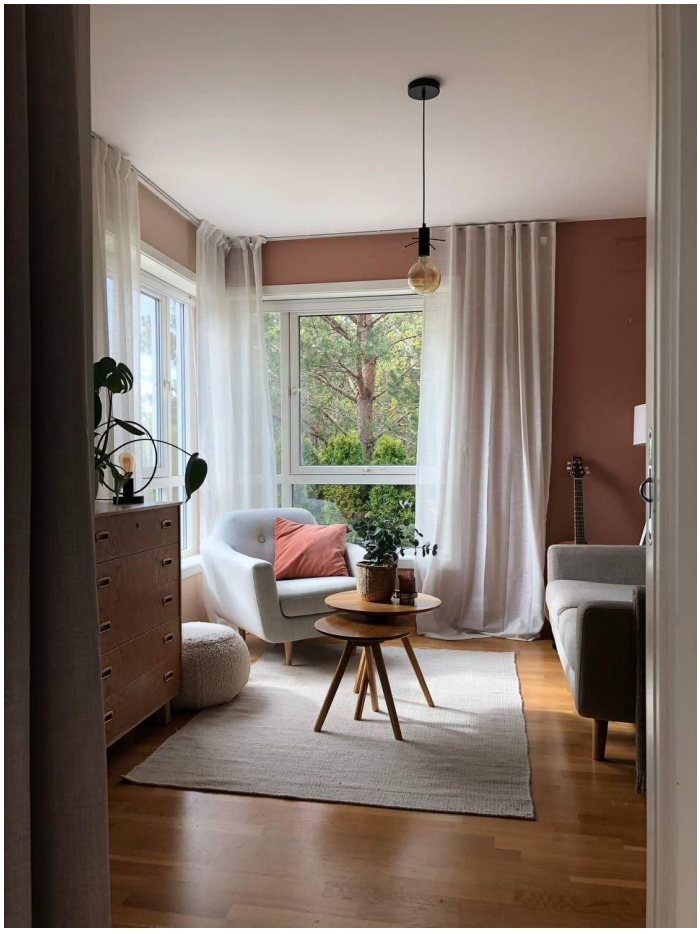
BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

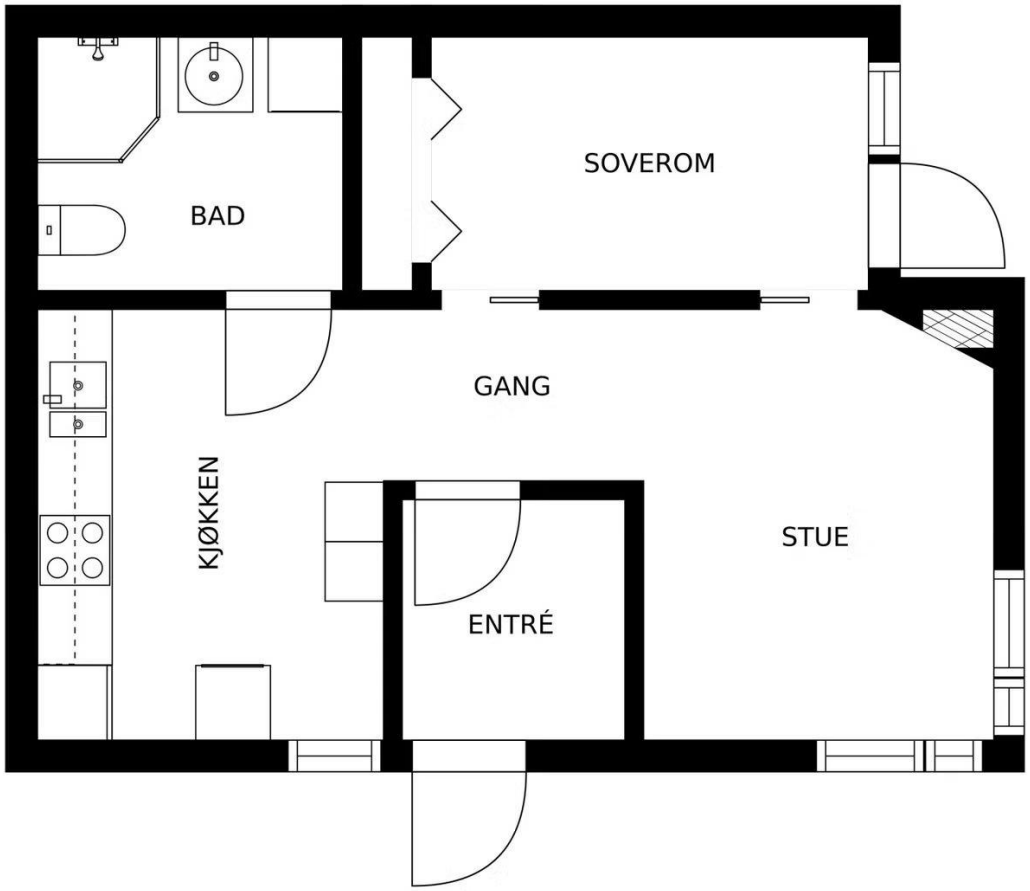
TOMTEAREAL
2 417kvm

EIET TOMT
Ja

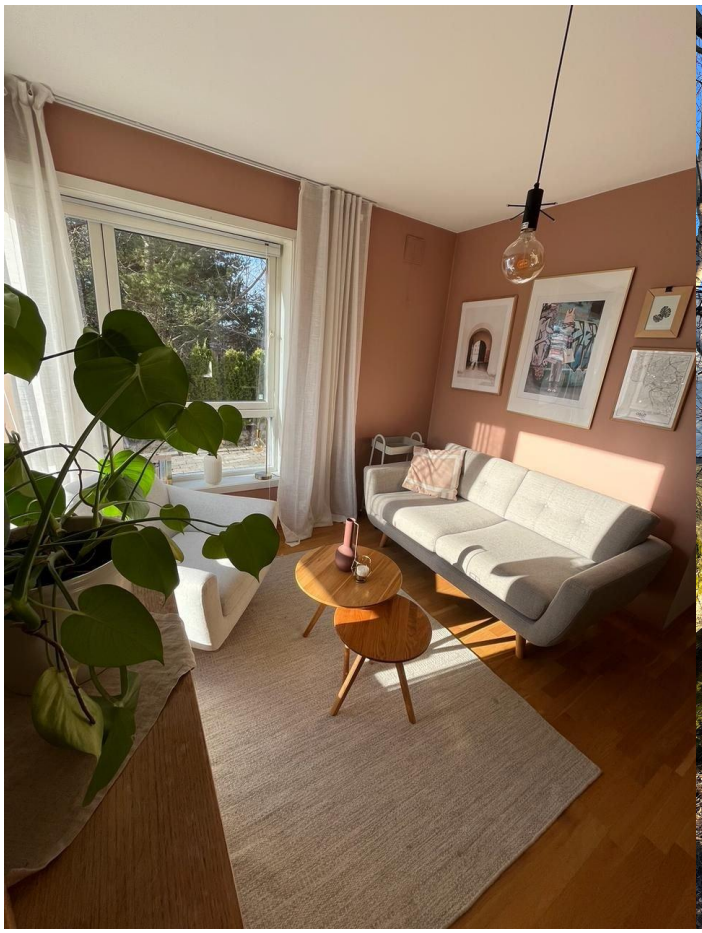
BYGGEÅR
2010



Velkommen til ditt nye hjem



Plantegning



Stilfull stue



Endeleilighet med enkel adgang til utearealer



Fritt utsyn fra stua i to til syd og vest



Gasspeis som raskt gir varme - uten å lukte



Smart planløsning



Solrik uteplass med platting og gressplen



Usjenert med fin utsikt



Syd-vestvendt uteplass i rolig nabolag





Utsikt fra terrassen - litt sjøgløtt



Inngangen fungerer som romdeler mellom kjøkken og stue



Romslig liten spiseplass på kjøkkenet

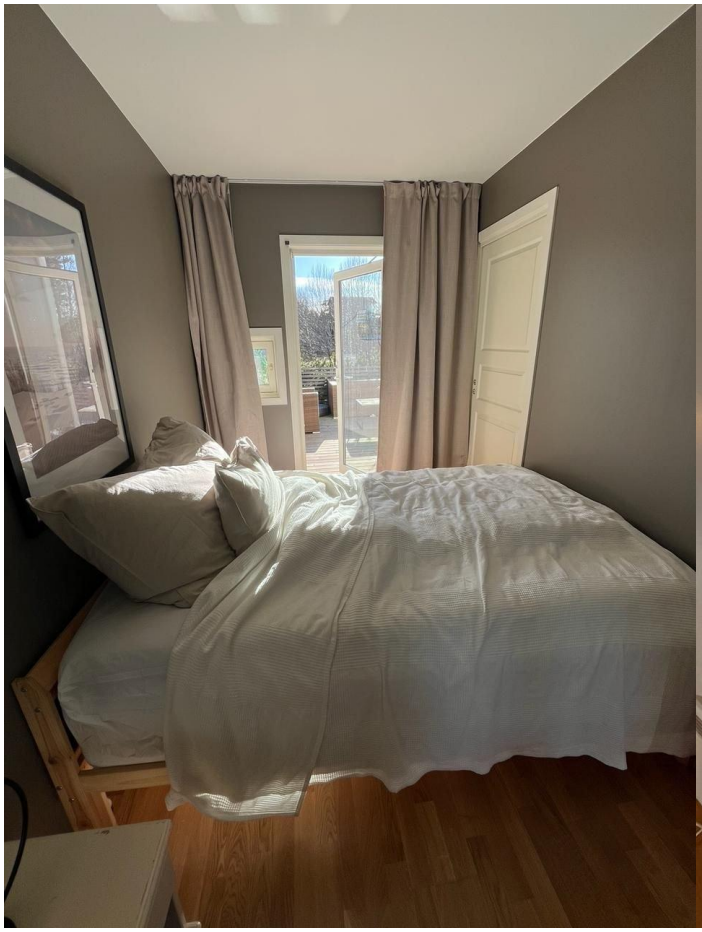


Kjøkken med fine hvite flater, hvitevarer inkludert



Gangen









Romslig bad med plass til både vaskemaskin og tørketrommel



Stilig servant



Behagelig dusj med flere funksjoner



Velkommen inn. Vindfang og praktisk garderobeløsning.



Fasade sett fra vest



Kodelås



Mulighet for sittegruppe ved inngangen

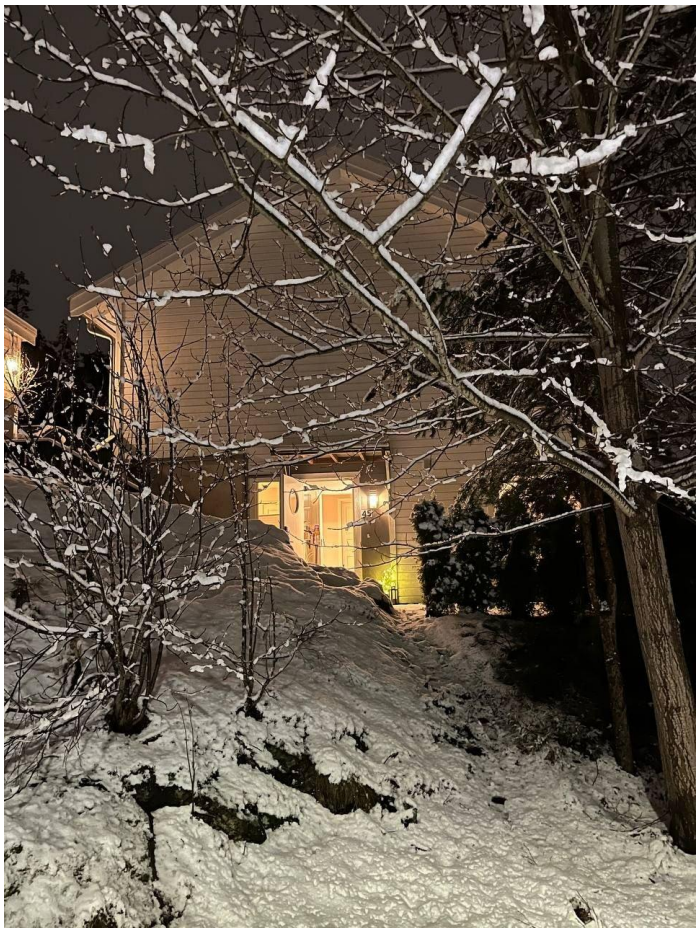


El-billader følger med, rett ved bod og parkeringsplass

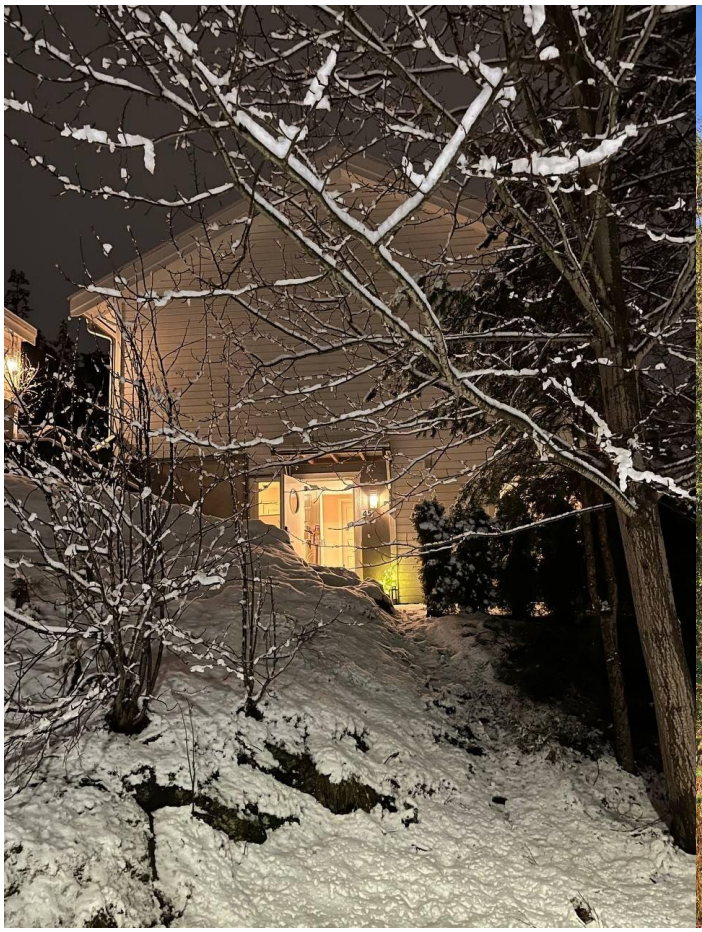




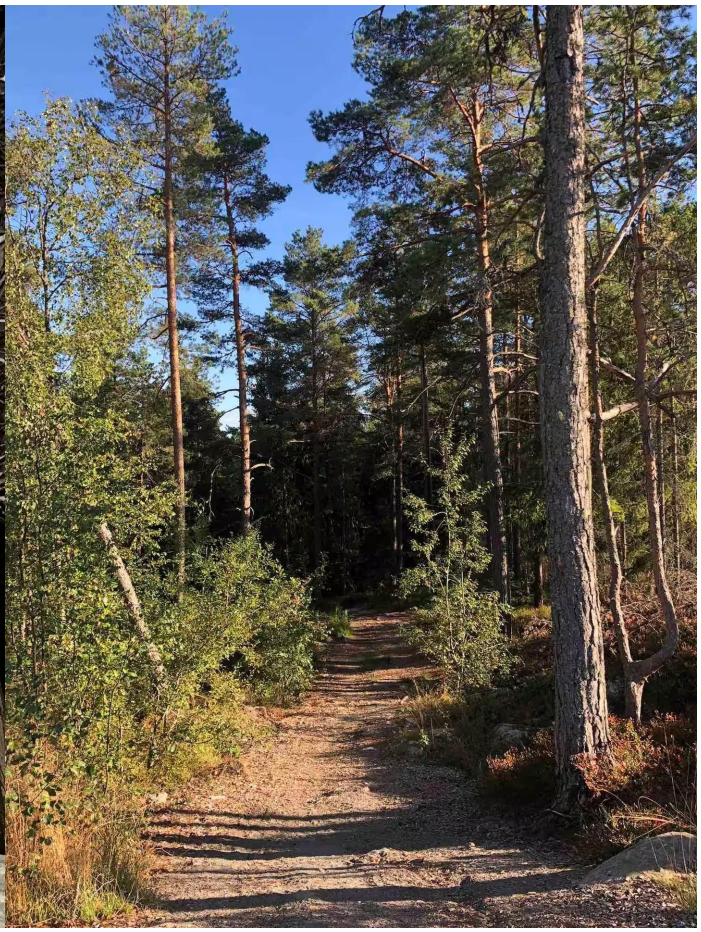
El-billader følger med, rett ved bod og parkeringsplass



Kvartsveien 45 om vinteren



Kvartsveien 45 om vinteren



Gode turmuligheter i nærområdet



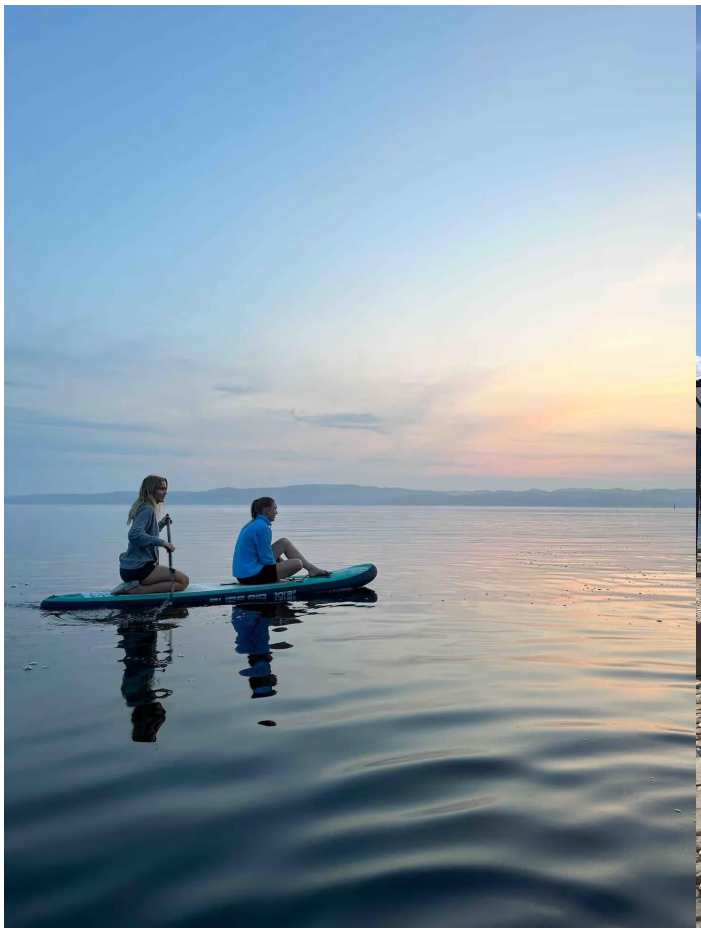
Ulike turstier



Ulike turstier



Sti til Ødemørk



Brevikbukta ligger en liten gåtur unna



Son sentrum



Gode parkeringsmuligheter rett ved leiligheten

Om tomten

Velkommen til Kvartsveien 45!

Flott og moderne arealeffektiv leilighet med gjennomgående god standard og direkte adkomst til uteområde.

Perfekt for små husholdninger, førstegangskjøpere og utleie.

Beliggenhet

Beliggende i et veletablert boligområde på Øståsen i Son. Vestvendt med supre solforhold. Kort avstand til barneskole, barnehager, turområder, badestrand og offentlig kommunikasjon m/ buss til tog og Moss. Gangavstand til Son sentrum m/forretninger, kaféer, båthavn mm.

Annet

Ta kontakt for privatvisning.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
80 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

91 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 291 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kvartsveien 45, 1555 SON

VESTBY kommune

gnr. 133, bnr. 580, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1739 **Eiendomsverdi ref nr:** YW6082

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Støpt plate på mark til antatt fast masse, grunnmur i betong. Støpt dekke i etasjeskiller. Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk, panelt med utvendig liggende kledning. Yttertaket er tekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,komfyr og platetopp, samt tilrettelagt for kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk for kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

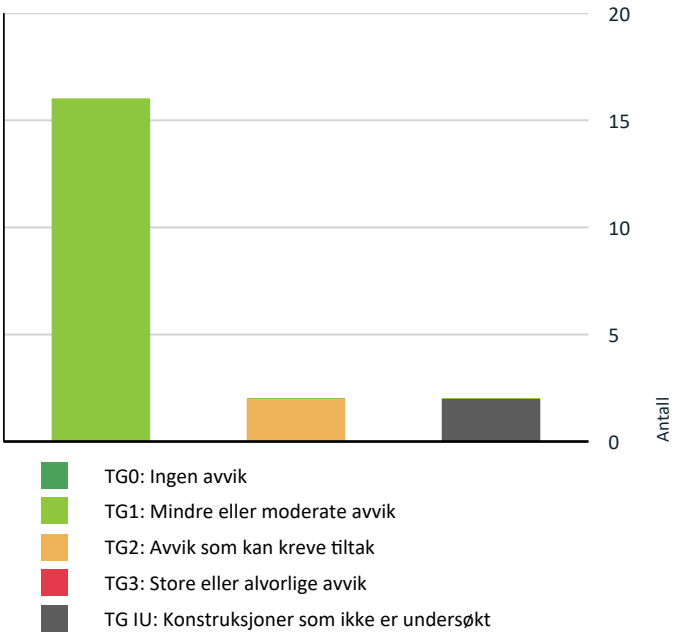
Boligbygg med flere boenheter

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

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 > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse

Støpt plate på mark til antatt fast masse, grunnmur i betong. Støpt dekke i etasjeskiller. Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk, panelt med utvendig liggende kledning. Yttertaket er tekket med takstein.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utførelse i trevirke med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har gasspeis i stuen.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det var ikke mulig å foreta hulltaking i underetasjen i utsatte konstruksjoner, da både kjøkkeninnredning og flislagte vegger i bad er plassert mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

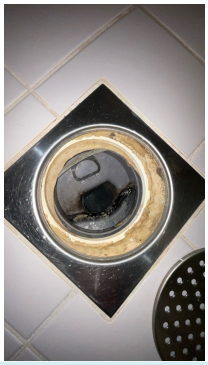
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert at pakning under klemring i sluket ikke ligger korrekt/løst.

Konsekvens/tiltak

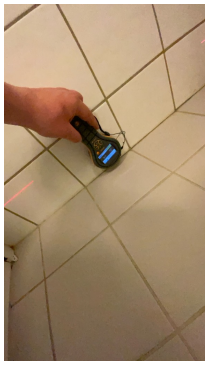
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet kan medføre redusert tetthet i overgangen mellom membran og sluk, med risiko for fuktinntrenging. Det anbefales utbedring ved kontroll og korrekt montering av pakning/klemring.











UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mot yttervegg og annen seksjon.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, og det er her registrert noe forhøyede verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,komfyr og platetopp, samt tilrettelagt for kjøleskap.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk for kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen virket å fungere tilfredsstillende.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenvask.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, så anbefales en utvidet el-kontroll.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

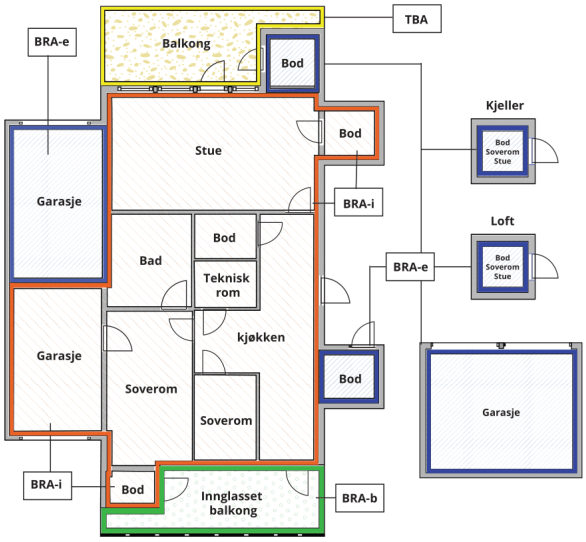
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	42			42	21
Utebod		5		5	
SUM	**42**	**5**			**21**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad		
Utebod		Utebod	

Kommentar

Seksjonen disponerer egen utvendig parkeringsplass med godkjent elbillader. Det medfølger også en sportsbod på ca. 5 m² i tilknytning til parkeringsplassen, utstyrt med lys og strømuttak.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Judith Grimes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	133	580		1	2417 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvartsveien 45

Hjemmelshaver
Judith Grimes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Øståsen i Son, med gode solforhold. Det er kort avstand til barneskole, barnehager, turområder, badestrand samt offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til blant annet jernbanestasjon og Moss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Tomten ligger høyt og fritt til, med egen hage med platting som har gode sol- og lysforhold. Eiendommen har også asfalterte parkeringsplasser.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW6082

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kvartsveien 45, 1555 SON

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvartsveien 45	Kvartsveien 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

januar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Grimes, Judith

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Judith Grimes	**2026-03-23**

Identification

Judith Grimes

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Judith Grimes	23/03-2026 22:32:51	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER

FOR

BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1 – 10 ORGANISASJONSNUMMER 996368157

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.november 2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.10.2010. Endret på årsmøtet 25.04.2020

§1. Innledende bestemmelser

§1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blåbærtoppen Boligsameie 1 – 10. Sameiet er opprettet og tinglyst av vedtak om seksjonering fra Vestby kommune, tinglyst 06.10.2010

§1-2 Sameiet omfatter

a. Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gr.nr. 113, br.nr. 580 i Vestby kommune.

b. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med en egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av
- Utvendig bod
- Utvendig parkeringsplass
- For enkelte seksjoner disponering av privat uteareal

c. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§1-3 Sameiebrøk

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§2. Rettslig disposisjonsrett

a. Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon med mindre noe annet følger av lov, eller disse vedtektene.

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

c. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

c. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelse og leieforhold utover det som inngår i (2 b). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

§3-1 Rett til bruk

a. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke bruksarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

b. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatt funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Jfr. vedtektenes pkt.2.b

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

d. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, Endringer av bruksområdet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21 annet ledd.

e. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning av styret/årsmøte.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner/parabol, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger, plattinger, flislegging eller annet belegg på balkonger/terrasser, innglassering, boble/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

f. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjoner har montert slik nevnt i 3-1 avsnitt e, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

g. Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller annen måte, sikre at parkeringsplass som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. Se sameiets husordensregler.

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

§3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer:
Seksjonsnummer 1,3,4 og 6 (Kvartsvn. 45,49,51 og 55)
Grensen for enerett og hvilke seksjoner denne tillegger følger av vedlegg.
Eneretten gjelder fra 1.1.2019 til 31.12.2049 (maksimalt 30 år).
Endringer av etablerte midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjoner som er direkte berørt.

§3-3 Ladepunkt for bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt med egen strømmåler, for elbil og ladebare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Utgiftene til strømuttak bekostes av den enkelte seksjonseier. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§4 Ordensregler

Se egne ordensregler for Blåbærtoppen Boligsameie 1- 10.

§5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

a. Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

b. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsutstyr
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-,gulv og himlingsplate
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innsiden av vinduer, verandaer og ytterdører til boligen

c. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

g. Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

h. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

i. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere jfr. eierseksjonslovens $ 34.

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

§5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

a. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Jfr. pkt. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

b. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går igjennom bruksenheter slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det

ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, ytterdører til boligen samt verandaer.

c. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggseksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

d. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installerer, kontrollere felles installasjoner, samt regelmessig kontroll og vedlikehold av seksjonenes ventilasjonsanlegg, og den årlige kontroll av gasspeiser, røykvarsler og brannslukningsutstyr. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

e. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jfr. eierseksjonslovens §35.

§6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

§6-1 Felleskostnader.

a. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

b. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

c. Dersom de seksjonseierne som berøres i pkt.b, uttrykkelig sier seg uenige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger pkt, 6-1a

d. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

§6-2 Betaling av felleskostnader

a. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

b. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen

bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

§6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

§7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

§8 Årsmøte

§8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

a Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

b. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§8-2 Tidspunkt for årsmøte

a. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

b. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

§8-3 Innkalling til årsmøte

a. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkalling skal samtidig sendes til forretningsfører.

b. Innkallings skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

c. Innkalling skal tydelig angi sakene som skal behandles. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

d. Saker som seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette før fristene i vedtektenes pkt. 8-2a

§8-4 Saker årsmøtet skal behandle.

a Årsmøte skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

b. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte

- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Behandle og godkjenne årets budsjett/handlingsplan
- Valg av leder/ styremedlemmer/varamedlemmer
- Valg av revisor.
- Behandle vederlag til styret

c. Årsberetning, regnskap, budsjett og årsplan og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

d. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøte også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møte.

§9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

b. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

c. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmakten skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøte tillater det.

§9-10 Møteledelse og protokoll

a. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

b. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på møtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§9-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte.

a. I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall angitte stemmer.

b. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

c. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§9-12 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

a. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

b. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for at beslutning om

- Endringer av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold av det aktuelle sameiet

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til at formålet for en eller fler bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameie jfr eierseksjonsloven §32

§9-13 Flertallskrav for særlige bomiljøtak

a. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet Hvis tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

b. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

§9-14 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

a. Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
   - Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
   - Oppløsning av sameiet
   - Tiltak som medfører vesentlig endringer av sameiets karakter
   - Tiltak som går utover seksjonseiernes bo-eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket for de enkelte seksjonseiere.

§9-15 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b. ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet

c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom deres egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiers interesser

d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig,

§10 Styret

§10-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

a. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer for ett år.

b. Styreleder velges særskilt for et år. Styremedlemmene velges for 2 år. Varamedlemmene velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

c. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall.

d. Når særlige forhold foreligger , har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

e. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

f. Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående periode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§10-2 Styremøter

a. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

b. Styremøte skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslag. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer en tredjedel av alle styremedlemmene.

d. Styre skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§10-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med, lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte.

§10-4 Styrets beslutningsmyndighet

a. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger loven, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte vedtak.

b. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§10-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

b. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven §61

§11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel**.**
Regnskapet revideres av en revisor valgt av årsmøtet.

§11-3 Forsikring

a. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

b. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§12. Diverse opplysninger

§12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d. bruksenhetens tilleggsdel: de deler av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e. fellesareal: de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenheten.

f. sameierbrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i. sameiet (eierseksjonssameiet): felleskap av alle seksjonseierne

§12-2 Hjemmelshaver i formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av **16. juni 2017 nr. 65**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4310
BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1-10

Velkommen til årsmøte i BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1-10

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:

23. april 2025 kl. 18:00, Cato Sentret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endre årsinnskuddet

Med vennlig hilsen,
Styret i BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1-10

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frank Ludvigsen

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

- Sissel Baastrup

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

- Ann Helen Gabrielsen
- Judith Grimnes

Sak 8

Endre årsinnskuddet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameierne har i alle år i juli betalt inn en ekstra måneds felleskostnader til sameiet.

Etter råd fra OBOS avsluttes det ekstra trekket av felleskostnader og beløpet inkorporeres i de månedlige trekkene fra 1.juni 2025.

Styrets innstilling

Fakturering av ekstra fellesutgifter opphører. Beløpet inkorporeres i det faste månedlige trekket.

Forslag til vedtak

Vedta forslaget

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Det har vært avholdt 5 styremøter. Vararepresentantene har deltatt på noen av møtene.

Det er nå 14 år siden sameiet var innflyttingsklart, og styret mener vi må forberede oss på at det kan komme slitasje på bygningsmassen og fellesområdene ute. Dette er områder som sameiet har et økonomisk ansvar for å vedlikeholde. Det er også registrert at de kommunale utgiftene har økt betraktelig i år. Styret har derfor prioritert å gjennomgå sameiets økonomi og vurdert hvor vi kan spare penger og øke egenkapitalen.

Styret har vedtatt følgende økonomiske endringer.

- Sameiet har skiftet forsikringsselskap fra IF til Storebrand

- Fellesutgiftene har økt med 10% (herav er 5% økning av prisindeksen)

- Sameierne har selv betalt årets kontroll av gass peisene (Jfr. vedtak fra forrige årsmøte)

Det vises videre til budsjett for 2025.

Det har vært avholdt 2 dugnader. Vårens dugnad ble forsøkt gjennomført ved at sameierne fikk tildelt spesifikke oppgaver. Dessverre utførte ikke alle sameierne sine tildelte oppgaver, og flere av oppgavene falt da på styret. Høstens dugnad var det kun styret som møtte opp.

I henhold til husordensreglementet har beboerne et felles ansvar når det gjelder å måke snø rundt postkasser og søppelkasser. Også her har det vært et lite engasjement fra en del beboere, og styret har seg sett seg nødt for å fordele oppgavene direkte på leilighetene.

Styret oppfordrer derfor sameierne til å ta et større ansvar i det frivillige vedlikeholdet av uteområdene.

Det er i år 7 år siden husene sist ble vasket og beiset. For å kunne utsette neste runde med beising noen år har styret innhentet tilbud på fasadevask som vil skje i løpet av våren.

Nytt av året er sortering av matrester i egne containere. Vi fikk tildelt 4 containere til dette. Da vi betaler pr. container så styret raskt at vi hadde ikke behov for mer enn 2 til denne type søppel, og styret ba derfor Movar ta tilbake 2 containere. I tillegg hadde vi plutselig 2 containere til glass. En av disse ble også fjernet. Det betyr ta vi også her sparer penger.

Styret har sagt opp avtalen med Moss Snøryddingskompani og fra høsten 2025 ertas snøryddingen av Lesteberg gård i Vestby.

Andre aktiviteter:

- Den årlige kontroll av brannvern

- Godkjenning av nabovarsel på bod satt opp i forbindelse med nedleggelse av fiber/kabler i nærområdet.

- Fasadevask av boligene og bodene i sameiet.

- Styre har også minne sameierne å at det mellom kl. 23.00 og 06.00 ikke skal kjøres biler på øvre parkeringsplass. Jfr. Husordensreglene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 4310 **Selskapsnavn:** BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1-10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



HUSORDENSREGLER FOR BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1 – 10

1. GENERELT

Hver beboer i sameiet er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.
Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Disse husordensregler skal i størst mulig grad sikre alle beboerne orden, ro og hygge i sameiet.

2. PARKERING

De opparbeidede parkeringsplassene (nedre parkeringsplass) og parkeringsplassen foran sportsbodene skal gi tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Beboerne kan parkere en privatbil på sin tildelte parkeringsplass på øvre område.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom beboeren er bortreist uten bil, skal bilen parkeres på nedre parkeringsplass. Dette for at bilen ikke skal være til hinder for snøbrøyting, uttrykkingsbiler etc.
Har beboerne flere enn en bil må disse parkeres på nedre parkeringsplass. Dersom beboere har flere enn to biler kan styret vurdere ut i fra hensyn til parkeringsplassens størrelse om biler utover disse to skal parkeres andre steder.
Gjester/besøkende skal parkere på nedre parkeringsplass. Kjøring på øvre parkeringsplass skal unngås mellom kl.23.00 og 06.00. Dette av hensyn til beboere som har soverom ut mot parkeringsplassen.

Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøy skal ikke hensettes på parkeringsplassen. Borttauing av disse vil skje på eiers bekostning. Det samme gjelder båter, campingvogner el.l.

Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de er til hinder for snørydding. Parkeringsplassen skal holdes ren for olje, fett og skitt. Bilvask er tillatt på parkeringsplassene. Utleie av parkeringsplass skal meldes til styret senest 14 dager etter utleie igangsettes.

3 UTVENDIG ANSVAR

Beboerne i sameiet skal i fellesskap holde fellesanleggene i orden. Det arrangeres dugnad hver vår og høst med opprydding og bortkjøring av søppel.

Bruk av kullgrill på balkonger og utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

4. SNØRYDDING

Snørydding av adkomst til boligsameiet, samt sameiets parkeringsplasser er i hovedsak satt bort til Moss Snøryddingskompani. Snørydding ved postkasser, søppelcontainere, beboernes inngangsparti/trapp og mellom biler parkert på øvre parkeringsplass, er den enkelt beboer sitt ansvar. Det samme gjelder snørydding av verandaer.

Snø fra inngangsparti/mellom parkerte biler skal fraktes bort og lempes i veikanten ved adkomst til sameiet, men ikke slik at det vanskeliggjør adkomst til øvre parkeringsplass. Redskap for snørydding finnes tilgjengelig i redskapsboden, og benyttes fritt av beboerne.

5. SØPPEL

Restavfall skal pakkes forsvarlig og kastes i søppelcontainerne (med sort lokk)på sameiets fellesområde. Pappesker skal slås sammen og sammen med annet papiravfall legges i containere med blått lokk. Ulike typer plastartikler plasseres i container med grått lokk. Plast skal skylles for matrester før det kastes. Glass og bokser skal legges i container med grønt lokk.

Derom containerne er fulle må man ikke sette søppel ved siden av containeren, da dette vil trekke til seg fugler og utøy. Da må man vente til containeren er tømt eller bringe dette til nærmeste Miljøstasjon.

Det er ikke tillatt å fylle containeren med avfall fra oppussing e.l. Slikt avfall har beboerne selv ansvar for å bringe til nærmeste Miljøstasjon.

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde reptiler i leilighetene.

7. VEGGDYRKONTROLL

Seksjonseier/beboere/leietakere må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr som skjeggkre/sølvkre, kakkelakker el.l. i leiligheten. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet skal seksjonseieren rette seg etter de pålegg som styret gir.
Styret kan kreve at seksjonseieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort.

8. FREMLEIE

Seksjonseieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt til leietakeren. Leietakeren plikter å rette seg etter boligsameiets vedtekter og husordensregler.

9 RO OG ORDEN

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Banking, betongboring og lignende støy skal unngås fra kl. 20.00 til 08.00.

Ved selskap etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboer, og informere disse på forhånd.

10. KLAGER

Alle klager og forslag skal være skriftlig og undertegnet, Disse sendes styret ved styreleder.

FYRVERKERI

Enhver form for fyrverkeri på boligsameiets eiendom er forbudt.

UTVENDIG TILLEGGSUTSTYR

Følgende fabrikat/farger gjelder:
Persienner: Farge lamell 7042 Leverandør Kjells Markiser

Markiser: Type Classic Light Leverandør Kjells Markiser

Boligenes fargekoder:

Hvite vegger: Nordsjø Egghvit kode 0502-y
Grå inne på verandaer og inngangspartier: Nordsjø Grafittgrå kode 4502-Y33R 1500
Beis verandaer i hus 2: Trebitt terassebeis Oksydgul X96
Beis trapper og rekkverk i hus 1: Tjæralin Terrassebeis grp skifer kode 426
Beis gjerde hus 1: Drygolin Ultimat Sotgrå kode 0468/8502-Y

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.november 2018, og erstatter husordensregler av 18.mars 2014. Endret på årsmøte 01.04.2019

Protokoll til årsmøte 2025 for BLÅBÆRTOPPEN BOLIGSAMEIE 1-10

Organisasjonsnummer: 996368157
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Cato Sentret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Frank Ludvigsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Ludvigsen

Følgende stilte til valg:
Frank Ludvigsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Baastrup

Følgende stilte til valg:
Sissel Baastrup

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Helen Gabrielsen
Judith Grimnes

Følgende stilte til valg:
Ann Helen Gabrielsen
Judith Grimnes

8. Endre årsinnskuddet

Sameierne har i alle år i juli betalt inn en ekstra måneds felleskostnader til sameiet.

Etter råd fra OBOS avsluttes det ekstra trekket av felleskostnader og beløpet inkorporeres i de månedlige trekkene fra 1.juni 2025.

Styrets innstilling
Fakturering av ekstra fellesutgifter opphører. Beløpet inkorporeres i det faste månedlige trekket.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta forslaget
>
> ✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544989600

Dokument

4310 Blåbærtoppen BS 1-10 23.04.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-23 18:27:03 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-04-24 08:44:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-15 20:50:50 CET (+0100)
Signert 2025-04-24 08:44:36 CEST (+0200)

Frank Ludvigsen (FL)
+4792858638
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Frank Ludvigsen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-05-06 23:22:14 CEST (+0200)
Signert 2025-04-23 18:50:55 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: kvartsveien 45, 1555 son (u0101) #323253 . Vår ref.: 4310-1-01 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Blåbærtoppen Boligsameie 1-10
Organisasjonsnr:	996368157
Seksjonseier:	Grimes, Judith
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Kvartsveien 45, 1555 SON
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	133
Bnr.	580

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 9578-5999-4-1725430.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

PARKERING: Hver enkelt seksjon har rett til å benytte en parkeringsplass og en bod. GASSPEISER: I alle seksjoner. Egne gassbeholdere som eier bekoster selv. KOMMUNALEAVGIFTER: Renovasjon er inkludert i felleskostnadene mens vann- og avløpsavgifter blir fakturert direkte fra kommunen. Pleier å kreve inn doble felleskostnader i juli (årlig)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 420,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 420,78	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	297,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 520,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 133, Bruksnummer 580, Seksjonsnummer 1 i 3216 VESTBY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.03.2026 kl. 08.21
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.03.2026 kl. 08.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/361725-1/200 01.04.2022 13:35 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRIMES JUDITH
FØDT: 27.06.1981
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/289585-1/200 13.03.2025 15:44 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 529 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2010/764594-1/200 06.10.2010 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/610

2020/1121976-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0211 GNR: 133 BNR: 580 FNR: 0 SNR: 1

2024/24360-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 3019 GNR: 133 BNR: 580 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

Dato: 25.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**133**	Bnr:	**580**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Kvartsveien 45, 1555 SON**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038		

Bevaring

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

Bygninger

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

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

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kvartsveien 45, 1555 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**
Renovasjon	57 061,00 kr
Sum	**57 061,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	2 stk.	29572.50	1/1	0 %	59 145,00 kr	14 786,25 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	3 stk.	477.50	1/1	0 %	1 432,50 kr	358,13 kr
Glass- og metallemb. 370 l m/innkast	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	114,06 kr
Plastemballasje 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
					Sum	**61 511,25 kr**	**15 377,82 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bygningsopplysninger i matrikkelen

I forbindelse med salg av eiendommen har dere fått tilsend et matrikkelbrev. I Vestby kommune har vi dessverre en del feil og mangler knyttet til informasjon om bygninger i matrikkelen. Vi jobber kontinuerlig med å få rettet opp i dette.

God kvalitet på bygningsinformasjonen som ligger i matrikkelen er helt avgjørende for at dagens og fremtidens brukere av informasjonen skal kunne benytte seg av den. Komplet og riktig matrikkel gjør det blant annet mulig for kommunen å tilby mer automatiserte tjenester i forbindelse med eiendomsomsetning og saksbehandling.

Bli med på å gjøre matrikkel mer pålitelig

Hvis opplysningene i matrikkelen avviker fra godkjente byggesaker, kan du som eier, eller andre på vegne av eier, kreve retting i tråd med det som er blitt godkjent av kommunen.

Gi oss tilbakemelding hvis bygningsinformasjonen på din eiendom er feil.

Fyll ut det vedlagte skjemaet og send det til post@vestby.kommune.no. Merk meldingen med «Krav om retting av matrikkelen».

Etter at retting er gjort, vil avsender motta oppdatert matrikkelbrev.

Krav om retting av matrikkelen:

Hovedbygning

Bygningstype:			(Enebolig, enebolig m/hybel, våningshus, fritidsbolig, leilighet, annet.)
BYA:			Etter NS 3940:2012
BTA:			
BRA:	*H1*		Etter NS 3940:2012 (Ett arealtall for hver etasje).
	H2		(H1, H2 – Hovedetasje 1, 2.)
	U		(U – Underetasje)
	K		(K – Kjelleretasje)
	L		(L – Loft)
Rom:			Antall. (Må tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.)
Bad:			Antall
WC:			Antall
Kjøkken:			Ja/Nei
Pipe:			Antall
Vannforsyning:			(Offentlig, privat eller ingen tilknytning.)
Avløp:			(Offentlig, privat eller ingen tilknytning.)

Hybel med egen inngang (selvstendig boenhet)

	BRA		Rom
	Bad		WC
	Pipe		Kjøkken

Garasje/carport

	BYA		BRA

Andre bygninger på eiendommen

	BYA		BRA

Leveres til: post@vestby.kommune.no

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.10.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	42/610	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	133/580, 133/580/0/1, 133/580/0/2, 133/580/0/3, 133/580/0/4, 133/580/0/5, 133/580/0/6, 133/580/0/7, 133/580/0/8, 133/580/0/9, 133/580/0/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	133/580, 133/580/0/1, 133/580/0/2, 133/580/0/3, 133/580/0/4, 133/580/0/5, 133/580/0/6, 133/580/0/7, 133/580/0/8, 133/580/0/9, 133/580/0/10
Seksjonering Seksjonering	30.09.2010 04.10.2010	20101177	Tinglyst 12.10.2010	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMES JUDITH F270681*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kvartsveien 45 1555 SON	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvartsveien 45	U0101	133/580/0/1	42	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kvartsveien 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1555 SON	Kirkesogn	02090202 Såner
Grunnkrets	207 Søndre Brevik	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 BREVIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300071381		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	08.11.2010

1: Bygning 300071381: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 08.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	409
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	409
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	183
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.07.2009	11.08.2009	
Igangsettingstillatelse	23.07.2009	18.03.2013	
Ferdigattest	08.11.2010	18.03.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvartsveien 45	U0101	133/580/0/1	42	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	245	0	245	0	0	0
U01	2	164	0	164	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 133/580

Bruksnavn		Beregnet areal	2417
Etablert dato	01.11.1999	Historisk oppgitt areal	817,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6597941.9	595703.7		Ja	2417	

Utskriftsdato: 19.03.2026

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.**	133	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kvartsveien 45, 1555 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
03005700	815	05.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	50

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kvartsveien 45, 1555 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
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-169,45 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	1 878,60 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 071,88 kr
Vann; Akonto målt forbruk	986,12 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	980,38 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	1 626,60 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 065,62 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-195,70 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Sum	**12 011,41 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	576,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	51	40.94	1/1	0 %	2 087,94 kr	521,98 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	51	42.09	1/1	0 %	2 146,59 kr	536,65 kr
					Sum	**8 894,79 kr**	**2 223,69 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestby kommune

Øståsen - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyre 24.6.1996. Mindre vesentlig endring av 27.1.2003 for B24a (tomannsboliger tillates). Endret 15.6.2004. Endret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring av plansjefen 20.5.2009 (endring av utnyttingsgrad i B08). Mindre vesentlig endring av plansjefen 24.6.2009 (flytting av regulert adkomstveg til 133/280). Mindre vesentlig endring av bygningssjefen 29.9.2009 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 2.9.2011 (fjernet skravur i nord som viser område for fylling). Mindre endring av plansjefen 03.10.2014 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 9.11.2018 (justering av formålsgrense mellom F7 og B05a).

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge
Tekniske anlegg, fellesareal og friområder skal ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
Det kreves samtidig ferdigstillelse av bolig, leke- og uteoppholdsarealer.

Byggehøyder
Alle oppgitte byggehøyder måles fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Sekundærleiligheter
Det tillates en sekundærleilighet på inntil 70 kvm BRA pr. enebolig.

Garasjer m.m.
For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 plass. Krav om biloppstillingsplasser ellers skal gis ved byggetillatelsen. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Næringsvirksomhet o.l.
Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av boligeiendom dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Støy
Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.
Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.
Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Områdene B02, B04 c og d, B05 a og b, B09, B10 a og b, B11, B12 og B23 - B26

skal utnyttes til eneboligbebyggelse, frittliggende eller kjedet. Innenfor B24a og B26 er det også tillatt med tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA =20%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Tomter på B11 og på de deler av B10a som sokner til Øståsenveien gis tillatelse til utkjøring til denne. Anleggstrafikk over Øståsenveien er bare tillatt i forbindelse med utbygging av de samme tomtene.

§ 3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor områdene B01, B04 a og b, B07, B08 og B21 kan det oppføres rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
For B01, B04a og b, B07, B08 og B21 er utnyttingsgraden %-BYA=25%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Garasjer kan plasseres frittliggende, som tilbygg eller i grupper.

§ 4 Byggeområde for blokkbebyggelse

Innenfor områdene B06 og B13 kan det oppføres terrasseblokker eller annen konsentrert bebyggelse som utnytter tomtens fallhøyde.
Det tillates bygget inntil 45 boenheter i området B06.
Det tillates bygget inntil 60 boenheter i området B13.
Maksimal mønehøyde er 9 meter.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 38°.
Utnyttingsgraden er %-BYA=35%.

§ 5 Byggeområde for offentlig barnehage

Området O01 kan utnyttes til barnehageformål.
Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter, men for del av bygget tillates 4,5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=20%.
Eksisterende vegetasjon mot øst skal bevares i størst mulig grad.

§ 6 Byggeområde for kombinert formål

Området A01 kan utnyttes til allmennyttige formål som f.eks. barne-/ungdom-/ eldresenter, helse-serviceformål, kurs- og konferansesenter, boliger m.m. Boligformål skal bare utgjøre en mindre andel av området.
Maksimal gesimshøyde er 5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=30%.

§ 7 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei
På gangveien sør for Øståsen barnehage, er det tillatt med varetransport til barnehagen.
Eiendommen 133/587 har adkomst fra Norittveien, via gangveien over området F3.

§ 8 Friområde - lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og

med sandkasse, huske og benk. Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 9 Spesialområde - frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 10 Spesialområde - skjermsone

For områdene S1 og S2 som grenser mot Grevling- og Brevikveien skal det tas spesielt hensyn til skjerming mot trafikkstøy. Det er avsatt egne skjermsoner - merket S1 & S2. I den grad dette betraktes som nødvendig, skal disse ubebygde arealer vises opparbeidet som ledd i utarbeidelse av situasjonsplan for delområdene som grenser mot de nevnte veger.
Områdene skal gis en tiltalende landskapsmessig utforming. Avtalte tiltak skal opparbeides før endelig brukstillatelse for boligene i området kan utstedes.

§ 11 Spesialområde - bevaring kulturminne

Området merket S3 inneholder kulturminner som er fredet ihht kulturminneloven (KML) - jfr. KML §3, 1. ledd. Øvrige kulturminner i planområdet som omfattes av samme bestemmelser, er avmerket med symbol og nummerkode.
Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene tillates ikke.
Det skal utarbeides skjøtselsplan for området S3. Skjøtselsplanen skal utarbeides i samråd med Akershus Fylkeskommune, Fylkeskultursjefen.

§ 12 Fellesområder

Felles avkjørsel
Avkjørsler skal være felles for de eiendommer som er avmerket med avkjørselspil på reguleringskartet.

Felles lekeplass
Disse 2 lekeplassene er felles for eiendommene innenfor B01 i Granittveien.

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kvartsveien 45, 1555 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	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** 59 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530_25
	Delareal 704 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 1 713 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 079 m^2
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0019
Navn	ØSTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1130/0019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 417 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Vestby kommune

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96/98

1706 SARPSBORG

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 133/580		09/1098	16900/10	08.11.2010

FERDIGATTEST

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

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Kvartsveien 44-55	***GNR 133/580**/*****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Nybygg To boligbygg med 4 og 6 leiligheter**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
12.10.2010	**Veidekke Entrprenør AS**
25.10.2010	**Drøbak Rørleggerservice AS**
26.08.2010	**Asker Oppmåling AS**
14.10.2010	**Bas Arkitekter AS**

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	23.07.2009	**DS PLM** 270/09
Plan- og miljøutvalget	23.07.2009	**DS PLM** 271/09
Plan- og miljøutvalget	23.07.2009	**DS PLM** 272/09
Plan- og miljøutvalget	27.01.2010	**DS PLM** 41/10

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

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

Med hilsen

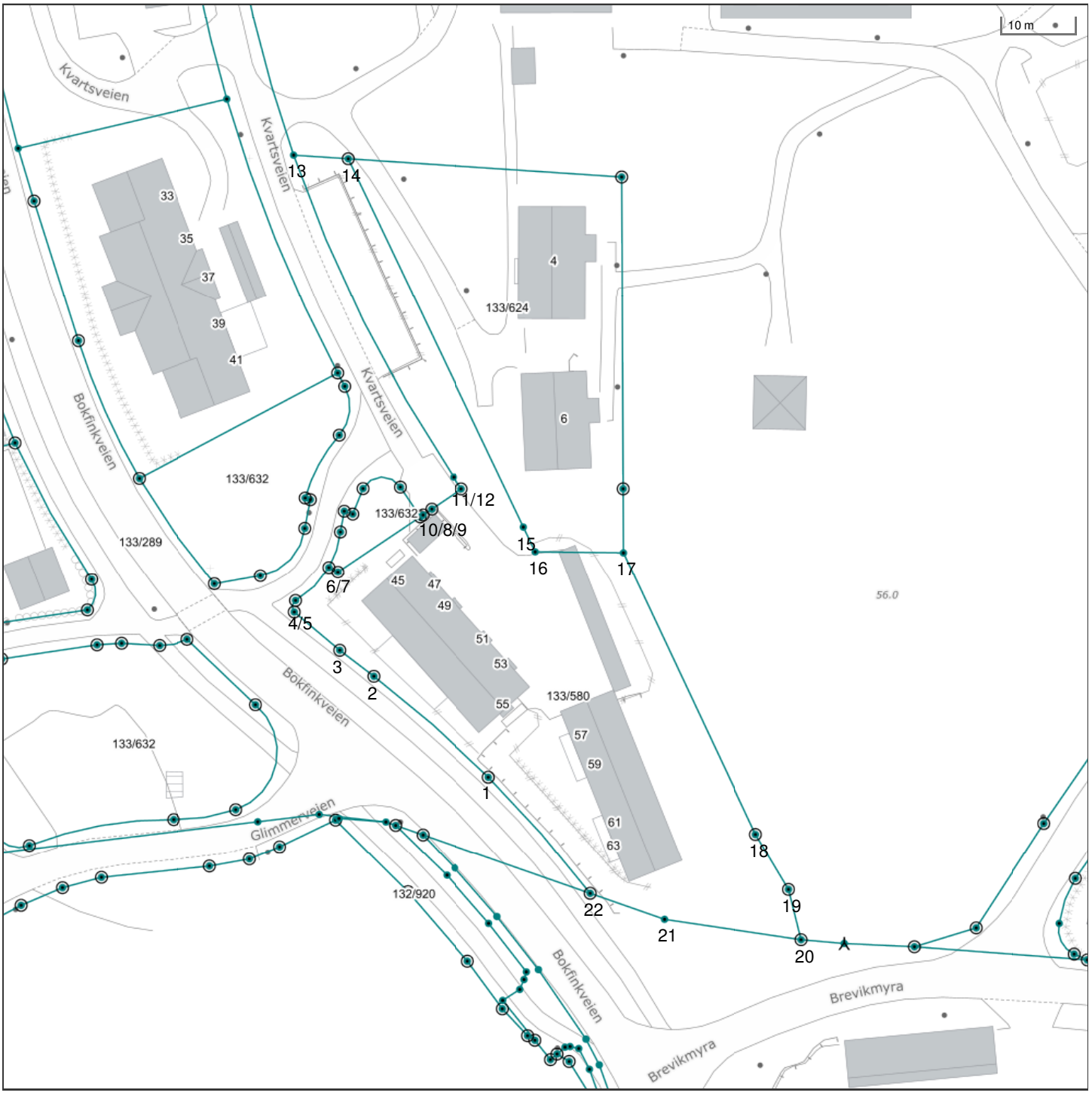
Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Christin Westby
Konsulent

Kopi:
Tiltakshaver:
VEIDEKKE EIENDOM AS, Postboks 55, 1431 ÅS
Andre
Mosseregionens interkommunale brann- og feiervesen, Postboks 716, 1509 Moss
Venke, her
Marit, her

Utskriftsdato: 19.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 133/580//1



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

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

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

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

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

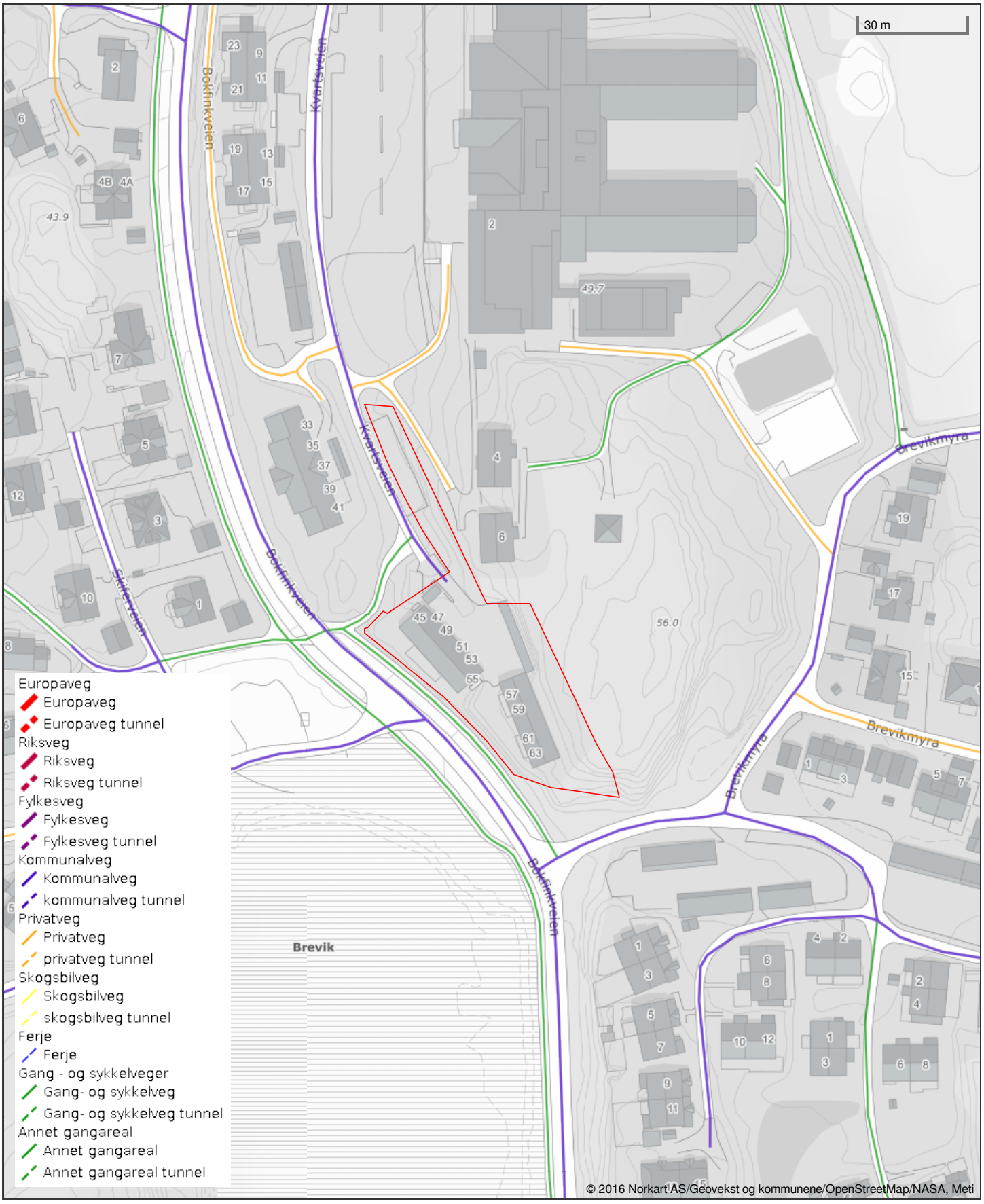
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 417,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6597941,9	**Øst**	595703,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6597946,8	595677,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,55	158,58
2	6597960,4	595660,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,31	159,78
3	6597963,89	595655,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,98	
4	6597969,04	595649,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,28	88,75
5	6597970,65	595649,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,88	0,77
6	6597975,4	595654,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,64	14,03
7	6597974,79	595655,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,41	
8	6597982,8	595666,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,84	
9	6597983,07	595667,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,47	
10	6597983,92	595668,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,48	
11	6597986,84	595672,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,03	
12	6597988,44	595671,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,96	
13	6598032,77	595647,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	50,31	197,25
14	6598032,46	595655,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,64	
15	6597981,75	595681,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,89	
16	6597978,34	595682,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,82	
17	6597978,5	595695,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,28	
18	6597939,8	595714,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,31	
19	6597932,2	595719,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,99	
20	6597925,24	595721,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,22	
21	6597927,59	595702,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,31	
22	6597930,95	595691,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,96	

Utskriftsdato: 19.03.2026

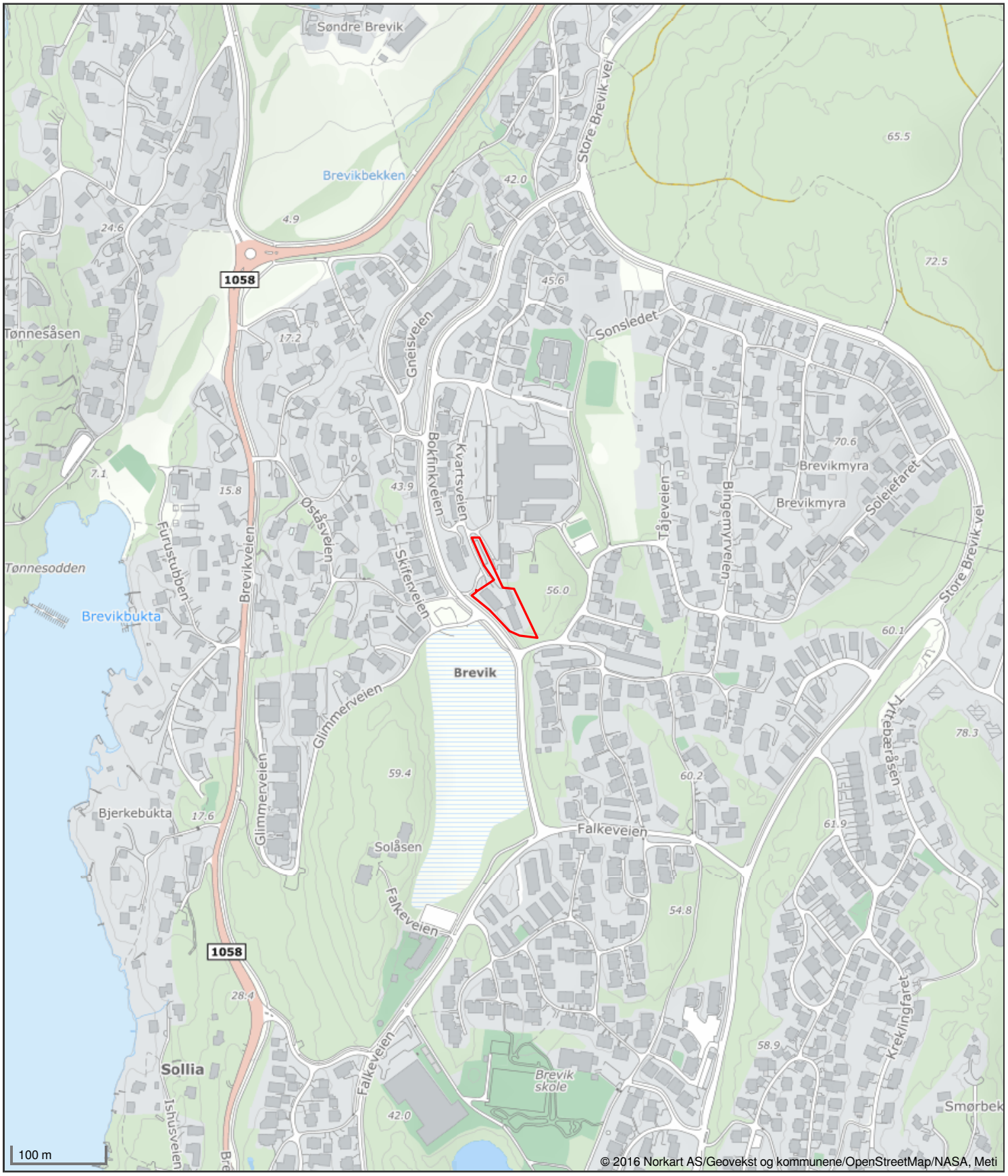
Vegstatuskart for eiendom 3216 - 133/580//



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.

Utskriftsdato: 19.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 133/580//



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.

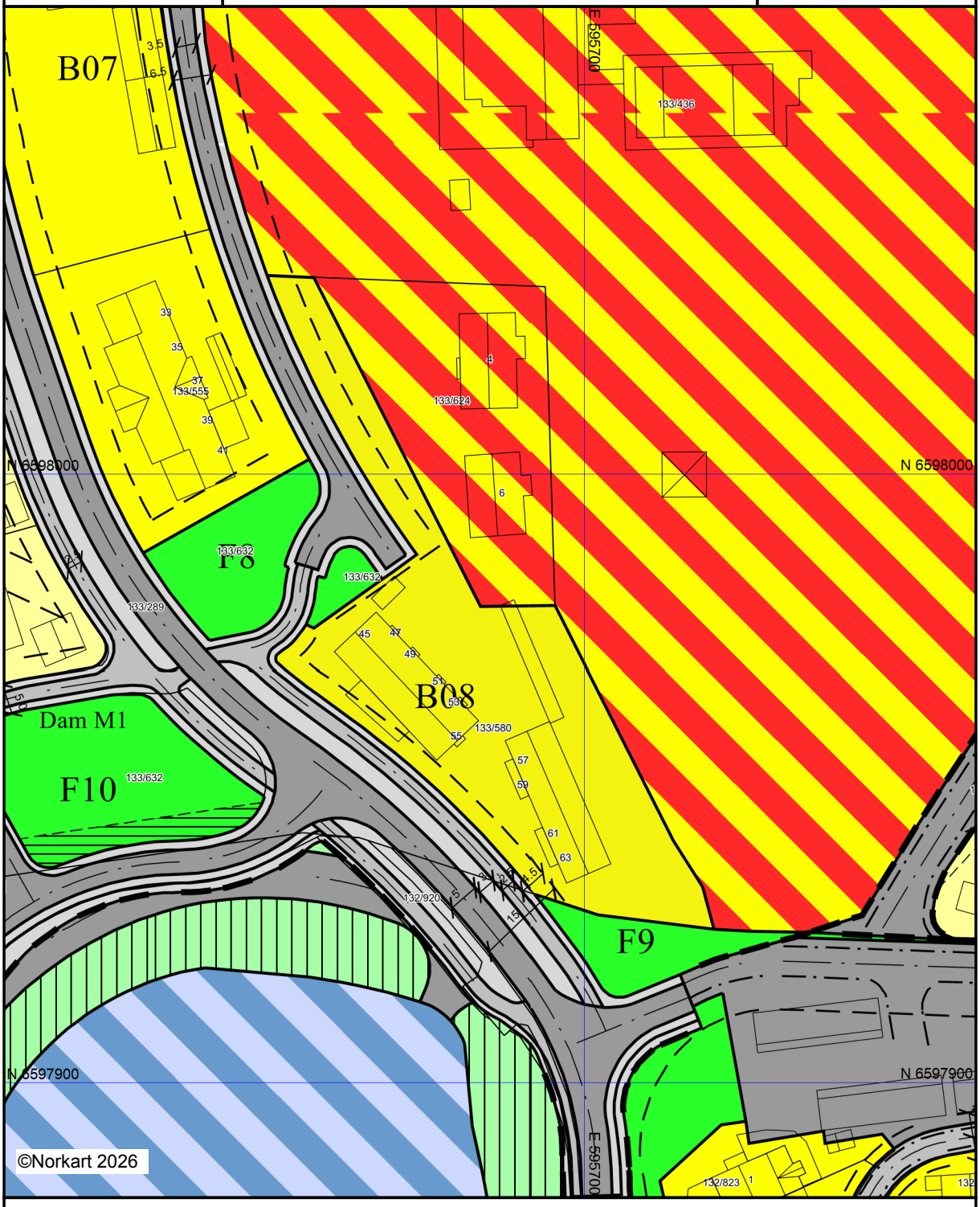
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/580/0/1
Adresse: Kvartsveien 45
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Parkbelte i industristrøk
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

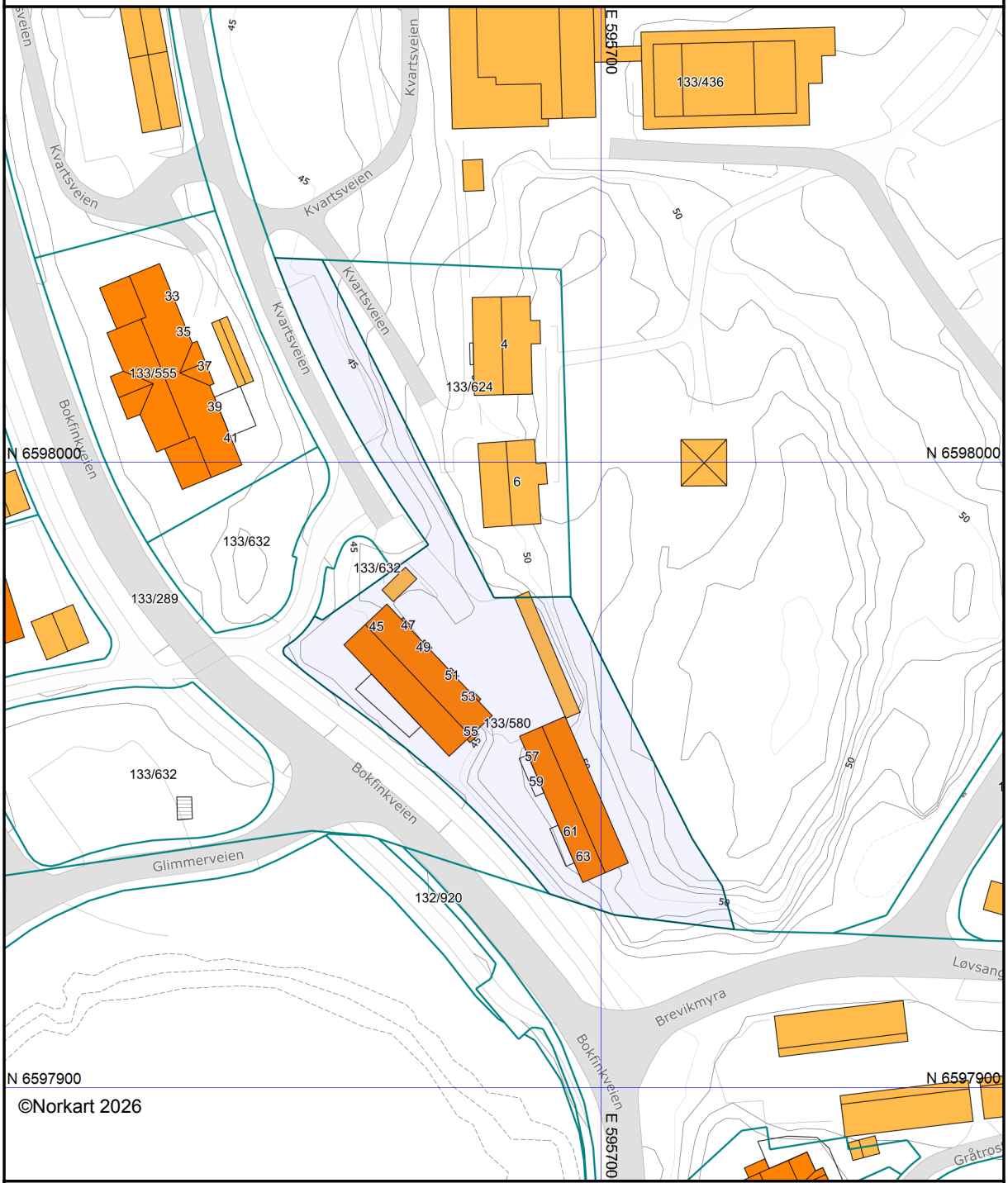
Grunnkart

Eiendom: 133/580/0/1
Adresse: Kvartsveien 45
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

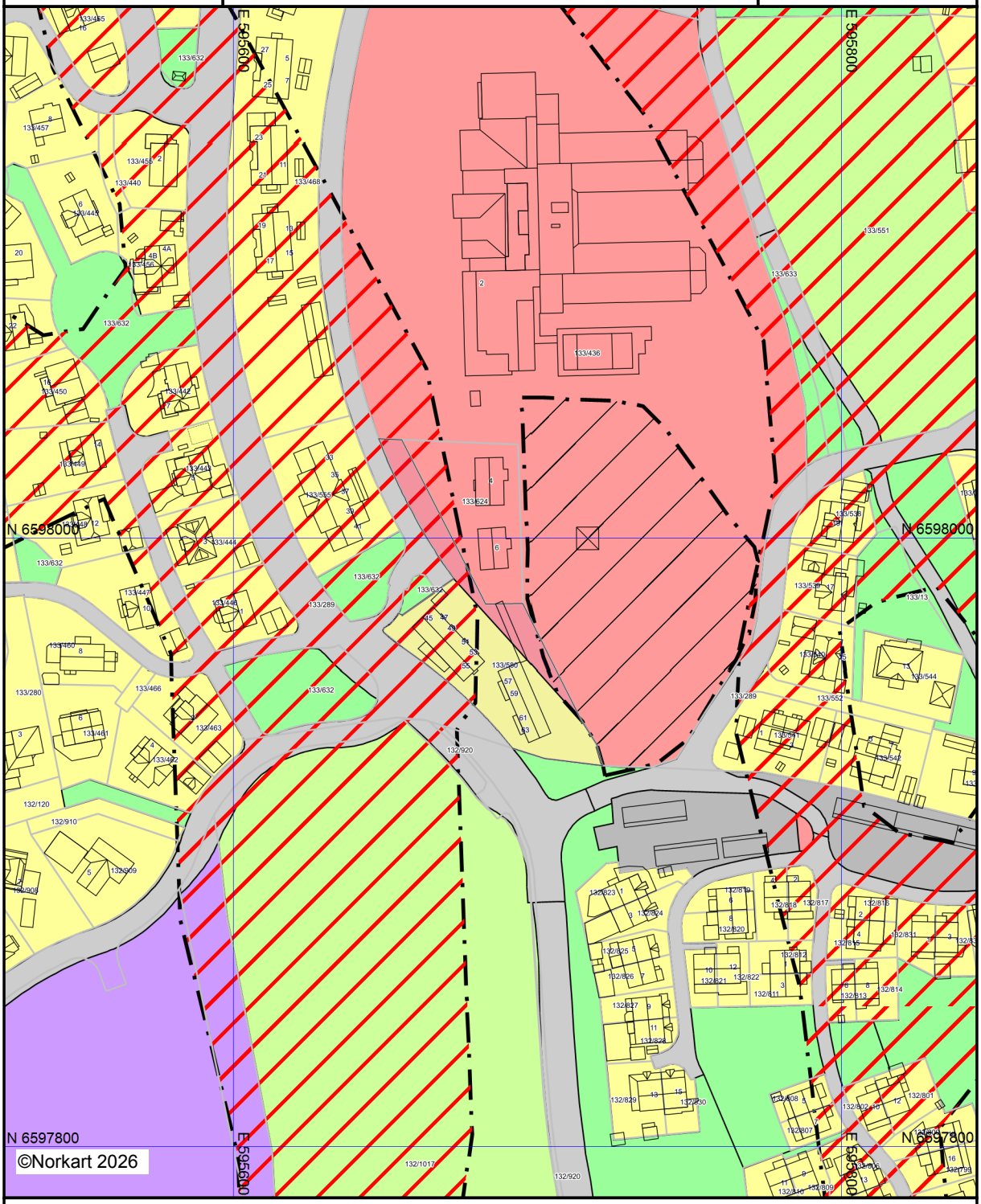
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/580/0/1
Adresse: Kvartsveien 45
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

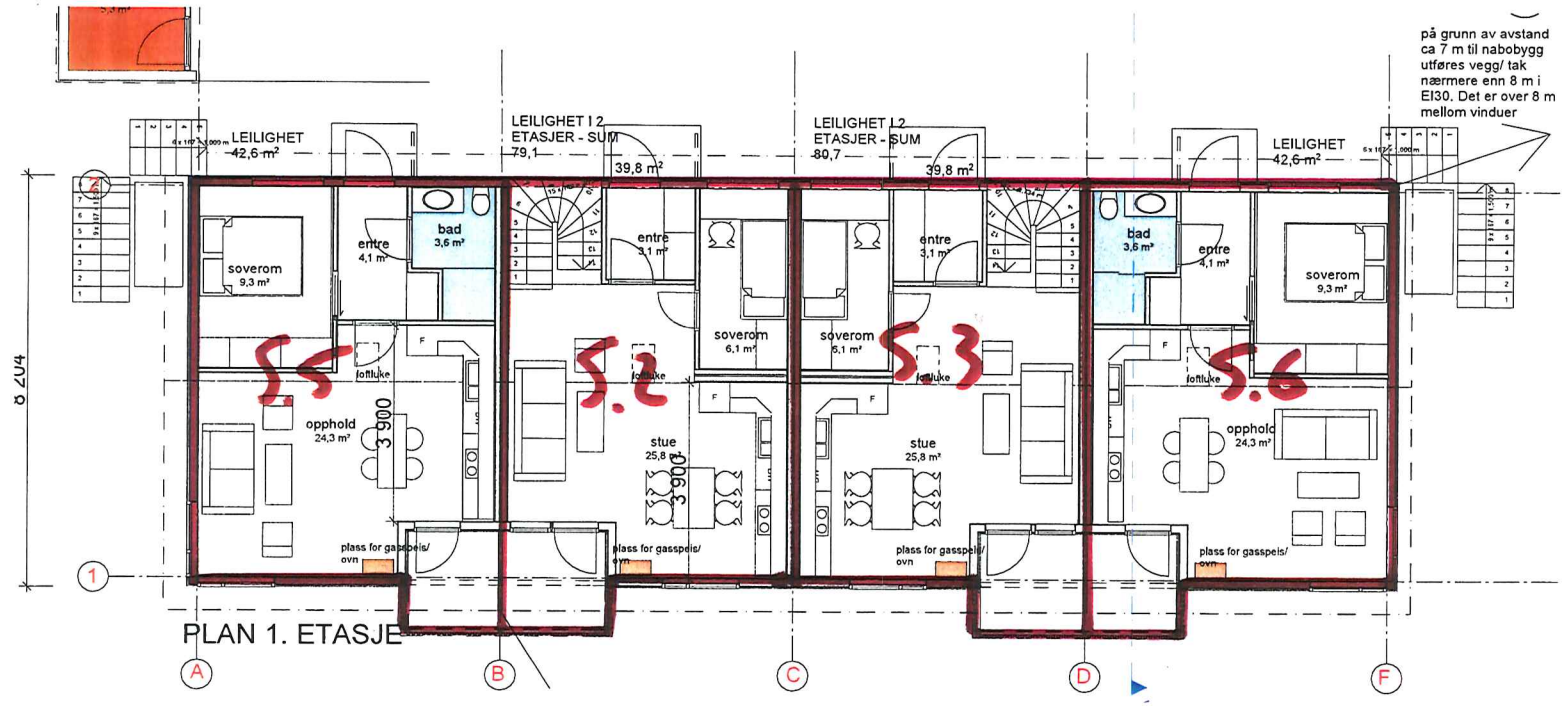
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



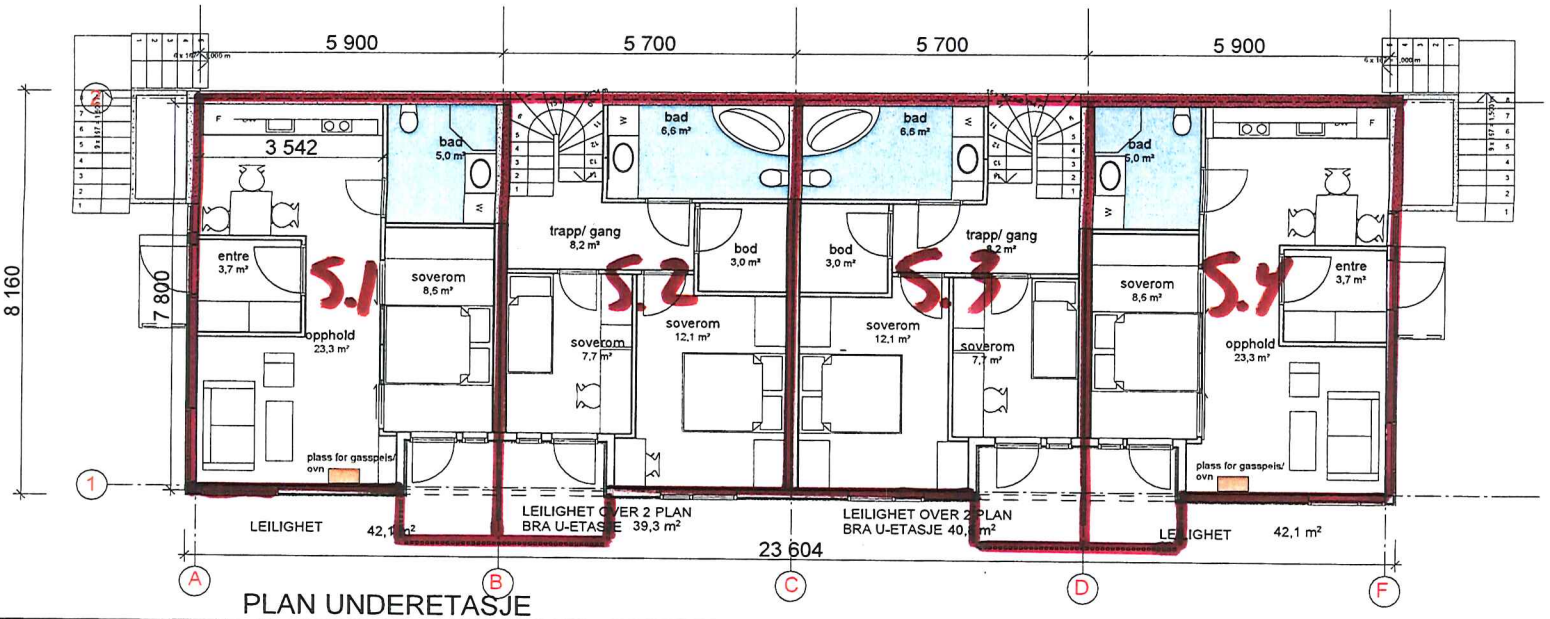
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

VEDLEGG 1 , GNR 133 , BNR 580 LESTBY KOMMUNE

13 SEP 2010



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

VEIDEKKE EIENDOM

Prosjekt

BOLIGER ØSTÅSEN

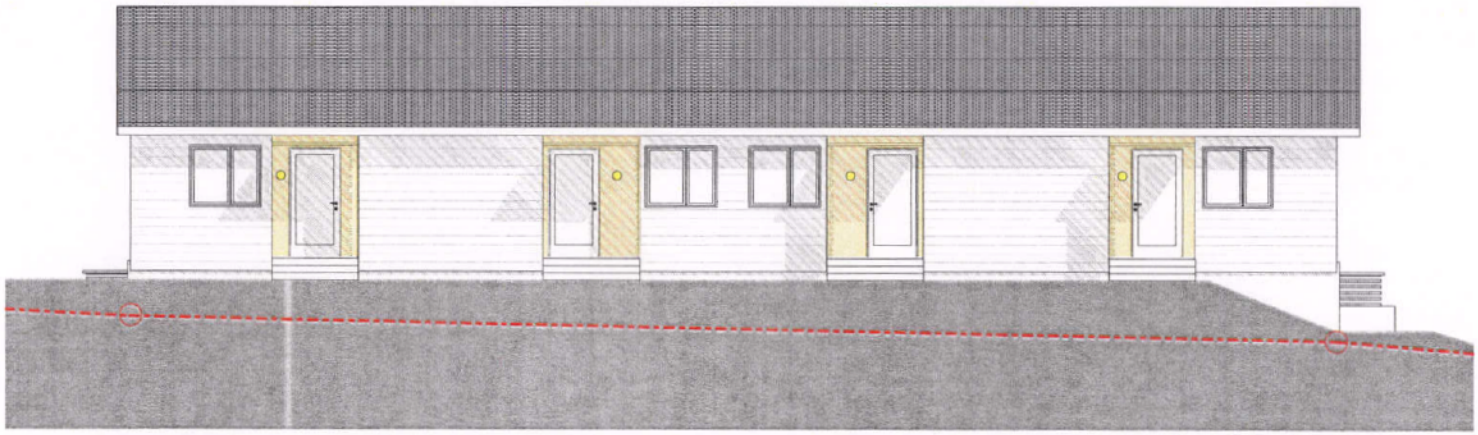
Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.05.09	09011
Kontroll AB	Mål 1:100	

PLANER HUS1

Tegn. nr.	Format	Revisjon
	A3	



VEST



ØST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

27 JAN 2010

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Revidert høydeplassering + 0.5 m	19.01.10	ab	ab

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

VEIDEKKE EIENDOM

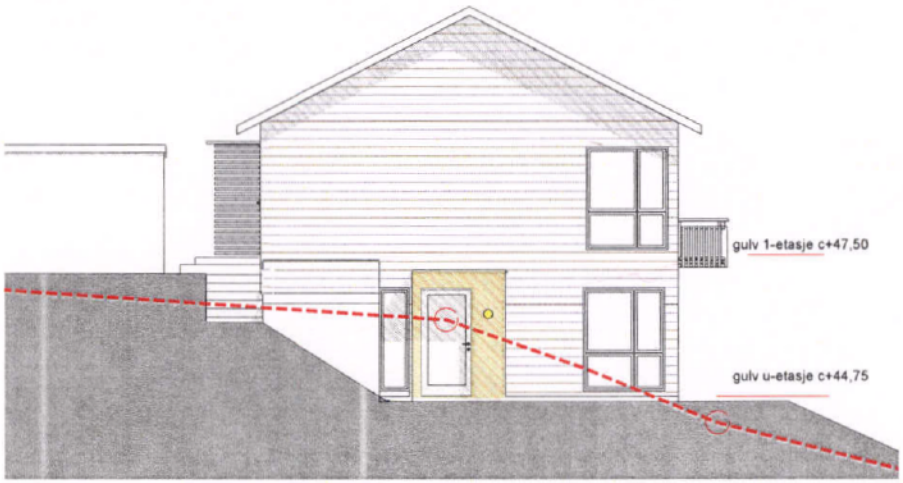
Prosjekt

BOLIGER ØSTÅSEN

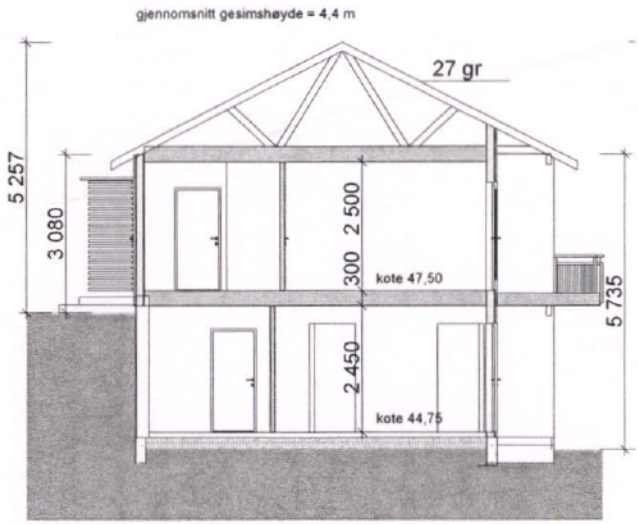
Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.05.09	09011
Kontroll: AB	Mal: 1:100	

FASADER HUS 1

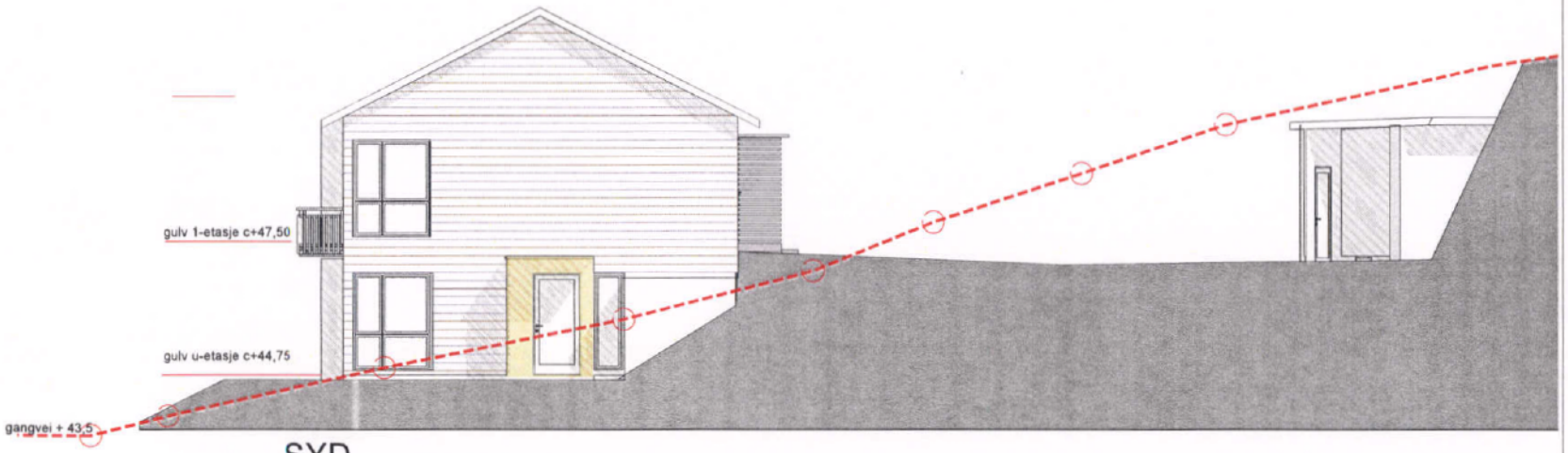
Tegn. nr.	Format	Revisjon
	A3	A



NORD



SNITT



SYD

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

27 JAN 2010

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Revidert høydeplassering + 0.5 m	19.01.10	ab	ab

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

VEIDEKKE EIENDOM

Prosjekt

BOLIGER ØSTÅSEN

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.05.09	09011
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

FASADE_SNITT HUS1

Tegn. nr.	Format	Revisjon
	A3	A

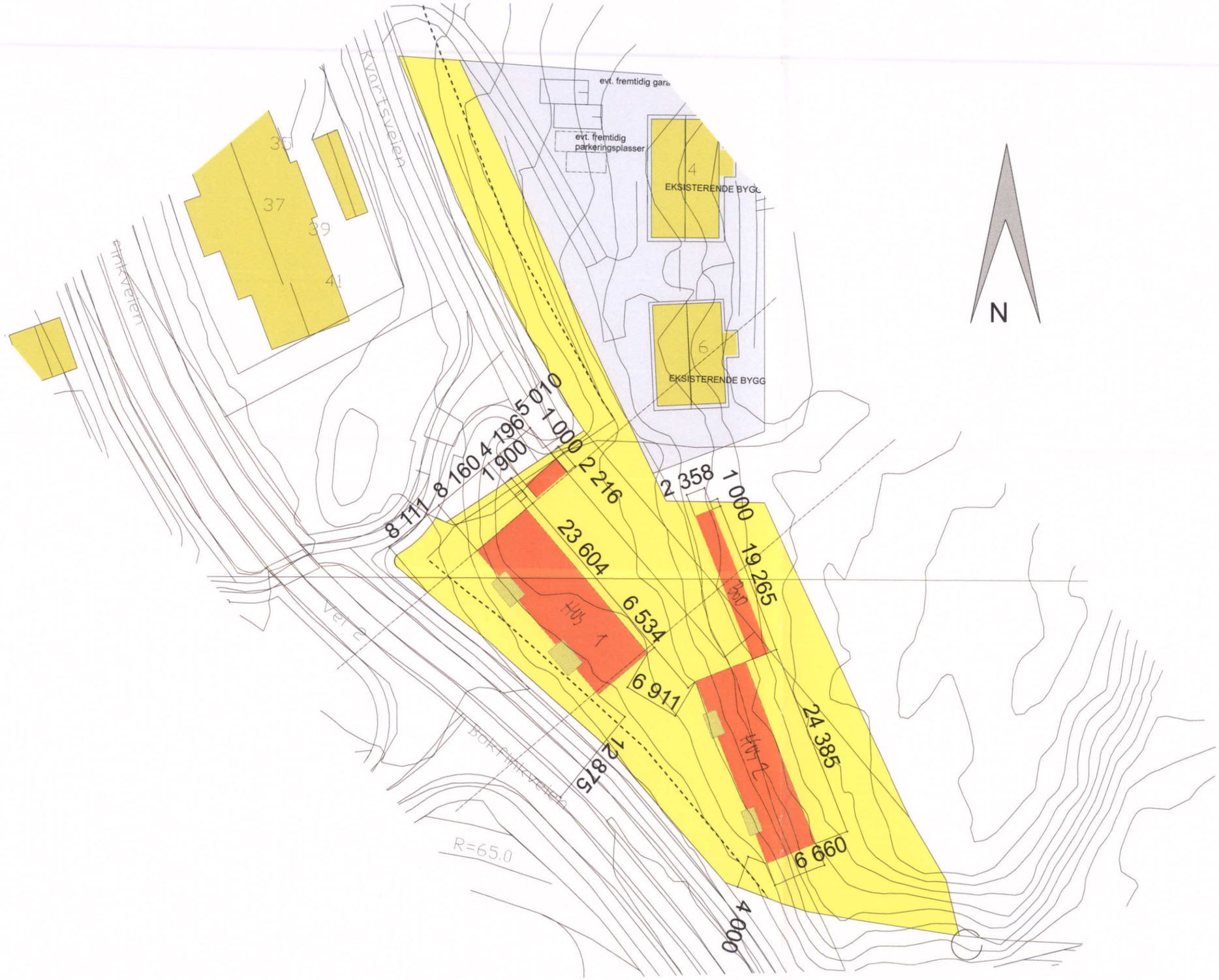
22 JUL 2009

7.



SITUASJONSKART 1:100

DT



ANMERKNINGER:

22 JUL 2009

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

U- GRAD BEREGNING

TOMT 2359,9 M2 - U-GRAD 25 %
TOTALAREAL Å BEBYGGE 590 M2

GARASJE/ BOD 18+5x10 STK = 230 M2

REST TIL BEBYGGELSE 360 M2

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

VEIDEKKE EIENDOM

Prosjekt

BOLIGER ØSTÅSEN

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	090311	**09011**
Kontroll: AB	Mål: 1:500	

SITUASJONSPLAN

Tegn. nr.	Format	Revisjon
D2	A3	

Utskriftsdato: 19.03.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 133/580//

Beste



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

2025



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

2024



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

2024



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

2023



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


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



2021



2020



2019



2018



2017



2017



2016



2015



2014



2014



2013



2013



2011



2010



2008



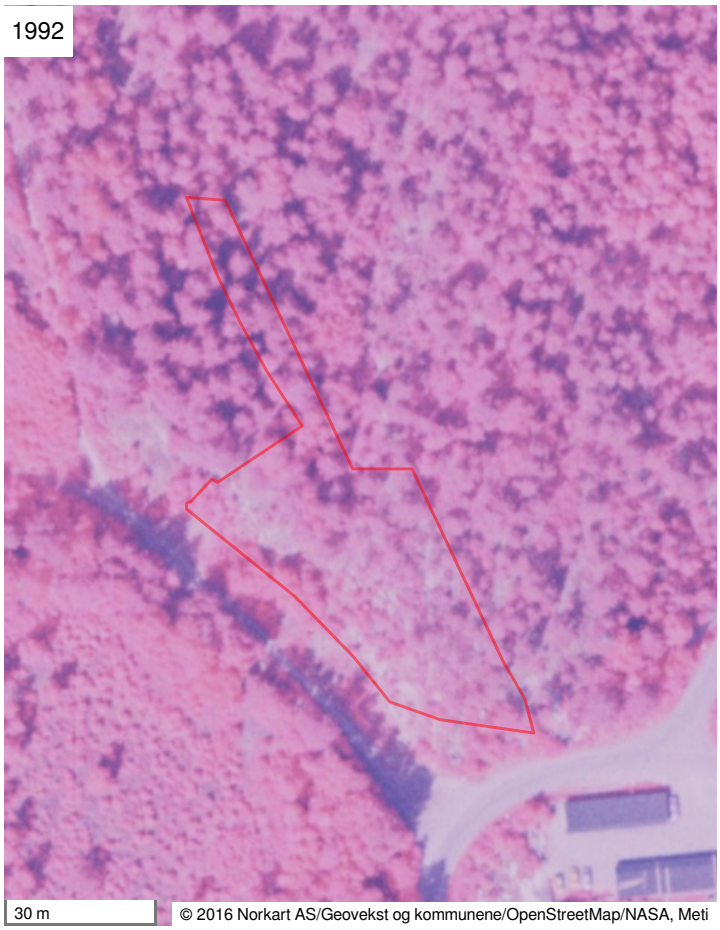
2008



2003



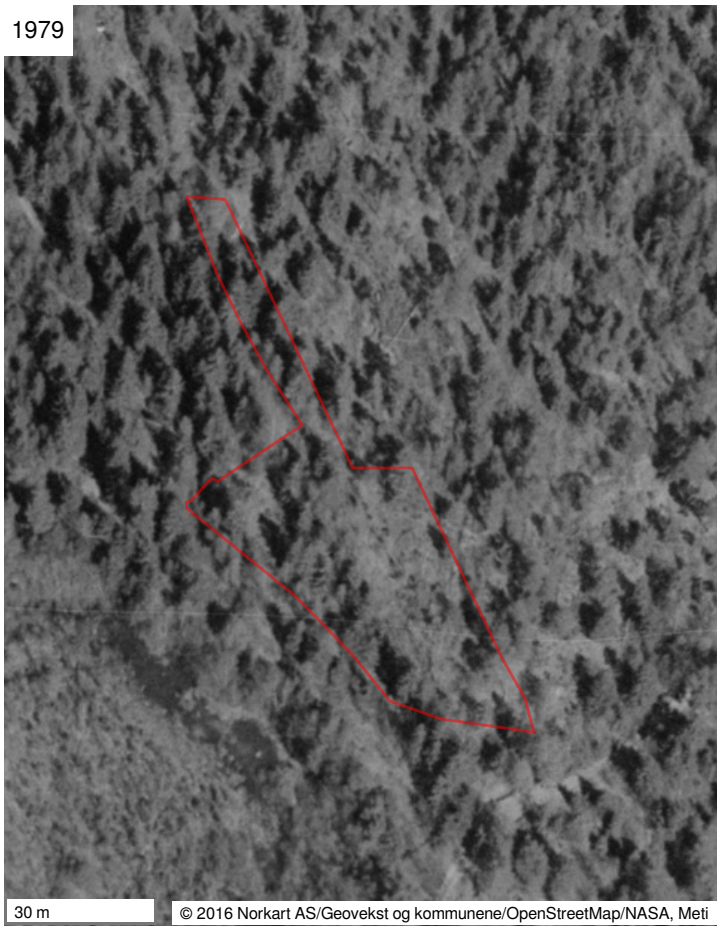
1992



1988



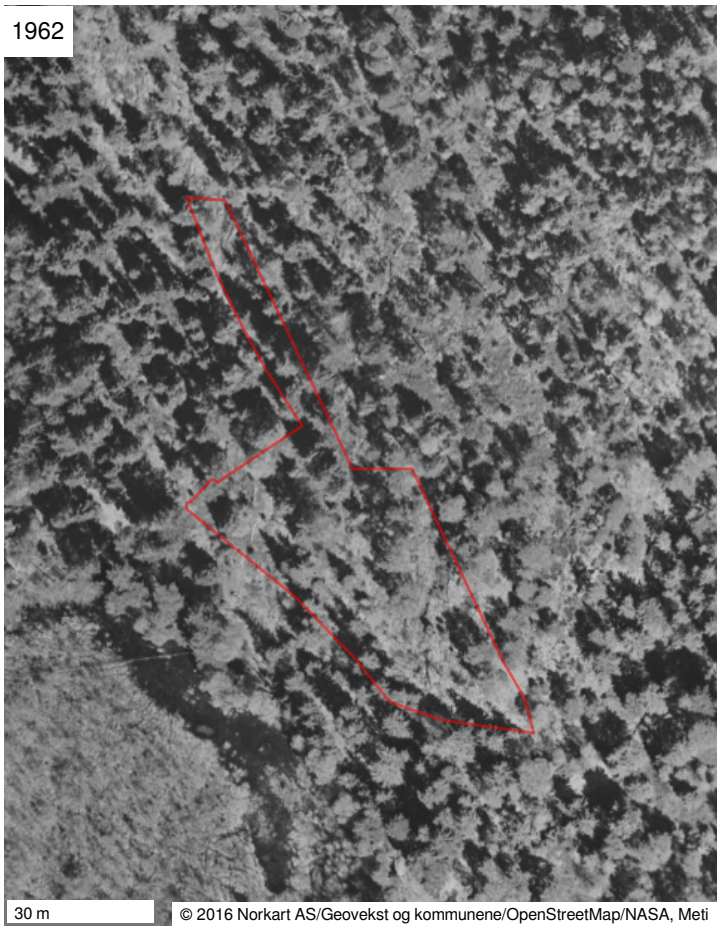
1979



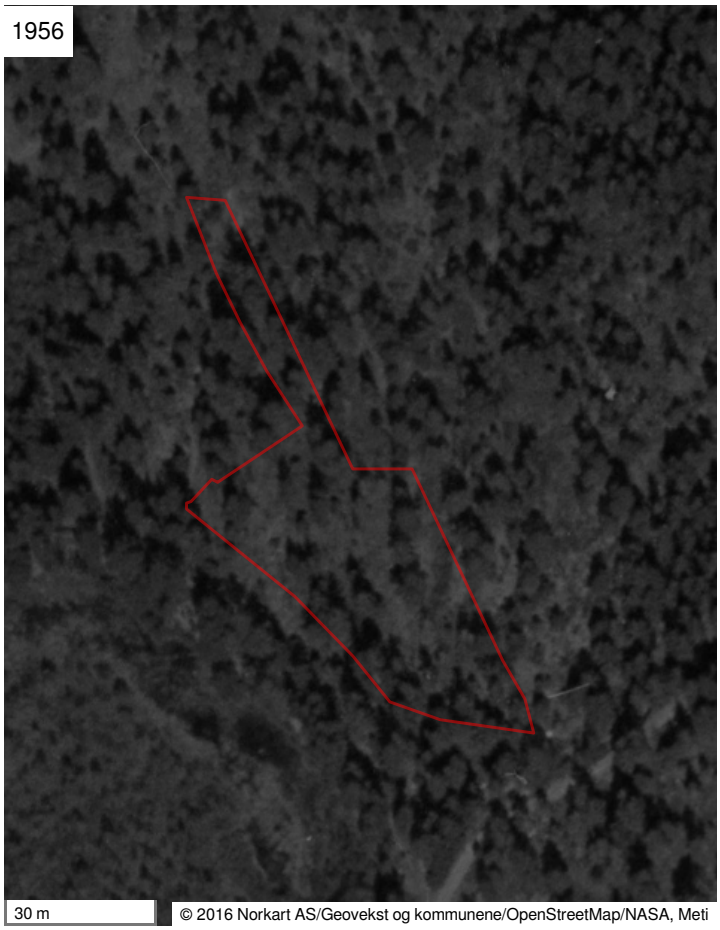
1972

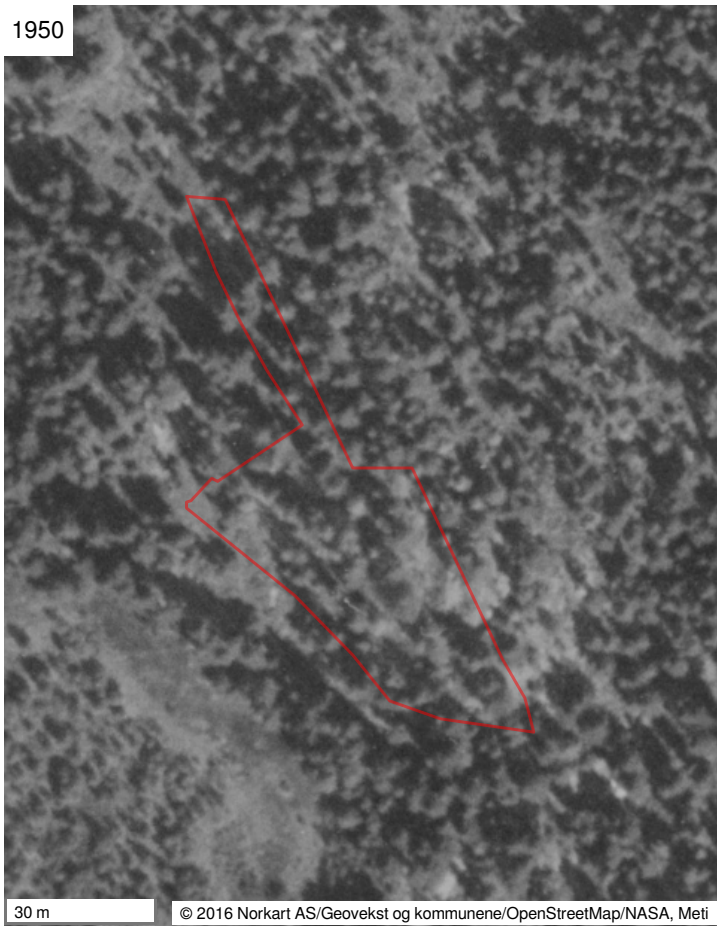


1962



1956




1950
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.