PRIVATMEGLEREN

BALDERS VEI 30D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

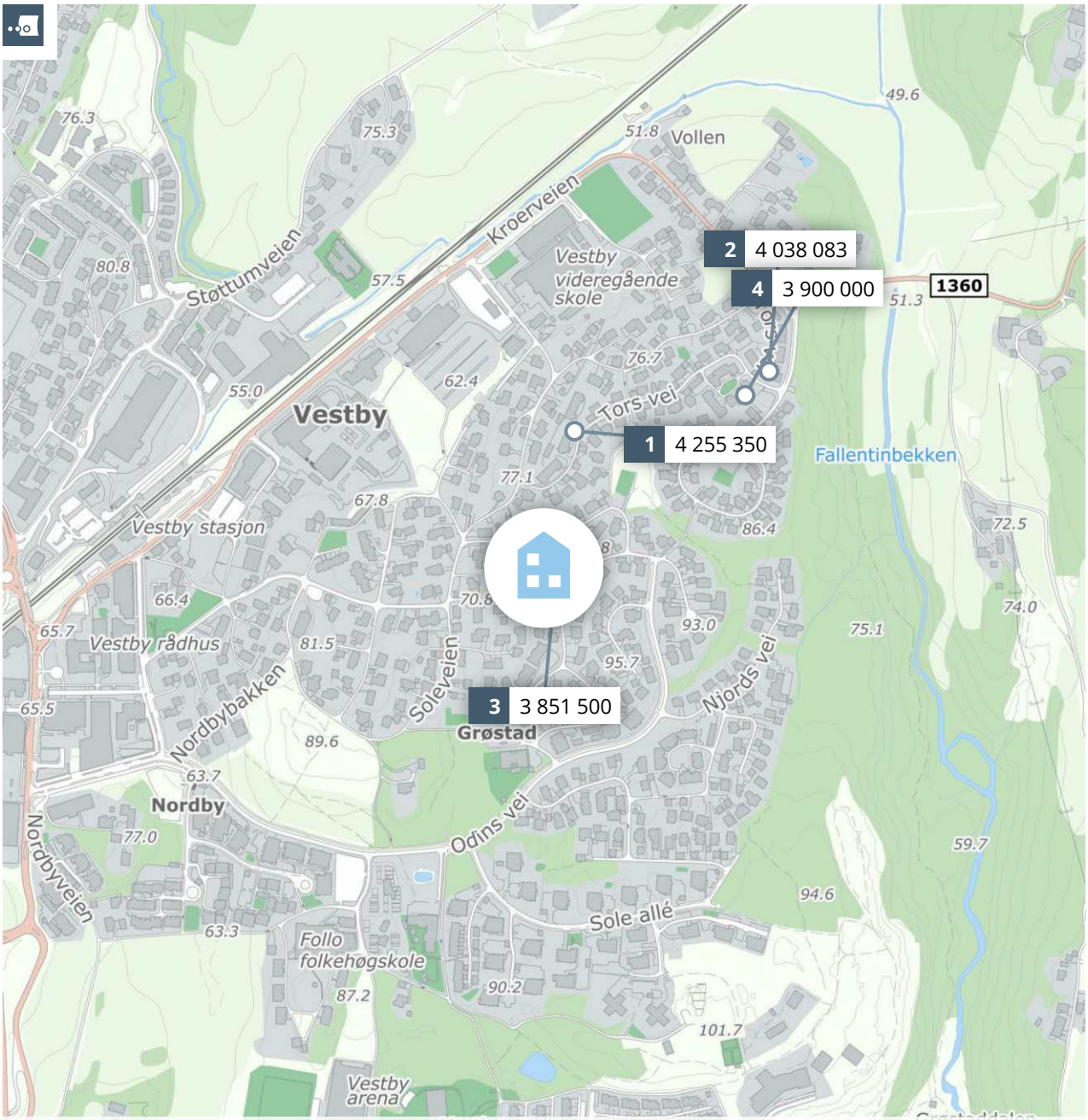
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BALDERS VEI 30 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Balders vei 30 D, 1540 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 9 BNR 258 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Sole skog 1

Verdivurdert til

3 890 000

13 418	3 903 418	54 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	3 500
Formue	22 686
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tors vei 69 71 m²	1999	1. etg	2 sov	26.05.2025	3 990 000	**4 200 000**	55 350	4 255 350	**59 935**
2	Tors vei 1 75 m²	2001	1. etg	2 sov	27.10.2025	3 980 000	**3 980 000**	58 083	4 038 083	**53 841**
3	Balders vei 30 A 71 m²	1993	1. etg	2 sov	30.05.2024	3 890 000	**3 850 000**	1 500	3 851 500	**54 246**
4	Tors vei 6 76 m²	2001	2. etg	2 sov	24.07.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**51 316**

Balders vei 30D er en 3-roms leilighet som inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, bad, vaskerom, 2 soverom. vestvendt stor uteplass. Biloppstillingsplass m/lader

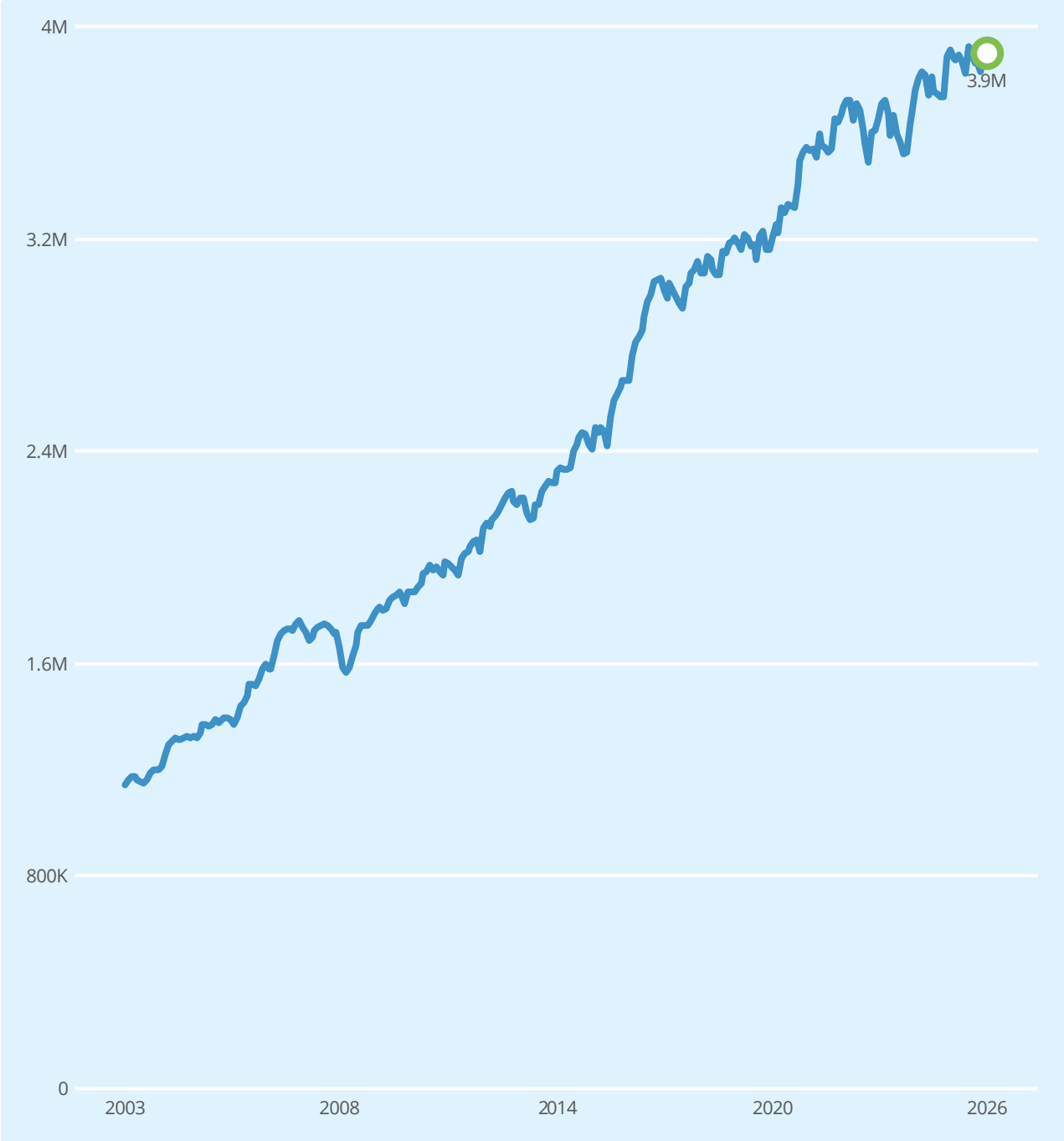
Meget kort gangavstand til Vestby sentrum, skoler i alle trinn, barnehage samt togstasjon. Også kort gangavstand til ytterligere servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1540 VESTBY nå

17
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 794 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i 1540 VESTBY siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 146 000 Prisantydning i snitt
4 051 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 877 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

56 529 VESTBY kommune i snitt siste 6 mnd

54 167 Balders vei 30 D Totalpris 3 900 000

Tilstandsrapport

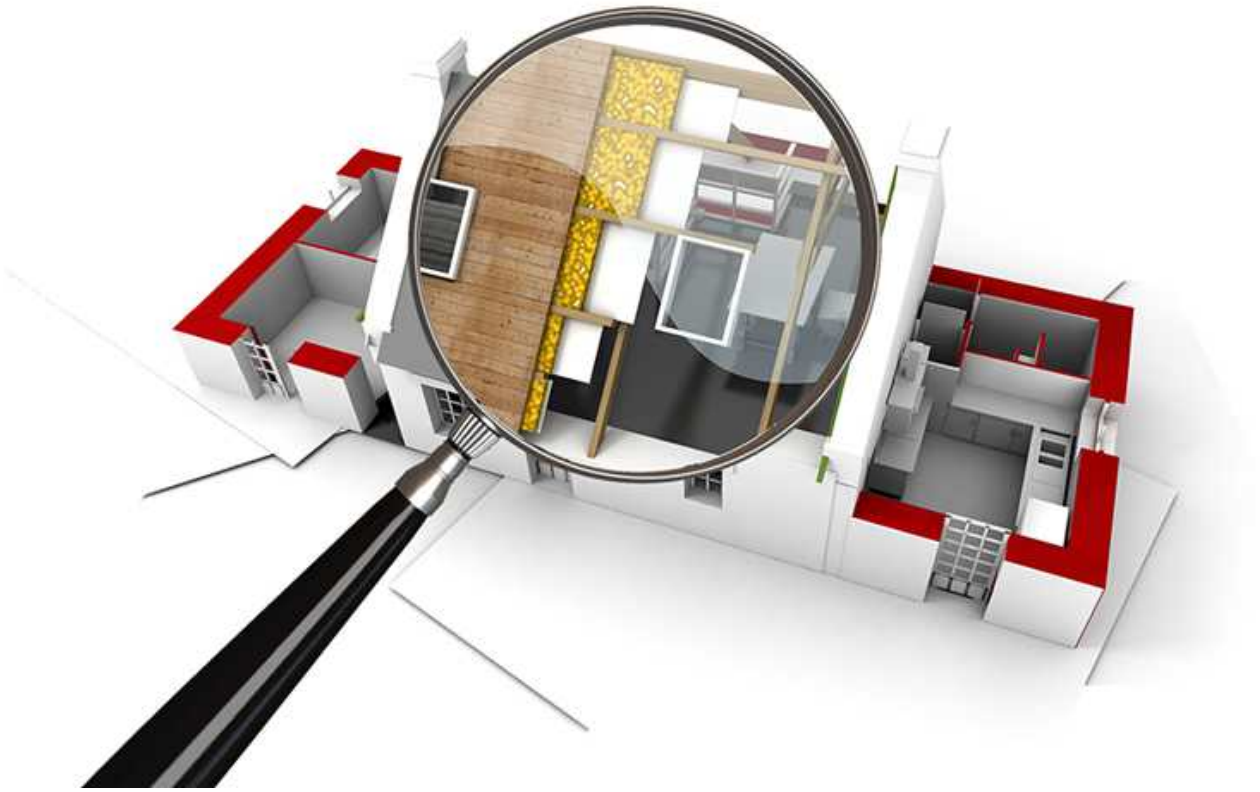
Kjedehus

Balders vei 30D , 1540 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 9, bnr. 258, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1827 **Referansenummer:** GU1915

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

BYGGEMÅTE
Terrassehus oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Parkeringsplass med El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie i stue/kjøkken og gang. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

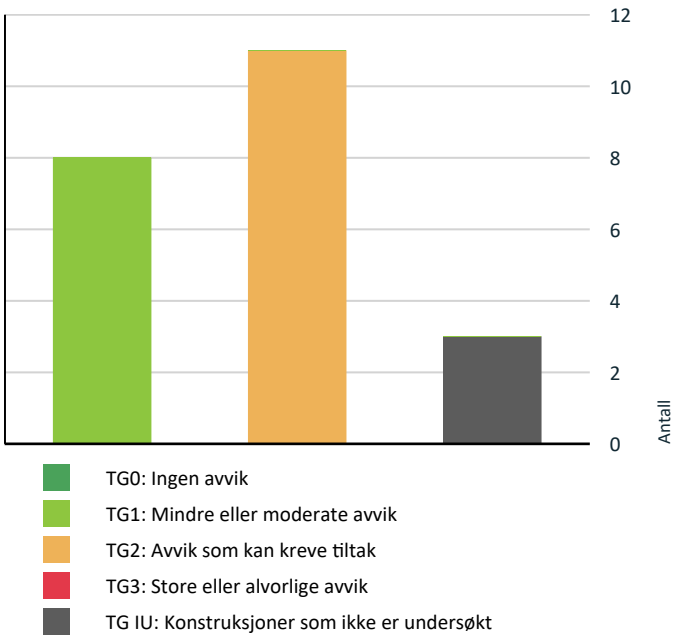
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 3** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår og fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik gjelder vinduer fra byggeår. TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kald trekk og varmetap, samt redusere risikoen for økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Dører - 3

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

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

Døren lar seg nesten ikke åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

Døren bør byttes.

Tilstandsrapport



Dør har "sunket" ned

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Dør har noe slitasje

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stueKjøkken til terrasse på ca 24 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon. Tilkomst til utvendig bod på 3,5 kvm. Levegg mot nabo. Utgang til hage. Solmarkise og utelys.

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong og terrasse når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes når overflaten er snødekt. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Tilstandsrapport

Nytt gulv på stue/kjøkken og gang i 2025 opplyser eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er opprinnelig fra byggeår. Men flislagt en gang etter byggeår. Ukjent når. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid. Renovering må påregnes innen rimelig tid.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet om våtsoner/rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan medføre økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprek i plateskjøt himling



Usikkert hvor tett det er rundt rør i våtsone under vask

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Slukristen er montert noe høyere en flisene rundt. Det vil si at vann ikke vil renne efektivt til sluk ved en eventuell lekkasje i rommet.

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.

Slukristen bør justeres slik at den ligger i nivå med flisene for å sikre at vann ledes effektivt til sluket.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.



Slukristen er noe høyere en flisene rundt

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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

Det originale vinylbelegget fra byggeår er synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av både sluk og tettesjikt, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse, samt for å unngå økt risiko for følgeskader og redusert brukervennlighet.



Fuktskader på fronter



Fuktskade på skap bunn

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Noen mindre skader på fronter

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål.
I 2024 ble det lagt opp opplegg til vaskemaskin i bod med waterguard og omlegging av rør til utekran. Faktura fra rørlegger er fremlagt.

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

Avvik gjelder eldre stålrør fra byggeår.

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

Eldre stålrør bør vurderes for utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder og slitasje.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå plutselige skader med påfølgende kostnader til reparasjon og utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Det minste soverommet mangler ventil i yttervegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres friskluftsventil i yttervegg på det minste soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie i stue/kjøkken og gang. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2024 foreligger. Gjelder montering av El-bil lader. Ellers ingen samsvarserklæring på resten av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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

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

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier innendørs.
Det foreligger lite/ingen informasjon med hensyn til strømopplegget i boligen og el-sjekk anbefales. Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger el-tilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

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

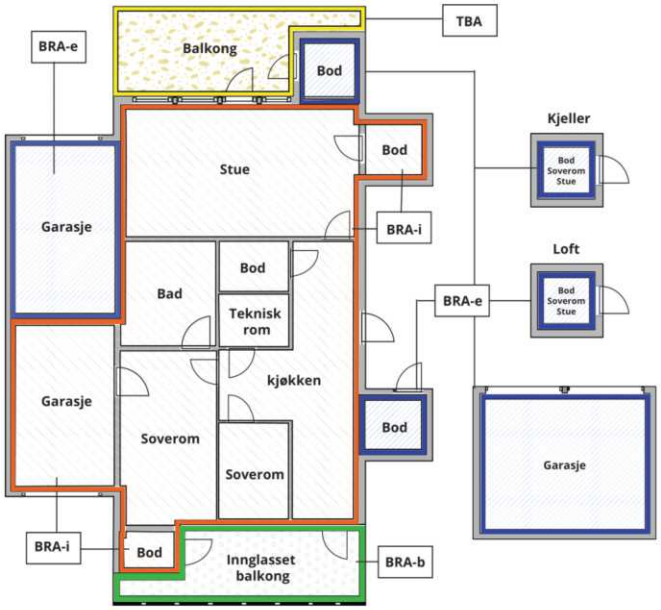
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	72	4		76	24
SUM	**72**	**4**			**24**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Shadreck Peter Ngoy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	9	258		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Balders vei 30D

Hjemmelshaver
Ngoy Shadreck Peter, Christensen Tonje Rustad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	03.02.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260010

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shadreck Peter Ngoy	Tonje Rustad Christensen

Gateadresse
Balders vei 30D

Poststed	Postnr
VESTBY	1540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.: 34179148

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260010

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flytte opplegg til vaskemaskin. Legge rør til utekran inn i vegg.
Arbeid utført av	Rørhjep as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplegg vaskemaskin
Arbeid utført av	Rørhjelp as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er observert insekter i boligen som antas å være skjeggkre. Forekomsten har vært begrenset og sporadisk, hvor det har vært observert enkeltindivider fra tid til annen, hovedsakelig på baderomsgulvet. Forholdet er meldt til vårt forsikringsselskap, som har opprettet sak. Skadedyrfirma skal komme å gjennomføre befaring/vurdering. Anticlimex AS.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sette opp El-bil lader, gjort av faglært i 2024 (Foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.) Bytte av stikkontakt og lagt varmefolie er gjort ved egeninnsats/dugnad av bekjente med kompetanse til slikt arbeid. (foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet)
Arbeid utført av	Fjell elektrikkeren as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbillader zaptec på reservert plass fra egen måler

Document reference: 323260010

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasade malt og vinduer byttet for sameie av innleide håndverkere. Terrasse rettet opp og malt med egeninnsats
Arbeid utført av	Innleid av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sendt ut felles mail om bekjempelse av skjeggkre i sameiet.

Document reference: 323260010

Tilleggskommentar

Kjøleskap har hatt tendens til å få is bakerst på vegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shadreck Peter Ngoy	05a22179fbf3da23cc56b2d5726f067f4f5b8c57	20.02.2026 15:24:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Rustad Christensen	774f5d1d22e45dc83be53da99a0eb49a6d845308	20.02.2026 08:26:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260010

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Balders vei 30D, 1540 VESTBY**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260142**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13911215**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **258**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 147 kWh**

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
323260010

Vår dato
05.02.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Balders vei 30D, 1540 VESTBY
Hjemmelshaver(e):	Shadreck Peter Ngoy Tonje Rustad Christensen
Eiendom:	gnr. 9, bnr. 258, snr. 4 i Vestby

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Vestby

Malin Edvardsen
Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Malin Edvardsen | +47 48 20 31 95 | malin.edvardsen@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Rådhusplassen 2 F | 1430 ÅS

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 9, bnr. 258, snr. 4 i Vestby
Adresse: Balders vei 30D, 1540 VESTBY
Onr. 323260010

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3500

Felleskostnader inkluderer Renovasjon, forsikring bygning, utvendig vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 31.12.25

Forsikret i Fremtind Polisenr 34179148 Forfall 24.10.25 Betalt 24.10.25

Andel felles gjeld kr. 13418 pr 31.12.25
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 92545 pr 31.12.25
Lånetype Vedlikehold og rehabilitering Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 22686 pr 31.12.25
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

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

Eiendomsmegler Malin Edvardsen | +47 48 20 31 95 | malin.edvardsen@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Rådhusplassen 2 F | 1430 ÅS

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Felles parkeringsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4500

Innhenting av opplysninger Kr 4000

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes megler etter oppgjør

Styreleder i sameiet

Navn: Tina Bjørge Magalhaes

Adresse: Balders Vei 30G, 1540 Vestby

Telefon: 41377384

Fax:

E-post: tina_bja@hotmail.com

Send svar til: malin.edvardsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 05.02.26 Vestby

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Marius Dalløg

Moltzau
REGNSKAP AS

Eiendomsmegler Malin Edvardsen | +47 48 20 31 95 | malin.edvardsen@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Rådhusplassen 2 F | 1430 ÅS

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET BALDERS VEI 30

Pr. 11. april 2013

§ 1
Navn

Sameiets navn er "Eierseksjonssameiet Balders vei 30".

§ 2
Omfang

Sameiet består av de til enhver tid tinglyste seksjoner av eiendommen gnr. 9 bnr. 258 i Vestby kommune, samt eiendommens fellesarealer. Det er 8 eierseksjoner i sameiet.

§ 3
Sameiebrøk

Fastsettelse av sameiebrøkene skal bygge på bruksenhetens areal, hoveddel og tilleggsdel, både bebygd og ubebygd areal.

§ 4
Eierforhold

Den enkelte seksjonseier eier en ideell andel av hele eiendommen, samsvarende med vedkommendes sameiebrøk.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt seksjon (bruksenhet). I tillegg disponerer seksjonseieren 1 parkeringsplass på anvist plass som inntegnet på kart som er vedlegg 1 til vedtektene.

§ 5
Betegnelse

Seksjonene er angitt ved eiendommens gårds- og bruksnummer samt et særskilt seksjonsnummer.

§ 6
Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, og forfaller til betaling med 1/12 den første i hver måned som et à kontobeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter, samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Det skal tilstrebes at det årlige driftsregnskap gir et overskudd i størrelsesorden tilsvarende 10 % av det totale budsjettbeløp inntil vedlikeholdsfondet er i størrelsesorden tilsvarende 2 års brutto husleie. Dette overskuddet avsettes til et vedlikeholdsfond med sikte på å konsolidere sameiets økonomi og på betryggende måte sikre et godt vedlikehold.

§ 7
Fysisk råderett

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av fellesarealene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan de øvrige sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Ansvaret for vedlikehold av den enkelte seksjons balkong/veranda ligger hos den enkelte andelseier. Dette innbefatter da maling, vasking, bytting av treverk og lignende.

§ 8
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse og utleie.

Overdragelse og utleie av seksjon må godkjennes av styret.

Melding om overdragelse og utleie sendes styret minst 14 dager før overdragelse/innflytting. Samtykke til overdragelse eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel til deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til styret. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskapet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig av styret med minst 3 dagers varsel.

§10
Stemmerett m.m.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med èn stemme for hver seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

I tillegg til sameier har ett husstandsmedlem for hver seksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder leietaker av seksjon.

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning omrettshandel overfor tredjemann eller omtredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier har en fremtredende personlig ellet økonomisk interesse i saken.

§ 11
Saksbehandlingen i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen.

På ordinært sameiermøtet skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller av den sameiermøtet velger til møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og minst èn av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige,
b. Endringer i vedtektene,

c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer. Det samme gjelder vedtak om at den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utover lovbestemt panterett.

§ 12
Styret

Til å forestå driften av sameiet velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av tre medlemmer med ett varamedlem. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlemmenes funksjonstid opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

§ 13
Styremøter

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når ett styremedlem forlanger det.

Innkallingen skal angi til og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14
Styrets vedtaksførhet og beslutninger

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt og minst 2 – to – styremedlemmer er til stede.

Vedtak i styremøtet treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift.

Styret forestår daglig drift og forvaltning av sameiets fellesanliggender. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene hører under sameiermøtet.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutninger om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet deler.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15
Regnskapsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameierne har bestemt at sameiet skal ha revisor, skal regnskapet revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

Vedlegg 1: Kart over p-plasser

Ordensregler for Sameiet Balders vei 30

1) **Forsøpling og tilgrising av fellesarealet er strengt forbudt**.

   Fellesarealene skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.
   Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i søppelcontaineren som står på parkeringsplassen. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.
   Papir og papp kastes (kartonger skal brettes sammen) i egne containere, det samme gjelder glass og metall.
   Dersom containerne er fulle tas avfallet med tilbake og kastes senere.

   Hunder kan ikke luftes på plen eller parkerings-/gårdsplass. Eventuell hundelort må fjernes umiddelbart. Det er for øvrig båndtvang hele året i tettbebygde strøk.
   Kattesand må ikke tømmes på fellesarealet. Bruk tett pose og kast i søppelcontaineren.
   Vis aktsomhet ved foring av fugler og ville dyr. Stort omfang av dette kan føre til forurensing.

2) Det må ikke **til hinder for passasje**, plasseres gjenstander som innbo, sportsutstyr, barnevogner og lignende på fellesarealet: plener, parkerings-/gårdsplasser og felles inneareal.

3) **Banking og risting** av tepper og sengetøy kan ikke skje fra terrasser i boligblokkens annen etasje. Tøy fjernes fra tørke- og lufteplass på søn- og helligdager eller plasseres slik at det ikke sjenerer naboene.

4) **Beboerne må ikke sette i gang med arbeider som berører fellesskapet.**
   Uten styrets tillatelse eller pålegg, er det ikke tillatt å male/beise utvendige vegger og vinduskarmer, endre fasade, utvide, bygge veranda og garasje, montere markiser, antenner, parabolantenne, skilt etc. Det er heller ikke tillat å henge opp plakater eller andre oppslag.
   Beplantning på fellesarealet må avtales med styret.

5) **For å unngå bygningsskader**, må beboerne selv sørge for å fjerne snø og is fra terrassene. Andelseier kan bli belastet for slike skader dersom snøen/isen ikke er fjernet.
   Det er den enkelte andelseiers ansvar å fjerne snø foran egne inngangsdører og at det går an for postmannen å komme frem til postkassene på skikkelig vis, det samme gjelder renovatøren. Containerne blir ikke tømt hvis ikke det går an å dra dem frem.
   Snømåking for øvrig besørges av innleid firma og belastes felleseiet.

6) Ved kan ikke stables og tørkes inne. Dette kan forårsake veggskader.

7) Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Støy fra maskiner (for eks. vaskemaskiner), musikkanlegg, dyr etc. må ikke forekomme i denne tiden.

8) **Grilling på terrassene** må foregå på en slik måte at det ikke generer naboene og med stor forsiktighet med tanke på brannfaren.

9) **Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader** om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i før- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 – uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

10) Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Balders vei 30 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet. Nå værende reglement ble enstemmig vedtatt på det ordinære sameiemøtet 22. mars 2011.

Referat fra årsmøte 28.4.2024

Tid: 28. april 2024 kl. 12.30

Sted: Balders vei 30D 1540 Vestby

Til stede: 4 av 8 seksjonseiere er til stede: Mirijam (B), Tina (G), Inger (C), Shadreck og Tonje (B)

Valg av møteleder, referent og hvem som skal undertegne protokollen

Tonje er møteleder og referent

Inger og Tina skal undertegne protokollen

Godkjenning av innkalling og saksliste

Det er sett gjennom og til dels godkjent.

Det var en litt mangelfull saksliste, ønske om mer beskrivelse per sak.

Gjennomgang av årsmelding og regnskapet for 2023

Årsmelding er gjennomgått

Regnskapet er gått gjennom, noen kommentarer på at vi var gått med tap.

Gjennomgang av budsjett

Forslaget på budsjett ble lagt frem, det var noen kommentarer her. Inger tok på seg jobben til å prøve på å lage et nytt forslag.

Innkommende saker

Vi snakket om at boden i D synker, dette må vi få en fagperson til å se på. Vi må finne ut hva som er problemet, og kostander ved å fikse dette

Vi tok opp vinduer, det er forskjeller i leilighetene på standarden på vinduer. Noen haser det med å få byttet nokså raskt. Vi skal hente inn tilbud på å bytte vinduer og inngangsdører til fellesinnganger.

EL-billader
Det ble snakket om muligheter for el-bil lader, hvor to alternativer er tatt opp. Det ene

alternativet er at vi setter opp felles anlegg, her kan de som ønsker å benytte seg av lader sette opp en konto for å kunne lade.
Det andre alternativet er at hver boligseksjon får elbillader rett på sitt sikringsskap.
Vi fant ut at det skal settes opp bedre oversikt over kostnader og hvordan det praktisk skal gjøres på de ulike alternativene før det tas noen flere beslutninger.

Sandkasse på fellesområdet
Det er vært ønske fra beboer om sandkasse på fellesområde. Alle var enig i at det er hyggelig med sandkasse for barn, alle stemte for at denne skulle plasseres på fellesområde ved bod. Ved plassering skulle sandkassen ikke plasseres til hinder for gressklipping.
Tina tok på seg ansvar for å kjøpe inn sandkasse og sand.

I tillegg var alle enige om at Inger kunne kjøpe inn blomster til fellesområdet.

Valg av styre

Styreleder: Tonje Rustad Christensen

Styremedlem: Tina Bjørge Magalhaes

Styremedlem: Mirijam Johansen

Varamedlem: Marianne Nilsen

Inger Monsen betaler regninger.

Alle sitter for ett år.

Vestby, 2.5.2024

Referent

Tonje Rustad Christensen

Protokollen er undertegnet av

Tina Bjørge Magalhaes

Inger Monsen

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Annen driftsinntekt		192 000	192 000
Sum driftsinntekter		**192 000**	**192 000**
Lønnskostnad	1	11 410	11 410
Annen driftskostnad		280 839	205 378
Sum driftskostnader		**292 249**	**216 788**
Driftsresultat		**-100 249**	**-24 788**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 224	2 128
Annen rentekostnad		-8 227	0
Resultat av finansposter		**-5 003**	**2 128**
Årsresultat	**2**	**-105 252**	**-22 660**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		105 252	22 660
Sum overføringer		**-105 252**	**-22 660**

Balanse

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Eiendeler	**Note**	**2024**	**2023**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	14 596
Sum fordringer		**2 000**	**14 596**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 284	150 353
Sum omløpsmidler		**189 284**	**164 950**
Sum eiendeler		**189 284**	**164 950**

Balanse

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 538	148 790
Sum opptjent egenkapital		**43 538**	**148 790**
Sum egenkapital	**2**	**43 538**	**148 790**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		142 131	0
Sum annen langsiktig gjeld		**142 131**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		2 580	4 160
Annen kortsiktig gjeld		1 035	12 000
Sum kortsiktig gjeld		**3 615**	**16 160**
Sum gjeld		**145 746**	**16 160**
Sum egenkapital og gjeld		**189 284**	**164 950**

06.05.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Tonje Rustad Christensen	Mirijam Johansen	Tina Bjørge Magalhaes
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring skjer på faktureringstidspunktet. Grunnlaget for inntektene er fakturerte felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Godtgjørelse til styremedlemmer	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	**11 410**	**11 410**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	148 790	148 790
Årets resultat		-105 252	-105 252
Pr 31.12.2024	**0**	**43 538**	**43 538**

Resultatregnskap - spesifikasjon

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

		2024	2023
Annen driftsinntekt			
3605	Leieinntekt fast eiendom	-192 000	-192 000
		-192 000	**-192 000**
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorarer	10 000	10 000
5400	Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
		11 410	**11 410**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	25 816	19 133
6390	Snøbrøyting	7 118	6 495
6391	Plenklipping	42 375	15 625
6550	Driftsmateriale	1 773	318
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	102 778	68 257
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	16 490	0
6705	Regnskapshonorarer	26 250	44 299
6800	Kontorrekvisita	330	749
6810	Datakostnader	4 800	6 049
6940	Porto	0	278
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	2 130	1 990
7500	Forsikringspremier	49 182	41 529
7740	Øreavrunding	0	-1
7770	Bankomkostninger	817	659
7798	Andre driftskostnader	980	0
		280 839	**205 378**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-3 224	-2 128
		-3 224	**-2 128**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnad banklån	8 227	0
		8 227	**0**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-105 252	-22 660
		-105 252	**-22 660**

Balanse - spesifikasjon

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

		2024	2023
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	2 000	-12 000
1531	Forskudd fra beboere	0	12 000
		2 000	**0**
Andre kortsiktige fordringer			
1742	Forskudd strøm, varme	0	14 596
		0	**14 596**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank	3 931	55 582
1925	Bank - DNB 1520.12.01419	86 938	0
1930	Sparekonto 1080.24.52344	2 671	92 021
1935	Vedlikeholdskonto 1520.12.79256	92 574	0
1950	Bank skattetrekk	1 171	2 751
		187 284	**150 353**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-43 538	-148 790
		-43 538	**-148 790**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	-142 131	0
		-142 131	**0**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Forskuddstrekk	-1 170	-2 750
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410	-1 410
		-2 580	**-4 160**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	0	-12 000
2950	Påløpne rentekostnader	-1 035	0
		-1 035	**-12 000**

BankID Signing
Tonje Rustad Christensen
2025-03-14
BankID Signing
Tina Bjørge Magalhaes
2025-03-14
BankID Signing
Mirijam Johansen
2025-04-10

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Annen driftsinntekt		192 000	192 000
Sum driftsinntekter		**192 000**	**192 000**
Lønnskostnad	1	11 410	11 410
Annen driftskostnad		280 839	205 378
Sum driftskostnader		**292 249**	**216 788**
Driftsresultat		**-100 249**	**-24 788**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 224	2 128
Annen rentekostnad		-8 227	0
Resultat av finansposter		**-5 003**	**2 128**
Årsresultat	**2**	**-105 252**	**-22 660**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		105 252	22 660
Sum overføringer		**-105 252**	**-22 660**

Balanse

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Eiendeler	**Note**	**2024**	**2023**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	14 596
Sum fordringer		**2 000**	**14 596**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 284	150 353
Sum omløpsmidler		**189 284**	**164 950**
Sum eiendeler		**189 284**	**164 950**

Balanse

Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 538	148 790
Sum opptjent egenkapital		**43 538**	**148 790**
Sum egenkapital	**2**	**43 538**	**148 790**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		142 131	0
Sum annen langsiktig gjeld		**142 131**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		2 580	4 160
Annen kortsiktig gjeld		1 035	12 000
Sum kortsiktig gjeld		**3 615**	**16 160**
Sum gjeld		**145 746**	**16 160**
Sum egenkapital og gjeld		**189 284**	**164 950**

12.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Balders Vei 30

Tonje Rustad Christensen	Mirijam Johansen	Tina Bjørge Magalhaes
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring skjer på faktureringstidspunktet. Grunnlaget for inntektene er fakturerte felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Godtgjørelse til styremedlemmer	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	**11 410**	**11 410**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	148 790	148 790
Årets resultat		-105 252	-105 252
Pr 31.12.2024	**0**	**43 538**	**43 538**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-9/258/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 04.02.2026 11:23

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	01.11.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	99/722	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	9/258, 9/258/0/1, 9/258/0/2, 9/258/0/3, 9/258/0/4, 9/258/0/5, 9/258/0/6, 9/258/0/7, 9/258/0/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/258, 9/258/0/1, 9/258/0/2, 9/258/0/3, 9/258/0/4, 9/258/0/5, 9/258/0/6, 9/258/0/7, 9/258/0/8
Seksjonering Seksjonering	01.11.2007			9/258, 9/258/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NGOY SHADRECK PETER F180600*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Balders vei 30D 1540 VESTBY	Bosatt (B)
CHRISTENSEN TONJE RUSTAD F291100*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Balders vei 30D 1540 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 30D	H0101	9/258/0/4	66	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Balders vei 30 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1540 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	115 Sole skog 1	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13911215		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	03.12.1993

1: Bygning 13911215: Terrassehus (135), Tatt i bruk 03.12.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	482
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	482
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.08.1991	29.08.1991	
Igangsettingstillatelse	13.07.1993	23.07.1993	
Tatt i bruk	03.12.1993	05.01.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 30D	H0101	9/258/0/4	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	226	0	226	0	0	0
H01	4	256	0	256	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 9/258

Bruksnavn		Beregnet areal	2302.8
Etablert dato	04.12.1989	Historisk oppgitt areal	2302,7
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	6608557.92	599230.98	0	Ja	2302.8	

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Balders vei 30D, 1540 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
00501361	1418	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	77	26.11.2025
08637344	6	31.12.2025	Årsavlesning - målt	77	-

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: 04.02.2026

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.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Balders vei 30D, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 134,91 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 465,66 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 414,88 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 406,62 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 294,10 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 301,68 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-1 863,80 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 152,55 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Sum	**10 768,86 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	0,00 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	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	38.5	39.21	1/1	0 %	1 509,78 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	38.5	39.44	1/1	0 %	1 518,63 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-33	39.21	1/1	0 %	-1 294,10 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-33	39.44	1/1	0 %	-1 301,68 kr	0,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	73	40.94	1/1	0 %	2 988,62 kr	0,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	73	42.09	1/1	0 %	3 072,57 kr	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	38.5	42.62	1/1	0 %	1 641,06 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	38.5	42.87	1/1	0 %	1 650,69 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-33	42.62	1/1	0 %	-1 406,63 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-33	42.87	1/1	0 %	-1 414,88 kr	0,00 kr
					Sum	**11 624,33 kr**	**0,00 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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Vestby

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

J. I. Bygg A/S
Bjørlistubben 4

1540 Vestby

Byggherre (navn, adresse)

Vestby kommune
v/Boligkontoret

1540 Vestby

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Balders vei 30, Vestby	9	258	Blokk T 1	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
19.06.91	Nybygg	Terrassehus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygnigsrådet	28.08.91	BY 110/91

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Påse at det er forskriftsmessig hefting over tak.
2. Det er lite klaring mellom terreng og panel. Påse at vann blir ledet vekk fra bygget slik at panel holdes tørt.
3. Det bør være ventiler i alle boder.
4. Påse at det blir forskriftsmessig branntetting mellom boder og loft.
5. Når snøen er borte må det vurderes om det skal kreves rekkverk/gjerde mellom parkeringsareal og forstøtningsmur.
6. Uteareal er ikke kontrollert enda pga mye snø.
7. Det skal monteres vannmåler av godkjent type, som orientert i forbindelse med godkjenning av sanitærinstallasjoner.
8. Det skal monteres skilt på yttervegg som viser plassering Av utvendig stoppekran.
9. Det mangler gulvbelegg i begge soverom og i vindfang i leil.E-.
10. Noe listverk mangler i leil. E-.
11. Overgang mellom vegg/kran til vaskemaskin må utbedres i leil.E.
12. Det er en del fukt under gangbane ut for inngang til leil. H og H-. Det må sjekkes om dette er noe som må utbedres.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

15. mars 1994

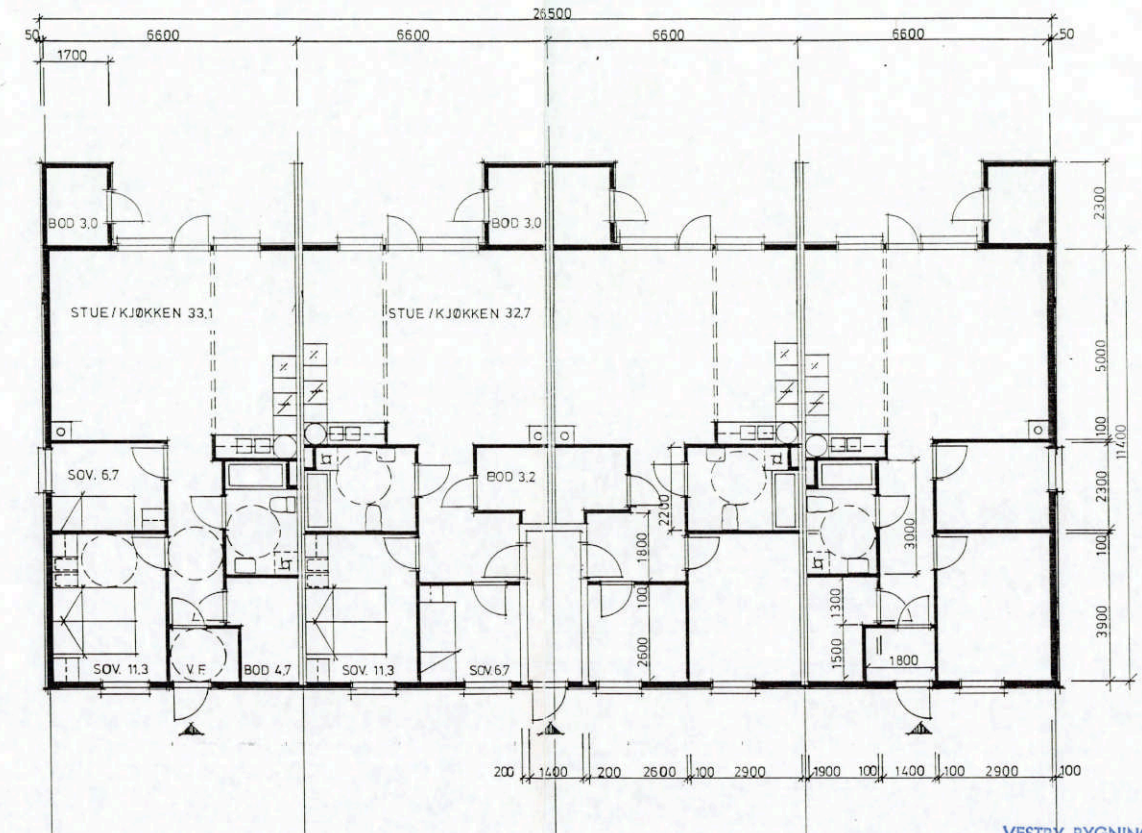
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Vestby	Ruth Aulie, avd.ing.
Dato	
03.12.93	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Jan Isaksen	Bjørlistubben 4, 1540 Vestby
[ ] andre	Antonsen	Fax 64943570
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89



LEIL. TYPE G
72,9 m² BRA - K

LEIL. TYPE H
69,7 m² BRA - K

LEIL. TYPE H+

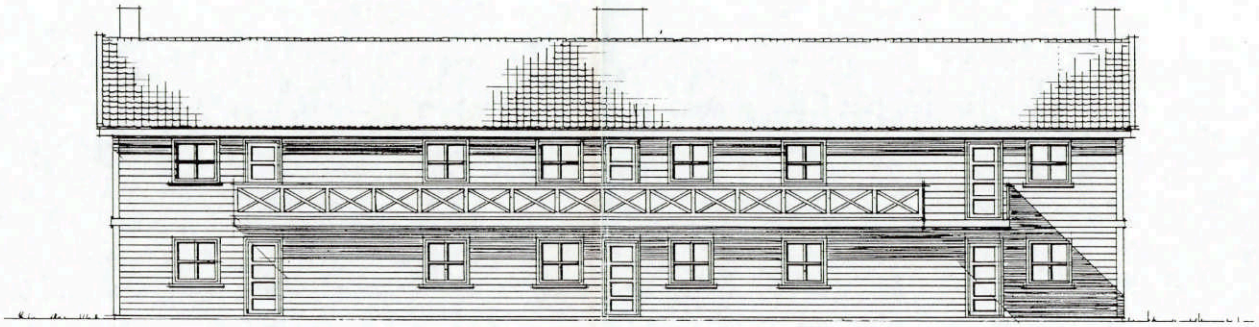
TYPE G+

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 13/7 19.9.93

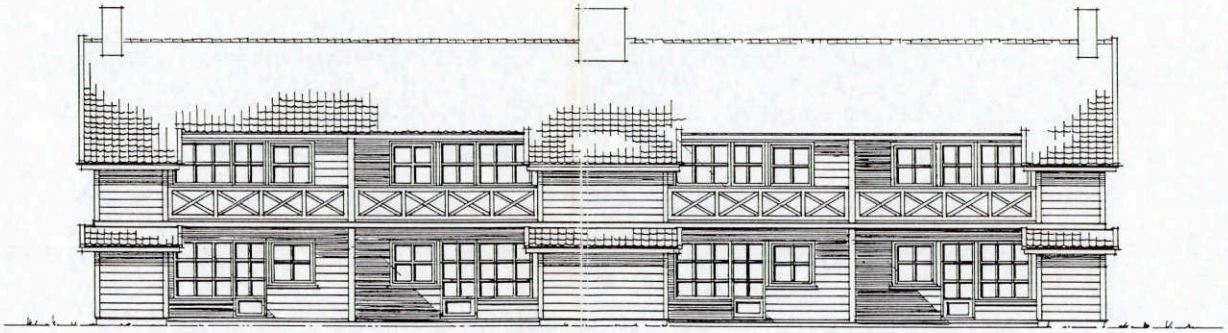
1. ETASJE

SOLE SKOG • FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	Arkimus a.s. Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32, 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign.	Tegn. nr. 100·02

kopi



FASADE MOT NORDØST



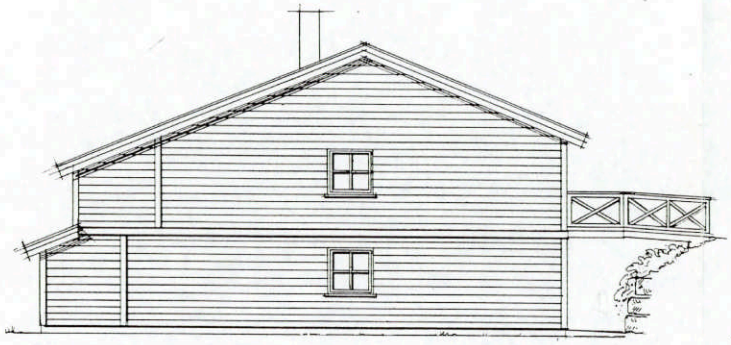
FASADE MOT SYDVEST

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 13/7 1993.
KB

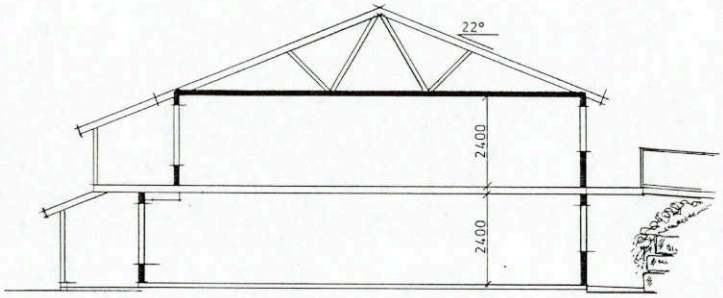
OK

SOLE SKOG · FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	ecinus a.s. Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign. Bjørn Mathiesen	Tegn.nr. 100 · 03

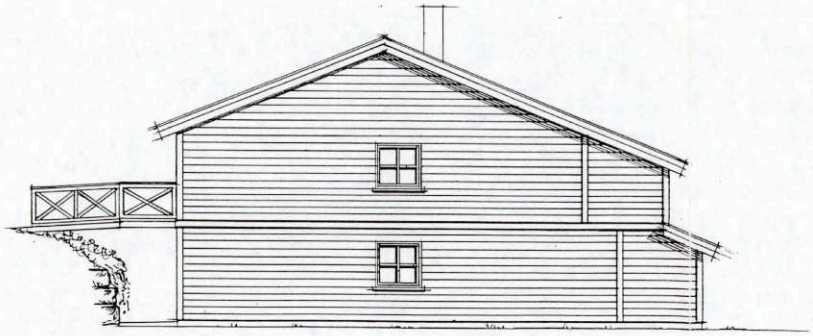
kopi



FASADE MOT SYDØST



SNITT



FASADE MOT SYDVEST

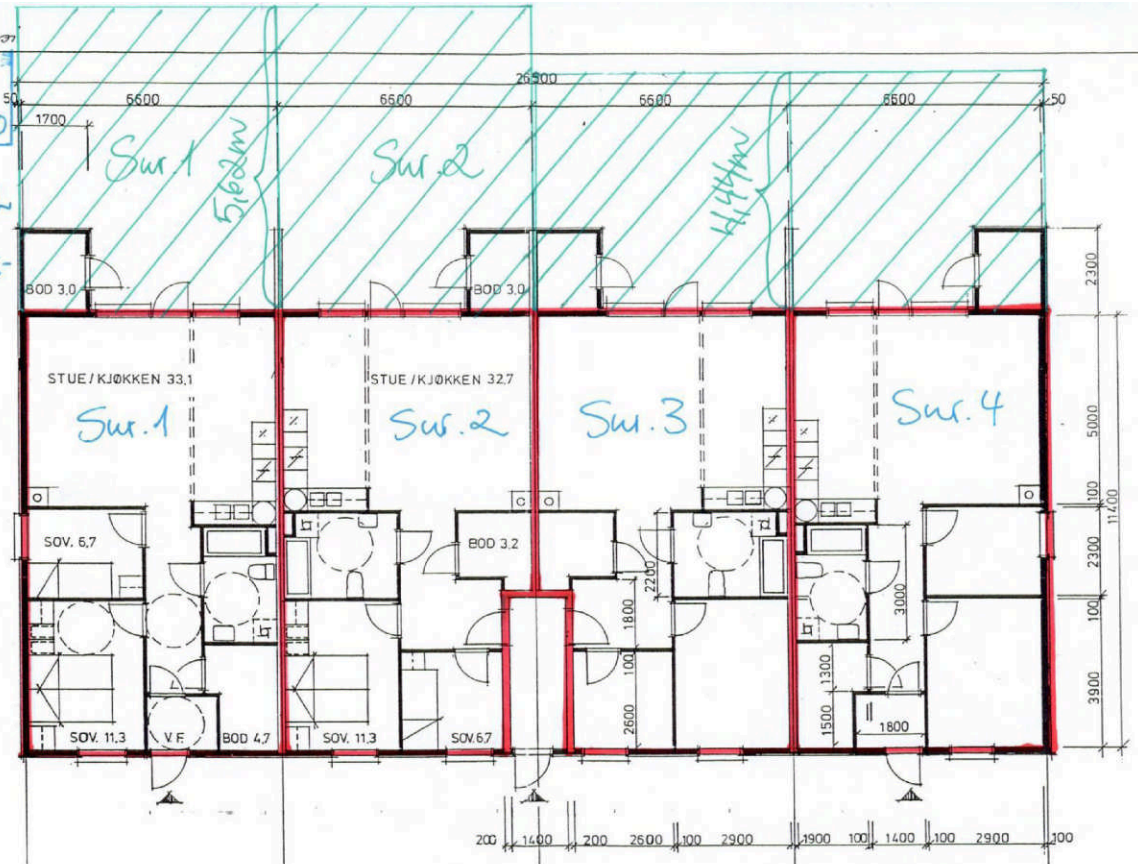
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 13/7 1993
RA

SOLE SKOG · FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	ecinus a.s. Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign.	Tegn.nr 100-04

SAMEIET
BALDERS VEI 30

=HOVEDDEL

=TILLEGGS-DEL



LEIL.TYPE G
72,9 m² BRA-K

LEIL.TYPE H
69,7 m² BRA-K

LEIL. TYPE H÷

TYPE G÷

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 13/7 1993
KA

Vedlegg 2

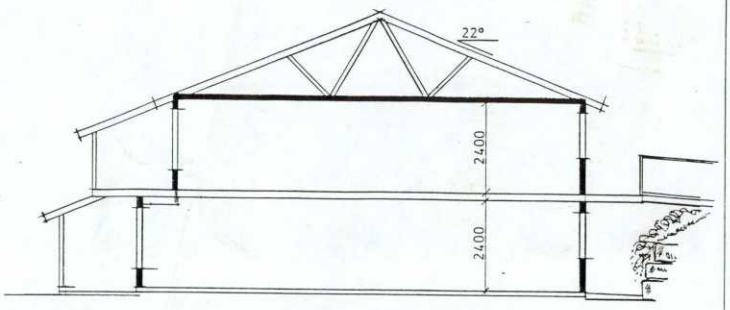
1. ETASJE

SOLE SKOG · FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	echinus a.s Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32. 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign.	Tegn. nr. 100·02

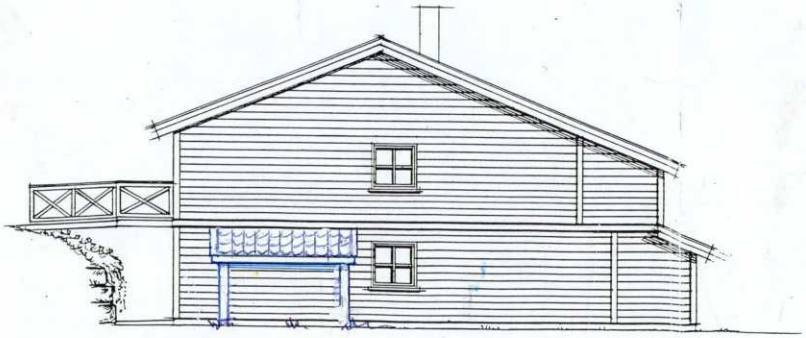
kopi



FASADE MOT SYDØST



SNITT



FASADE MOT ~~SYDVEST~~ NORD

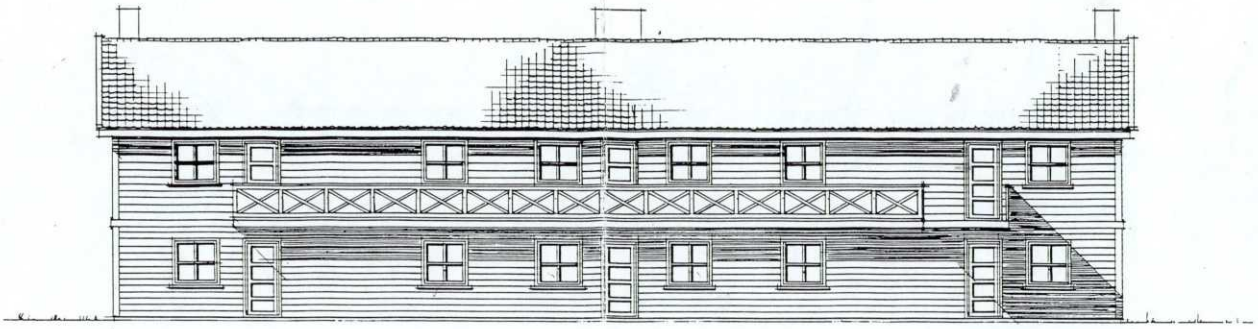
Vestby 29/11-95

Rådgivende ingeniør

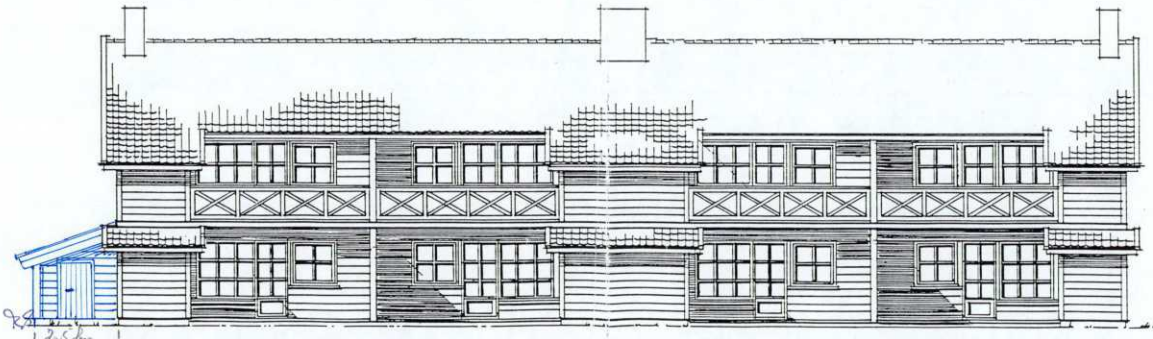
VESTBY BOLIGSELSKAP II

Baldersvei 16 D

SOLE SKOG · FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	eeinnus a.s. Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign. Bjørn Martinussen	Tegn.nr 100-04



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT ~~NORDVEST~~ NORD VEST

Vestby 20/10-95
Rødskrubbgrenda 32
VESTBY BOLETTSERVICE II
Baldersvei 16 D

SOLE SKOG · FELT B II VESTBY KOMMUNE	J.I. BYGG A.S. Tømrermester og entreprenør 1540 Vestby	ecimus as Ark.kont. Rødskrubbgrenda 32 1352 Kolsås Tlf. 02 134019	mål: 1:100 dato: 01.09.92 sign. Bjørn Matthiesen	Tegn.nr 100 · 03

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brannvern	- branncelleinndeling	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- rømningsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 52	- lydforhold	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

OK 21.07.95 jp. OK/VS

[X] **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
[ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
[ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
[X] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: VESTBY KOMMUNE TEKNISK ETAT 30/6 1995 Løn. 2057 Arki. 9/358

[ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): VESTBY

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal gjelde i alle kommuner. BF 87 kap. 1.4.1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 9 | Bnr. 258 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Baldersvei 16

Arbeidets art: [ ] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet - beskriv: Redskapsbod
[X] Påbygg/tilbygg [ ] Riving [ ] Masseuttak/fylling

Byggets art: [ ] Bolig [ ] Bygg med arbeidsplasser [X] Annet - beskriv: —"—
[ ] Garasje [ ] Fritidsbolig [ ] Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML: Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
[ ] Plan- og bygningslov [ ] Plan [ ] Byggeforskr. [ ] Forskrifter til AML [ ] Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14:
[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
[X] Fasadetegninger [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt [ ] Konstruksjonstegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapport om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324:
[ ] Situasjonsplan
[ ] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt
[ ] Fasader
[ ] Dokumentasjon klima
[ ] Dokumentasjon støy
[ ] Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: VESTBY BORETTSLAG II	Navn: VESTBY BORETTSLAG II
Adresse: Baldersvei	Adresse: Baldersvei
Postnr.: 1540 Poststed: VESTBY Tlf.: 64954601	Postnr.: 1540 Poststed: VESTBY
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap/lag/sameie	Tlf.: 64954601
Dato: 29/6-95 Underskrift: Atle Bergane	Dato: 29/6-95 Underskrift: Atle Bergane

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
8 meter		

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [ ] Nei

4. Atkomst Vegloven, pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42

[X] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Ruletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/ruletrapp? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	7,9 m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	8,75 m2	m2

14. Byggematerialer

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
[X] 1 Tre [ ] 2 Lettbetong	[X] 1 Tre [ ] 2 Lettbetong	[X] 1 Tre [ ] 2 Lettbetong	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg
[X] 3 Betong [ ] 4 Metall	[X] 3 Betong [ ] 4 Metall	[ ] 3 Betong [ ] 4 Metall	[ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El.
[ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[ ] 9 Annet	[ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[ ] 4 Oljefyr-anl./el. [ ] 5 Oljefyr-anl./ved
			[ ] 6 Oljefyrt ildst./el. [ ] 7 Oljefyrt ildst./ved
			[ ] 8 El./ved [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom — BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
Duk
Betong plate

Kjeller-yttervegger — BF 87 kap. 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Yttervegger — BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
Liggende kledning
Gips
Trestendere
Usolert

Vinduer — BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53

Materialer, konstruksjoner:

Innvendige vegger — BF 87 kap. 30:511, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller):

Etasjeskille — BF 87 kap. 30:41, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller):

Tak — BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:
Takstein
2" x 6" Sperrer
Usolert

Takets, loftets ventilasjon m.v.:

Taktekking: [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

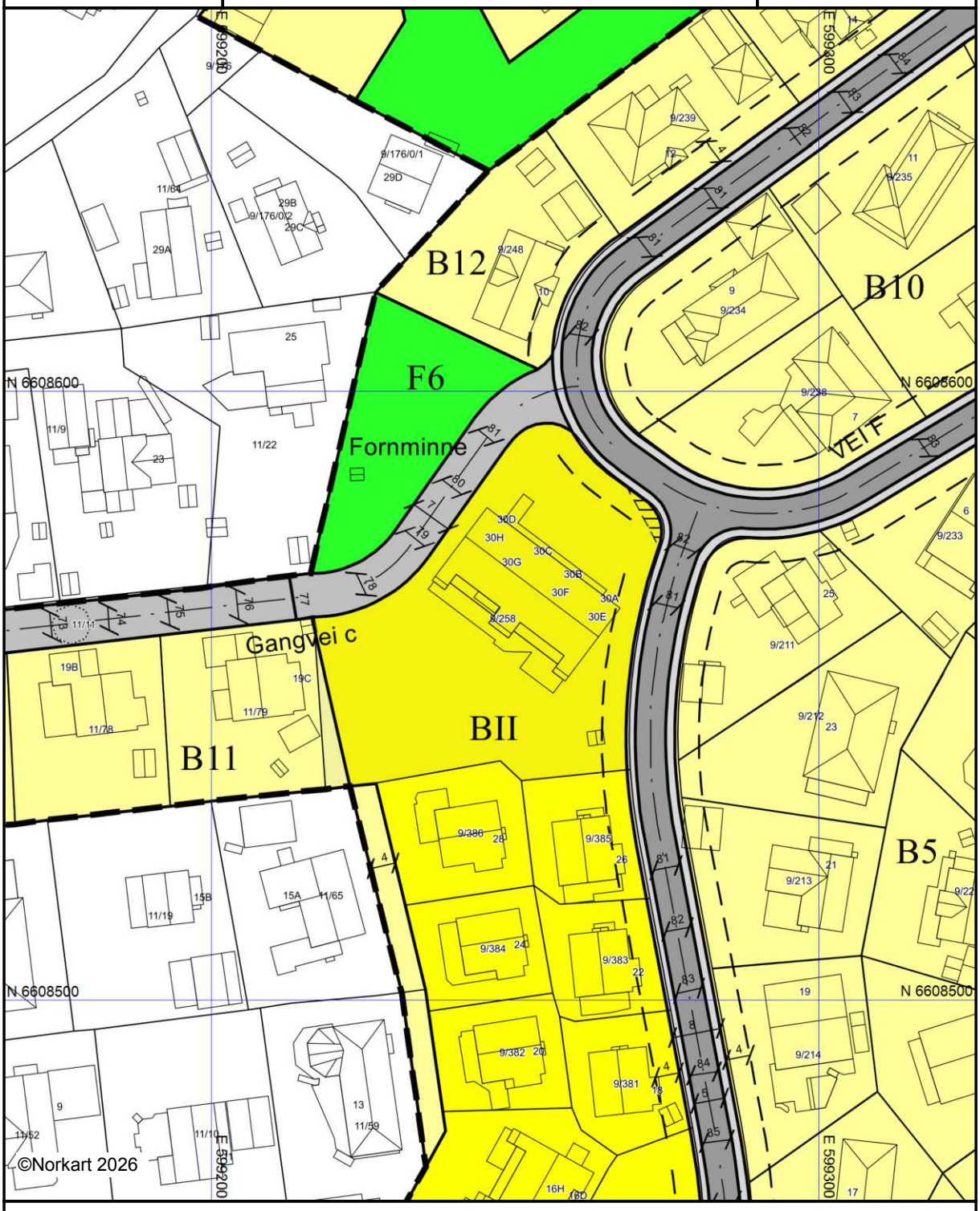
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/258/0/4
Adresse: Balders vei 30D
Utskriftsdato: 04.02.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, blokker

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

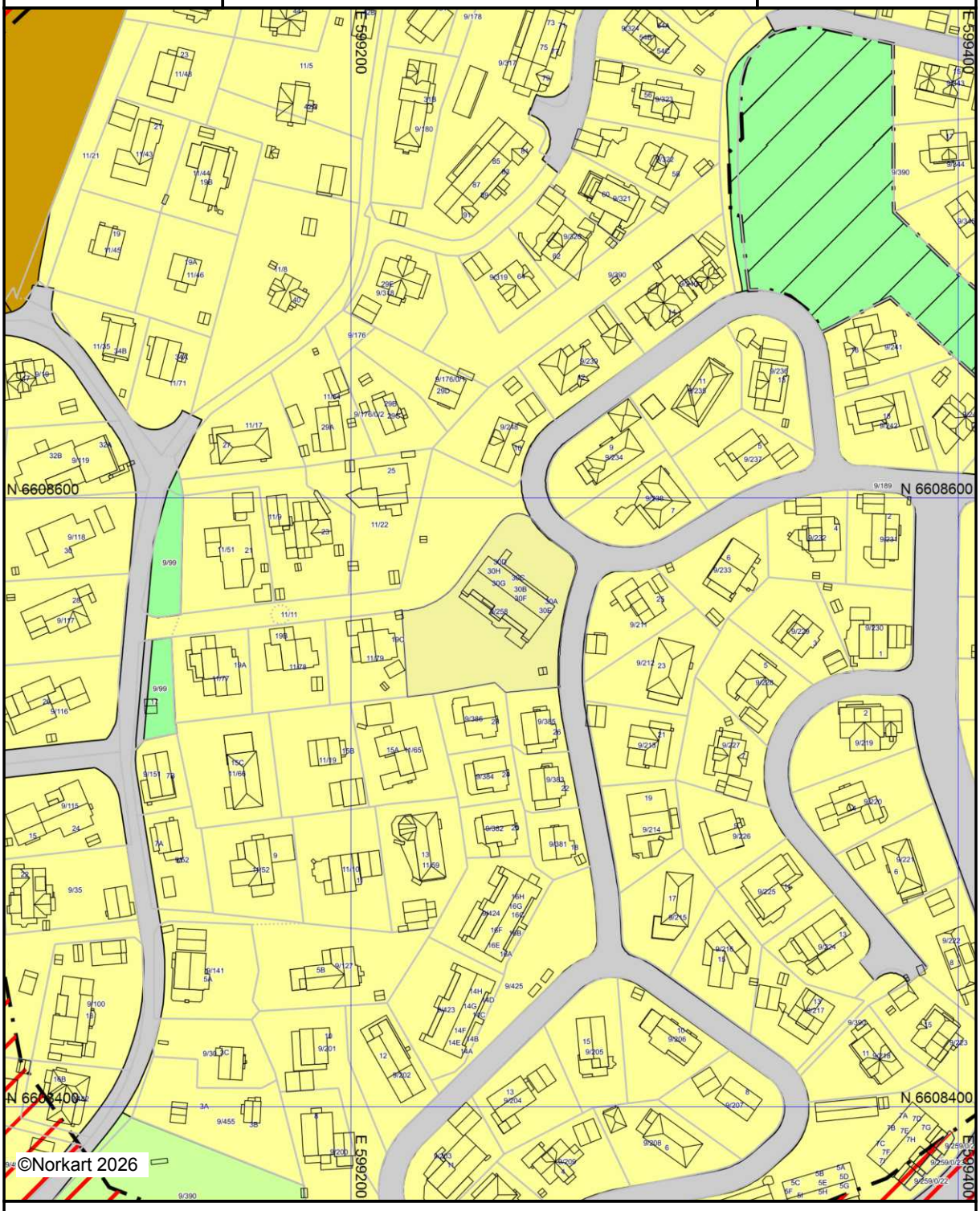
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/258/0/4
Adresse: Balders vei 30D
Utskriftsdato: 04.02.2026
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

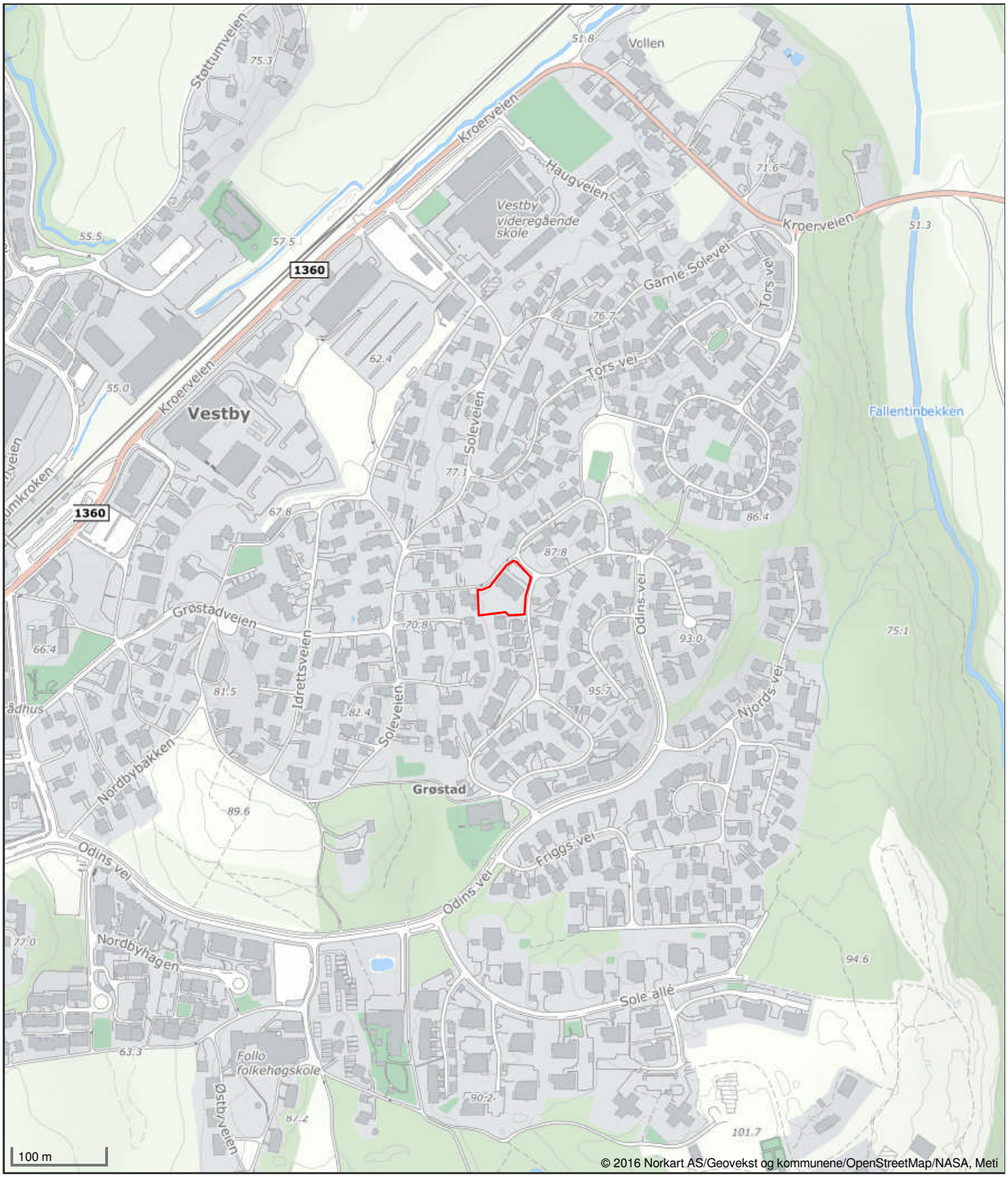
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 04.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 9/258//



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

Grunnkart

Eiendom: 9/258/0/4
Adresse: Balders vei 30D
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

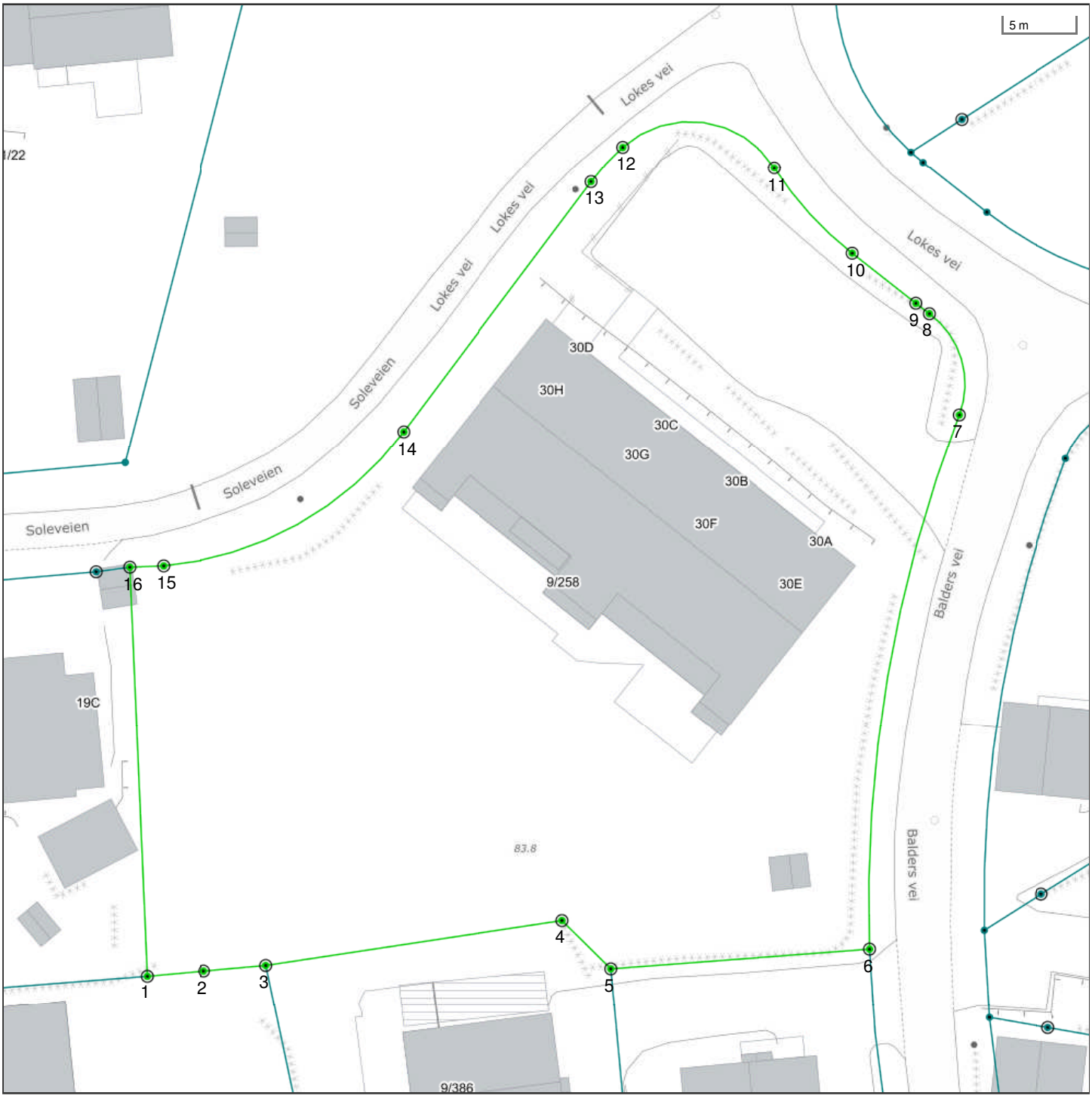
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 9/258//4



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	2 302,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608557,92	**Øst**	599230,98	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608534,66	599218,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,35	
2	6608535,13	599222,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
3	6608535,63	599227,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,34	
4	6608539,28	599247,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,83	
5	6608536,03	599250,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,75	
6	6608537,87	599268,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,03	
7	6608575,03	599274,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,78	93,84
8	6608581,97	599271,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,85	6,24
9	6608582,67	599270,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,19	
10	6608586,01	599266,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,61	
11	6608591,78	599260,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,05	25,18
12	6608592,93	599250,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	7,08
13	6608590,48	599248,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,25	18,35
14	6608572,83	599235,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,66	
15	6608563,09	599219,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,74	23,60
16	6608562,94	599216,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,34	

Utskriftsdato: 04.02.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 9/258//



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



2024



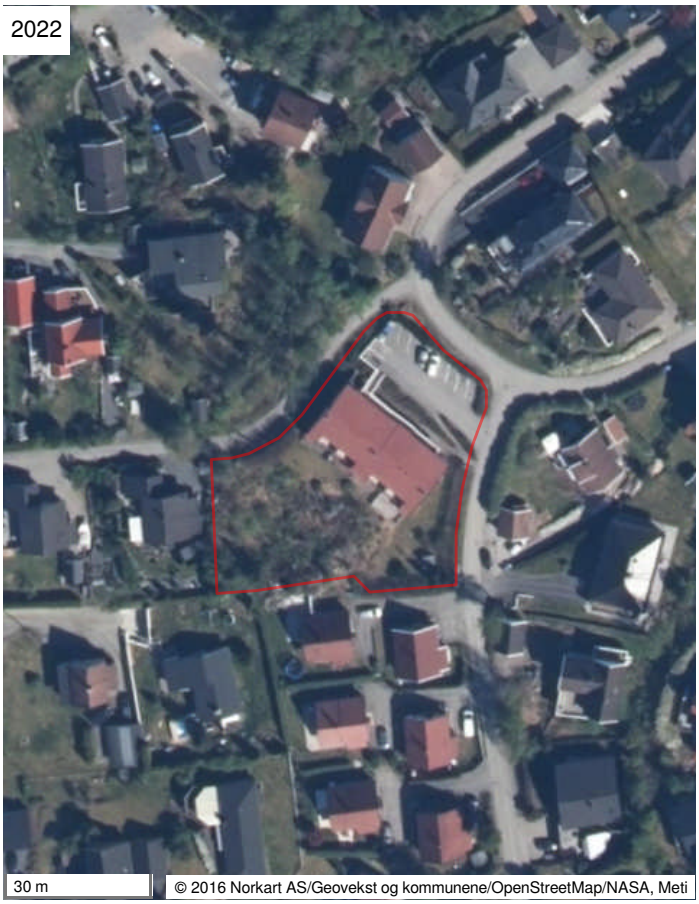
2023



2022



2022



2022



2021



2020



2019



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

2017



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

2016



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

2014



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

2013



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

2013



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

2011



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

2008



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

2008



2003



1992



1988




1979
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

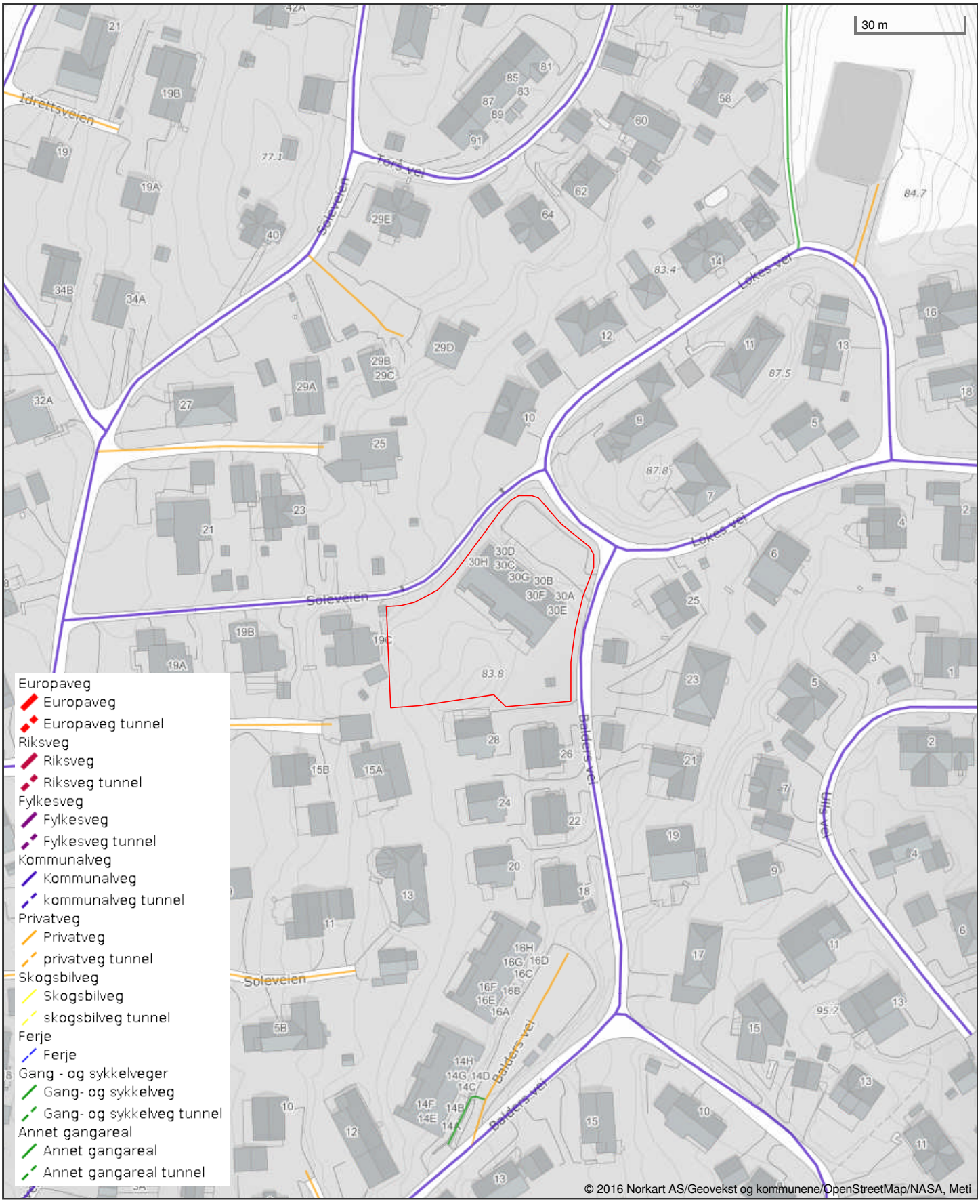

1960
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 9/258//



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

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Balders vei 30D, 1540 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 25 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 278 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0271

Navn	SMÅHUS - VESTBY TETTSTED
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0039
Navn	SOLE SKOG I
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/10208/0039_bestemmelser5.PDF
Delarealer	**Delareal** 2 226 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BII
	Delareal 25 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 16 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 52 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B11

Vestby kommune

Sole Skog 1 - Bestemmelser til bebyggelsesplan

Egengodkjent av bygningsrådet 24.11.1988. Endret (1) av bygningsrådet 18.5.1989 (Snuhammer i vei H endres til sirkelformet snuplass). Endret (2) av bygningsrådet 22.6.1989 (B12, F6, BII og gangvei C). Mindre vesentlig endring (3) av reguleringssjefen 26.1.1990 (Kurve i vei K og tomt 29). Mindre endring (4) av plansjefen 14.09.2019 (Avsatt område til trafo). Mindre endring (5) av plansjefen 04.11.2021 (Justert plassering av trafostasjon E1).

§ 1

Det planlagte området er vist på kart med plangrense.

§ 2

Området er planlagt nyttet til:

- Byggeområder Område for : frittliggende eneboliger
  konsentrert boligbebyggelse
  spesialleiligheter barnevernsinstitusjon
  barnehage.
- Landbruksområde
- Offtenlige trafikkområder: Vei, kjørebar gangvei. gang/sykkelvei og fortau. - Friområder -
  Spesialområder: Fortidsminner
  Frisiktsoner
- Fellesområder: Felles avkjørsel

§ 3 Område for frittliggende eneboliger

Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer innenfor de viste byggelinjer mot vei. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det innredes beboelsesrom i underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gesimshøyde skal ikke være over 8 m og mønehøyde ikke over 9 m. Tillatt bebyd areal, BYA (inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 23% av tomtens netto areal. Bebygd areal er definert i NS 3940.

Garasje/uthus kan oppføres som frittstående bygning i en etasje eller sammenbygd med boligbygget. Garasje skal ikke være over 40 m2 (brutto; dvs. med vegger), og bygningen skal tilpasses boligbyggets materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje/uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres hvis den ligger parallelt med vei inntil 1,5m fra kant regulert vei. Garasje vinkelrett på vei, skal plasseres minst 5m fra kant regulert vei. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, plasseres inntil 1m fra nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje/uthus skal vises på

situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal anlegges to bilplasser pr. boligenhet, inkludert garasjeplass. Gjerde skal ikke være over 90 cm høyt og tillates oppsatt i grense mot offentlig vei og i nabogrense. Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Område for konsentrert boligbebyggelse og område for spesialleiligheter

Før bygningsrådet kan behandle byggemeldinger i området for konsentrert boligbebyggelse og områder for spesialleiligheter må det utarbeides detaljplaner som viser:
- bygningenes plassering, etasjetall og møneretning
- avkjørsler, garasjer/carporter og parkeringsplasser
- interne gangveier
- utforming av lekeplasser
- terrengarrondering

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Unntak kan gjøres ved terrassert bebyggelse der terrenget er egnet for slik bebyggelse. Bygningsrådet kan tillate avvik fra Plan- og bygningslovens §70 vedrørende bygningers plassering i forhold til nabogrense/annen bygning. Tillat bebygd areal, BYA (inklusive garasjer/boder) må ikke overstige 34% av netto areal.

I områdene skal det opparbeides parkeringsplasser som gir følgende dekning (totalt inkl. garasje/carport) pr. boligenhet.

Minimum 2,0 plasser pr. leilighet (4-roms leilighet).
Minimum 1,5 plasser pr. leilighet (2-roms, 3-roms rekkehusleilighet).

Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av leilighetene.

§ 5 Område for barnevernsinstitusjon

Før bygningsrådet kan behandle byggemelding må det utarbeides detaljplan som viser:
- bygningenes plassering, etasjetall og møneretning
- avkjørsler, garasjer/carporter og parkeringsplasser
- utforming av lekeområder, grøntområder
- terrengarrondering

§ 6 Område for barnehage

Byggemeldingene skal være supplert med en plan for utformingen av utomhusarealene (utforming/plassering av lekeapparater, parkeringsplass m.v.).

§ 7 Offentlige trafikkområder

Trafikkområder skal opparbeides med en inndeling av vei, kjørbar gangvei, gang/sykkelvei og fortau som vist på planen. Veiene skal bygges etter mer utførlige planer som utarbeides etter stikking i marka. Høydesetting og veisideutforming blir bestemt etter disse planene. Mindre endringer i avgrensingen av trafikkområdene kan etter disse planene godtas av bygningsrådet. Veiskjæringer og fyllinger skal sluttføres på en velordnet og tiltalende måte.

§ 8 Friområder

I friområder kan bygningsrådet tillate oppføring av bygning/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdenes bruk. Grovplanering og beplantning av lekeplasser innen friområder skal utføres samtidig med kommunalteknisk opparbeidelse.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan, etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

§ 9 Spesialområder

Område med fornminne. Bruken av området må skje i samsvar med retningslinjer fra Vernemyndighetene.

Frisiktsoner. Innenfor frisiktsone er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyder enn 0,5m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veilovens §§ 29 , 30 og 31. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over denne fluktlinjen.

§ 10 Fellesområder

Mindre endringer av felles avkjørsel kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 Fellesbestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

Unntak fra planbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreliger, tillates av bygningsrådet innefor Plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Vestby kommune.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Balders vei 30D, 1540 Vestby
Gnr. 9, Bnr. 258, Snr. 4, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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