NORDVIK

Skuiveien 115

3 soverom | 114 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skuiveien 115

Innhold

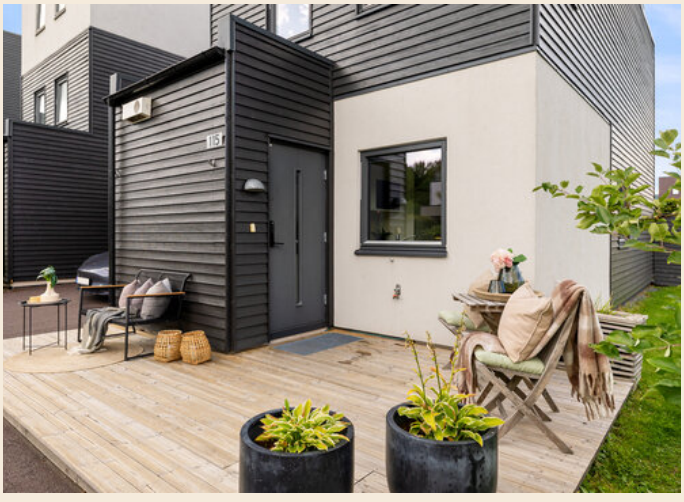
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Frittliggende funkisbolig fra 2018 - Sol fra morgen til kveld - Takterrasse - Carport m/EL - Optimal intern beliggenhet

Prisantydning	**8 490 000,-**
Omkostninger	**213 340,-**
Totalpris	**8 703 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 824,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skuiveien 115 - En tiltalende familiebolig fra 2018 med solrike uteområder og optimal intern beliggenhet i populære Vøyen Hageby. Beliggenheten kombinerer det fredelige med det praktiske, med kort gangavstand til Vøyenenga senter, buss, skoler og barnehager.

Høydepunkter:
Frittliggende enebolig - en av få på feltet
Familievennlig planløsning o/3 plan
Sol fra morgen til kveld
Takterrasse på ca. 12m² m/utsikt & sen kveldssol
Privat & stor markterrasse
Gode solskjermingsløsninger
Balansert ventilasjonsanlegg m/oppvarming
3(4) sov
Loftstue i 3. etg
2 biloppstillingsplasser i egen carport m/EL
Bad + WC
Barnehage rett ved
Aktivitetspark (100m)
Kirkerudbakken Skisenter (200m)
Vøyenenga senter (300m)
Nærhet til Tanumplatået & Vestmarka

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 50 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

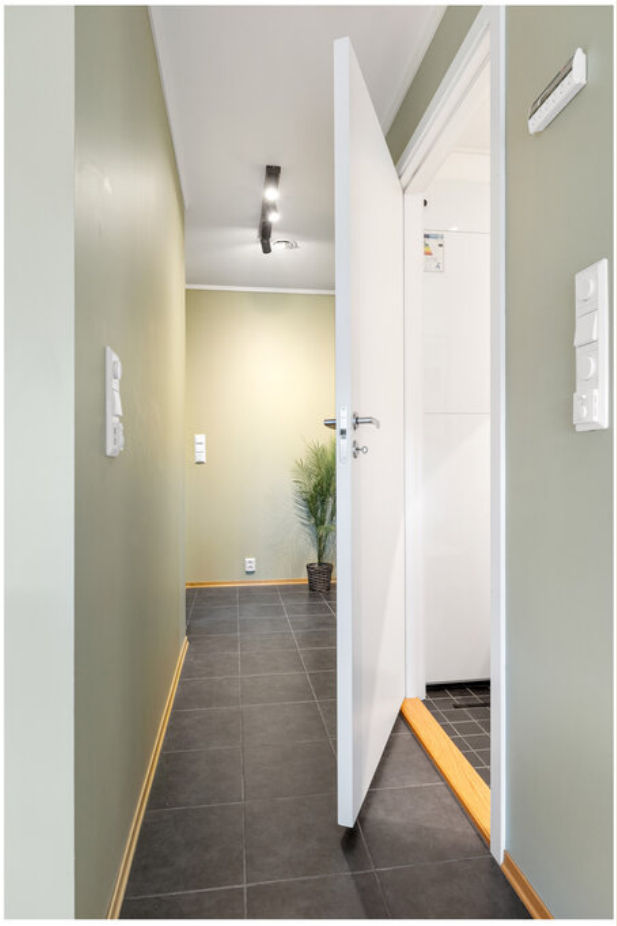



KIRKERUDBAKKEN SKISENTER
AKTIVITETSPARK
(VØYEN AKTIV)
BOLIGEN
VØYEN FUS BARNEHAGE






















WILD
LIFE



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0194/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 474, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Kim-Erik Holm
Iselin Haugereid Kolstø

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 723 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, kjøkken, stue / spisestue, gang med trapp, toalettrom / tekniskrom.
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kontor/ soverom 3, gang med trapp.
Total BRA: 41 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Gang med trapp, loftstue, soverom, bod.
Total BRA: 28 kvm.
TBA: 12 kvm.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en tiltalende familiebolig med solrike uteområder og optimal intern beliggenhet i populære Vøyen Hageby. Beliggenheten kombinerer det fredelige med det praktiske, med kort gangavstand til Vøyenenga senter, buss, skoler og barnehager. Her er det et godt naboskap hvor man hilser på hverandre og det velfungerende sameie legger til rette for et hyggelig og sosialt bomiljø.

Pent plassert på enden i et familievennlig og tilbaketrukket område, med lite trafikk, finner man denne funkisboligen over 3 plan. Her får du en gjennomtenkt og fleksibel planløsning med god plass til både familieliv, hjemmekontor og hyggelig samvær. Boligen ble oppført i 2018 i henhold til TEK17, og fremstår med normalt god standard. Boligen er godt tilrettelagt for komfort året rundt, med opp- og ned-plisségardiner på alle vinduer og lange markiser over terrassene (takterrasse + markterrasse). På hovedsoverommet og barnerommet er plisségardinene doble, noe som gir ekstra isolasjon og bidrar til å redusere varmeinnslipp på solrike dager. I tillegg er det montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og integrert varmebatteri, som bidrar til oppvarming av tilluften og en energieffektiv

oppvarming av boligen. Første etasje byr på en lys entré med skyvedørsgarderobe, et separat toalettrom og en delikat stue med store vindusflater. Det moderne og åpne Sigdal-kjøkkenet har god skap- og benkeplass samt rom for en stor spisegruppe – perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Andre etasje inneholder to soverom, ett soverom/ kontor, samt et stilrent bad med dusj og opplegg for vaskemaskin. Flytter man seg opp til tredje etasje får du et pent soverom og en hyggelig loftstue. I tillegg til en innvendig bod i 3. etasje, så medfølger det en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter. Beboerne har også tilgang til en felles bod med diverse praktiske redskaper(bla. høytrykksspyler og kantklipper).

Det medfølger egen carport med plass til to biler, samt el-bil lader.

Boligen har en en platting ved inngangspartiet, en skjermet markterrasse og en herlig takterrasse med utsikt - Perfekt for både avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster. De romslige uteområdene gir god plass til stort spisebord, sittegrupper og grill etc. Her er det meget gode solforhold, med morgensol som kommer tidlig inn ved inngangspartiet fra øst, ettermiddagssol på markterrasse og sol som går ned ca. kl. 22.00 på takterrassen om sommeren. Ellers pent opparbeidede fellesarealer med store grøntområder og flere lekeplasser, som er et naturlig samlingspunkt for barna i nærområdet. Dette gjør Vøyen Hageby til et drømmested for enhver familie!

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
Entré, kjøkken, stue / spisestue, gang med trapp, toalettrom / tekniskrom. Utvendig sportsbod.

2. etasje:
Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kontor/ soverom 3, gang med trapp.

3. etasje:
Gang med trapp, loftstue, soverom, bod.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Ved inngangspartiet finner man en flott platting. Her kan kaffekoppen nytes i takt med den nydelige morgensolen!

Entré:
Lys og tiltalende entré/gang med skyvedørsgarderobe og fliser på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Stue:
Delikat og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Fra stuen er det direkte utgang til den store, skjermede markterrassen – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og et perfekt sted å nyte fine sommerdager.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med glatte fronter fra Sigdal. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser, noe som skaper en naturlig samlingsplass i hjemmet. Her er det god plass til stor spisegruppe som rommer plass til mange gjester - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra byggeår har benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Det er parkett på gulv, og slette, malte overflater på vegger. Belysningen består av spotter under overskapene samt godt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
- Stekeovn fra Bosch
- Induksjonstopp fra Bosch
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Mikrobølgeovn fra Bosch
- Avtrekkshette fra RørosHetta
- Trådløs komfyrvakt

Toalettrom:
Fra entreen er det adkomst til et praktisk toalettrom med fliselagt gulv og varmekabler. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med ettgreps servantbatteri. Belysningen består av innfelte spotter.

2. ETASJE:

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom og 1 soverom/kontor. 2 av soverommene og soverom/kontor ligger i 2. etasje - En praktisk og familievennlig planløsning.

Hovedsoverommet er av god størrelse og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og/ eller kommode. Soverom 2 har garderobeløsning og godt med plass til seng, kommode eller skrivebord. Alle tre soverommene er malt i tidsriktige farger, og har parkett på gulv. Det gjøres oppmerksom på at det minste rommet (soverom/ kontor) er registrert som kontor.

Bad/ vaskerom:
Stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med skuffe- og skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører på hengsler og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE:

Loftstue:
Fin og praktisk loftstue i 3.etasje, med god plass til sofagruppe, TV-benk, hyller e.l. Fra loftstuen er utgang til den herlige takterrassen med naturskjønn utsikt og sen kveldssol.

Soverom:
Pent soverom som har god plass til seng, nattbord, skrivebord, kommode e.l. Soverom 2 og 3 er perfekte som barnerom eller gjesterom.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod med lagringsmuligheter.

Parkering
Det medfølger egen carport med plass til to biler, samt el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger som er gjort av nåværende eier:
- Montert opp & ned plisségardiner på alle vinduer i boligen.
- På hovedsoverom og barnerom, er opp & ned plisségardinene også doble; som gir ekstra isolasjon og demper varmegjennomtrengning.
- Lange markiser; montert over terrassedekket i 1. etg. og over terrassen i 3. etg.
- Terrassedekket i 1. etg. er av varmebehandlet tre fra Saga Wood. Trenger minimalt med vedlikehold.
- Montert levegg ved terrassedekket i 1. etg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret utetthet mellom servant og vannlås på bad i andre etg. Byttet servant på WC-rom. Gjennomført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS i 2026. Lagt nye fuger i dusjen og rundt vasken. Utført av Idehus Asker & Bærum AS i 2026. Når fugene ble byttet, ble det oppdaget en lekkasje fra innbygningssisternen for vegghengt toalett. Saken er meldt til Gjensidige Forsikringsselskap og de har bekreftet at de dekker utbedringen. Vi har dialog med Gjensidige og har avtalt utbedring i tidsrommet før overtakelse.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har fuget ved terskelen på terassedøren i tredjeetg. for å forebygge. Dette fordi det ble oppdaget vannlekkasje fra terassen hos en av boligenhetene i sameiet. Dette ble gjennomført på samtlige boligenheter i sameiet i 2019. Det ble lagt inn isolasjon og innvendig panel i utebod. Gjennomført av Anders Snekkerdesign & Tømrer Anders Gulbrandsen i 2019. Terrasse og levegg, samt utvidelse platting ved inngangsparti, ble bygget i 2019 av Anders Snekkerdesign & Tømrer Anders Gulbrandsen. Utbygger har byttet ut pakningen rundt soilrøret på taket på samtlige boligenheter i sameiet i 2023. Dette ble gjennomført som et forebyggende tiltak, fordi det ble oppdaget lekkasje på taket hos en av boligenhetene i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert lamper i inngang og stue. Byttet til dimmer i stue. Ettermontert en stikkontakt i andre etg. i gangen. Montert stikkontakt i utebod. Montert el-bil lader. Gjennomført av Elektro-Term AS i 2020. Feilsøkt og skiftet termostat på badet i andre etg. Tilkobling av to stk. markiser ute. Gjennomført av Gjellebæk Elektro AS i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I forbindelse med alle boenheter i sameiet, ble det gjennomført en kontroll høsten 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg for og montering av easeelader til el-bil. Gjennomført av Elektro Term AS i 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Det ble utført garantiservice på boligens ventilasjonssystem. Der ble det byttet kulelagere på begge ventilasjonsmotorene. Gjennomført av Ergotek i oktober 2023. Det ble utført service på boligens ventilasjonssystem og byttet kulelagere på begge ventilasjonsmotorene. Under servicen ble det funnet en sprekk i platen i den innbygde kassen over ventilasjonen. Området ble undersøkt for fukt, men det ble ikke funnet tegn til fukt. Det ble utbedret med ny kasse. Gjennomført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS i 2026

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur på kjøkken. Gjennomført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS i 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Som nevnt tidligere, forsikringssaken om lekkasje i innbygningssisternen for vegghengt toalett,

utbedres før overtakelse.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Under fasadevask i forbindelse med maling av alle boligenhetene i sameiet, flerret det av en bit av treverket på vindusrammen (utvendig) på barnerommet. Vindusrammen ble malt. Arbeid utført av FPK Maling AS i 2025. Utgangsdør har falmet og det har begynt å sprekke i rammen rundt glasset i midten av døren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for skadesak på bad, er tilgjengelig hos Gjensidige.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon om de enkelte bygningsdelene, konstruksjonene og de
vurderingene som er gjort.

__
- TOMTEFORHOLD -

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra byggeåret og er utført i forbindelse med oppføringen av boligen. Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle og har grunnmur av betong. Boligen er oppført på en tilnærmet flat tomt.

__
- UTVENDIG -

Kompakttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast fra taknedløp. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Hoveddøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med 3-lags isolerglass i glassfeltet og Yale dørlåssystem. Det er registrert fuktpåvirkning nederst på ytterdøren ved glassfeltet. Forholdet bør følges opp for å begrense videre nedbrytning av treverket. Boligen har en takterrasse, en markterrasse og en platting ved inngangspartiet. Utgang til takterrassen skjer via en malt balkongdør med isolerglass. Boligen disponerer en carport med plass til to biler. I tilknytning til carporten er det oppført en utvendig sportsbod med innlagt strøm.

___
- INNVENDIG -

Innvendige overflater:

1. etasje: Fliser på gulv i entré og toalettrom. I øvrige rom er det parkett på gulv. Vegger og himlinger har slette, malte overflater.
2. etasje: parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.
3. etasje: Parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.

Gulvet i 1. etasje er utført som støpt betongdekke. Etasjeskillene mellom de øvrige etasjene er utført med betongelementer.

Innvendig trapp er utført i malt tre med åpne opptrinn. Trappen har rekkverk i tre med spiler.

Boligen har glatte, malte dørblad med hvitmalte karmer og foringer.

___
- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligen har et rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert i et vannskap ved inngangspartiet.

Det er synlige avløpsrør i plast under servantene på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvann produseres av et varmepumpeanlegg plassert på toalettrommet i 1. etasje.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.

___

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen med kupler over spisebordet mellom

kjøkken/stue.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Kjøleskapet.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Komfyrtopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Energiattest er fra 2018 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektriske varmekabler i gulvet på bad og toalettrom. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og integrert varmebatteri, som bidrar til oppvarming av tilluften og en energieffektiv oppvarming av boligen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 15938 kWh | Strømkostnad forrige år: 20574 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 824,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene pr. mnd. er kr. 3 824,-, og dekker:
- Grunnkostnad kr 3 324,- (kommunale avgifter, brøyting, vedlikehold av bygningsmasser, bygningsforsikring, og div vaktmestertjenester).
- Kabel-TV og bredbånd kr 500,- (Telia).

I felleskostnadene inngår utgifter til «kollektiv grunnpakke» for TV og internett. Tjenester utover denne pakken må betales av den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 867 999,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 471 997,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vøyen Hageby 3, orgnr. 921235070

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Vøyen Hageby 3. Sameiets eiendom gårdsnummer 47 og bruksnummer 474 i Bærum kommune. Sameiet består av 13 boligseksjoner. Hver boligseksjon har en sportsbod ved boligens inngangsparti og en carport tilknyttet boligen. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Retningslinjer for utenomhusareal:
- Terrasser skal ikke legges høyere i terrenget enn dørstokk på terrassedør. Den enkelte seksjonseier står selv fritt til å velge hvordan dekke man ønsker på sitt tilleggsareal. Dette gjeler også på fremsiden av huset.
- Skal det settes opp levegger og gjerder skal dette avklares og en skal bli enig med nærmeste naboer som blir berørt før det settes opp. Det samme gjelder ved fjerning av hekk eller bytte av hekk som deles med nabo. Her skal det være enighet før det gjøres endringer.
- Levegger og gjerder skal være i samme farge som treverket på husene.
- Leveggen skal maks være 180cm høy.
- Det er ønskelig at en følger stilen på huset når det velges levegger og gjerder.
- Vedlikeholdsansvaret følger den enkelte seksjonseier.
- Det oppfordres til å gå i dialog med nærmeste nabo før anskaffelse av trampoline på eget tilleggsareal.

Styrets arbeid i 2026:
FPK malerfirma tok på seg oppdraget med å male husene i VH3 og VH5 sommeren 2025. De gjorde også noen utbedringer på husene med tanke på veggpanel etc. Malingen ble gjennomført, til tross for at det tok sin tid. De sendte en faktura med ekstraarbeidet som de hadde utført, som ikke stod til arbeid utført, da med tanke på timeantallet. VH3 og VH5 gikk inn og bestridte fakturaen og ba om en redegjørelse av fakturaene. I påvente av dette ble FPK malerfirma slått konkurs, og i den anledning har vi avventet eventuelle krav fra bostyrer. Dette har hittil uteblitt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
- Det er fremmet forslag om en eventuell fasadevask pga. problematikk med grønske og skittent utseende. Dette blir diskutert nærmere ved årsmøtet.
- Det vil også bli diskutert en løsning på området der tujahekken stod, da vi opplevde nettopp det vi ble lovet ikke skulle skje, nemlig at området der ble brukt til snødeponi. Velforeningen lovte at det ikke skulle skje, pga. potensiell skade på eiendommen til naboen.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Fellesformue
Kr 15 693,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 253.318,-. Underskuddet skyldes prosjekt med maling av rekkehusene i sameiet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88331811

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 140 kvm (Eiertomt)
Hver seksjon disponerer eksklusivt et areal på inngangs- og / eller hagesiden som tilleggsdel eller gjennom eksklusiv bruksrett. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Egen tomt er pent opparbeidet med terrasser, hekk, asfalt m.m. Felleseiet tomt er pent opparbeidet med busker, asfalt, parkeringsplasser m.m.

Boligen har en en platting ved inngangspartiet, en skjermet markterrasse og en takterrasse med utsikt - Perfekt for både avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster. De romslige uteområdene gir god plass til stort spisebord, sittegrupper og grill etc. Her er det meget gode solforhold, med morgensol som kommer tidlig inn ved inngangspartiet fra øst, ettermiddagssol på markterrassen og sol som går ned ca. kl. 22.00 på takterrassen om sommeren.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vøyen Hageby er et attraktivt, tilbaketrukket og familievennlig boligområde på Vøyenenga. Beliggenheten kombinerer det fredelige med det praktiske, med kort gangavstand til Vøyenenga senter, buss, skoler og barnehager. Her er det et godt naboskap hvor man hilser på hverandre og det velfungerende sameie legger til rette for et hyggelig og sosialt bomiljø.

Aktivitet og fritid:
Her bor man med naturen og et rikt utvalg fritidsaktiviteter like i nærheten. For alpint- og

snowboardentusiasten får du nærmest ski in/ski out til Kirkerudbakken skisenter på vinterstid, som ligger ca. 200 meter unna. Vestmarka byr samtidig på milevis med preparerte skiløyper vinterstid (m/adkomst fra Jorbru på Skui eller jordene ved Tanum kirke) samt flotte tur- og sykkelmuligheter resten av året. Kolsåstoppen er et yndet turmål med spektakulær utsikt – hva med å pakke med lunsjen og nyte den fra en hengekøye på toppen? På varme sommerdager kan telttur til Burudvann med bading anbefales. For de sykkelinteresserte byr Ringiåsen på flotte muligheter for stisykling. Bærum idrettspark ligger ca. fem minutter unna med sykkel og har et bredt tilbud med blant annet svømmehall, isbaner, beachvolleyball-, basketball- og fotballfasiliteter. I tillegg åpnet en ny aktivitetspark – Vøyen Aktiv, våren 2023, som inneholder skatepark, pumptrack og treningsfasiliteter – igangsatt etter initiativ fra beboere i Vøyen Hageby. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort spasertur fra Sandvika sentrum til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid.

Servicetilbud:
Fra boligen er det kort gange til Vøyenenga senter med bl.a. matbutikker (Meny og kiwi), treningssenter, frisør, take-away m.m. Ellers er det kort også kort vei til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Thon Senter Sandvika kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:
Fra boligen er det kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass "Kirkerud" ligger ca. 2 min gange fra boligen. Til Sandvika tar det ca. 9 minutter med buss. Her finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog. Kort vei også til Kolsås, der T-banen går hvert 15.min.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole (1-7. trinn) og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS og Rud VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Vøyen FUS barnehage som ligger kun ca. 1 min. gange fra boligen, samt Ståvi barnehage avd. Borkenhagen og Kirkerudbakken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 25.04.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2016, som i stor grad samsvarer med dagens bruk. Unntaket er det minste rommet (soverom/ kontor) i 2. etasje, som er registrert som kontor.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 2 628 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012010)
Navn SKUIVEIEN 101
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.06.2015
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13130/2012010.pdf
Delarealer
Delareal 2 628 kvm. Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus. Feltnavn BK3.

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2025014
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025014)
Navn OMRÅDEUTVIKLINGSSTRATEGI FOR VØYENENGA
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/47/474/13:
05.09.1924 - Dokumentnr: 900616 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1950 - Dokumentnr: 6424 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1953 - Dokumentnr: 1807 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1966 - Dokumentnr: 5287 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1966 - Dokumentnr: 6921 - Erklæring/avtale
Ang lagerskur som midlertidig nyttes for plastbåtproduksjon
like overfor Bærum kommune
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1967 - Dokumentnr: 7085 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1968 - Dokumentnr: 273 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom og
kjellerstue ikke skal benyttes som varig oppholdsrom
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1968 - Dokumentnr: 274 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1969 - Dokumentnr: 3075 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 235 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1970 - Dokumentnr: 636 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1970 - Dokumentnr: 2008 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1971 - Dokumentnr: 735 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense langs off. vei, oppf. av veksthus og eier fraskrives erst.
i forb. med skader og ulemper.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1971 - Dokumentnr: 746 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1971 - Dokumentnr: 8898 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
til hybler.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207732 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207732 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:21
Bestemmelse om midlertidig gang- og kjøreadkomst
Bestemmels om sletting
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2016 - Dokumentnr: 283033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2016 - Dokumentnr: 283096 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2016 - Dokumentnr: 283190 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2016 - Dokumentnr: 1037633 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:3
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke avlyses uten etter samtykke av alle berørte parter.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2017 - Dokumentnr: 871747 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 590801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om overvannsledning med kummer
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2018 - Dokumentnr: 862872 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Forplikter til å være sameier i gnr. 47 bnr. 3 og gnr. 78 bnr. 21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2026 - Dokumentnr: 933285 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.05.2018 - Dokumentnr: 796267 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 115/1503

01.01.2020 - Dokumentnr: 1709684 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:47 Bnr:474 Snr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 70833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:47 Bnr:474 Snr:13

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, kveld og drone kommer i tillegg) - Har drone og områdebilder kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. Fra 18-25000 - Etter tilbud - Faktureres selger kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Skuiveien 115 , 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 47, bnr. 474, snr. 13

Andelsnummer 224/13

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1880 **Eiendomsverdi ref nr:** IT1584

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

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

I familievennlige Skuiveien 115 finner du denne moderne boligen med kort vei til butikker, skoler, barnehager og en rekke friluftsaktiviteter.

Boligen er oppført i 2018 i henhold til TEK17, og det foreligger ferdigattest. Den går over tre plan og har en funksjonell planløsning med flere attraktive uteoppholdsarealer, herunder takterrasse, markterrasse og en platting ved inngangspartiet. I tillegg disponerer boligen carport med plass til to biler samt en utvendig sportsbod.

Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. For nærmere informasjon om boligens tilstand og de enkelte bygningsdelene vises det til tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Kompakttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast fra taknedløp.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Hoveddøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med 3-lags isolerglass i glassfeltet og Yale dørlåssystem. Det er registrert fuktpåvirkning nederst på ytterdøren ved glassfeltet. Forholdet bør følges opp for å begrense videre nedbrytning av treverket.
Boligen har en takterrasse, en markterrasse og en platting ved inngangspartiet. Utgang til takterrassen skjer via en malt balkongdør med isolerglass.
Boligen disponerer en carport med plass til to biler. I tilknytning til carporten er det oppført en utvendig sportsbod med innlagt strøm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater

1. etasje: Fliser på gulv i entré og toalettrom. I øvrige rom er det parkett på gulv. Vegger og himlinger har slette, malte overflater.
2. etasje: parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.
3. etasje: Parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.

Gulvet i 1. etasje er utført som støpt betongdekke. Etasjeskillene mellom de øvrige etasjene er utført med betongelementer.
Innvendig trapp er utført i malt tre med åpne opptrinn. Trappen har rekkverk i tre med spiler.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvitmalte karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Veggene er flislagt med 20 × 20 cm fliser, med innslag av 5 × 5 cm fliser. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning. Det er innfliset speil på vegg.
På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.
Det ble målt et fall på **29 mm** fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Innredningen består av skuffe- og skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører på hengsler og opplegg for vaskemaskin.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft gjennom spalte under dørbladet.
Det er registrert lekkasje fra sisternekassen til det vegghengte toalettet. Skaden er meldt til forsikringsselskapet, og utbedringsarbeid pågår i regi av forsikringsselskapet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og er levert av Sigdal, med glatte fronter.
Gulvet er belagt med parkett, veggene har slette, malte overflater, og himlingen er slett malt. Belysningen består av spotter under overskapene samt godt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.
Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggen mellom benkeplaten og overskapene har slette, malte overflater.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp til rommet.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom / Tekniskrom
I første etasje er det et toalettrom hvor aggregatet til den balanserte ventilasjonen er plassert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert i et vannskap ved inngangspartiet.
Det er synlige avløpsrør i plast under servantene på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann produseres av et varmepumpeanlegg plassert på toalettrommet i 1. etasje.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra byggeåret og er utført i forbindelse med oppføringen av boligen.
Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle og har grunnmur av betong.
Boligen er oppført på en tilnærmet flat tomt.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for utfyllende

Beskrivelse av eiendommen

informasjon om de enkelte bygningsdelene, konstruksjonene og de vurderingene som er gjort.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

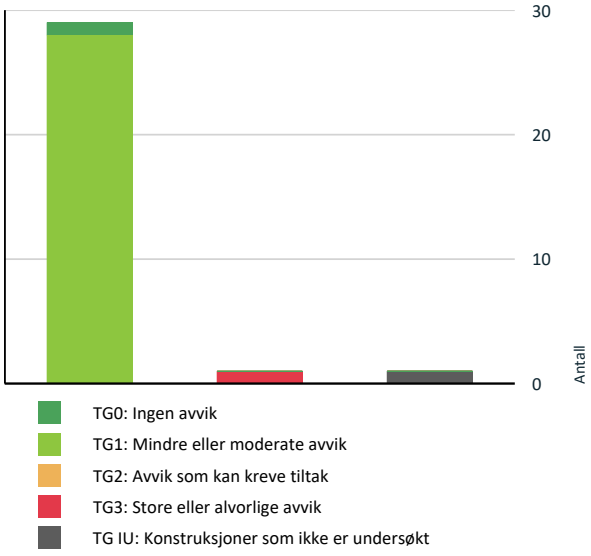
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdig attetst for boligen datert 25.04.2023.

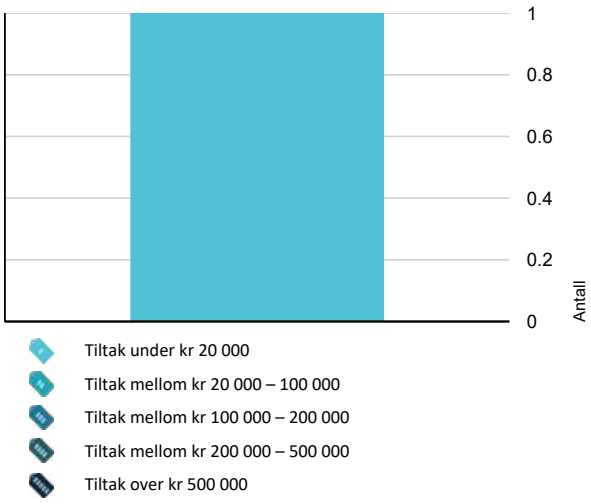
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 2018

Kommentar

Anvendelse
Bolig over tre plan som er bygget etter TEK 17 standard.

Standard
Boligen holder en moderne og gjennomgående god standard. Dette er en kjedet enebolig over tre plan med en funksjonell og arealeffektiv planløsning. boligen innheolder følgende:
1. etasje: Flislagt entré med skyvedørsgarderobe, spisestue/ stue med delvis åpen kjøkkenløsning og utgang til hage.
2. etasje: Tre soverom, bad/ Vaskerom.
3. etasje: Loftstue, ett soverom og bod. Fra loftsstuen er det utgang til en takterrasse på ca. 12 m².

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Kompakttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltpapp.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon, da de er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fallforhold og jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Svikt i tekking, beslag, sluk eller overganger kan medføre fuktinntrenging og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og eventuelle beslag/skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket på nært hold eller fra stige. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast fra taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er utført stikkprøvekontroll av enkelte kledningsbord med protimeter med pigger for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon. Det foreligger ikke detaljert dokumentasjon på oppbygningen utover byggemelding og ferdigattest. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og alders- og bruksslitasje, vurdert ut fra alder og forventet levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med 3-lags isolerglass i glassfeltet og Yale dørlåssystem.

Det er registrert fuktpåvirkning nederst på ytterdøren ved glassfeltet. Forholdet bør følges opp for å begrense videre nedbrytning av treverket (Funskjonkrav til dør er ivaretatt og TG2 er demerd ikke vurdert)

Utgang til balkongen skjer via en malt balkongdør med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse:
Fra loftsstuen i tredje etasje er det utgang til en nordvestvendt takterrasse. Terrassen har terrassebord i tre, rekkverk i metall og glass, elektrisk markise og utvendig stikkontakt. Rekkverket er målt til ca. 105 cm.

Markterrasse:
Fra stuen i første etasje er det utgang til en markterrasse med terrassebord i tre. Terrassen har levegger i tre mot fellesområdene og hekk som gir skjerming. Fra terrassen er det adkomst til en liten hage. Det er montert elektrisk markise.

Platting ved inngang:
Ved inngangspartiet er det oppført en sørøstvendt platting i tre. Det er registrert noe ujevnheter og oppsrekking i treverk på plattingen.



TG 1 Utvendig Sportsbod og Carport

Beskrivelse

Boligen disponerer en utvendig asfaltert carport, plassert mellom boligen og naboseksjonen, med plass til to biler. I carporten er det montert elbillader.

I tilknytning til carporten er det oppført en utvendig sportsbod med innlagt strøm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende innvendige overflater:

3. etasje:
Parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.

2. etasje:
Parkett på gulv samt slette, malte vegger og himlinger.

1. etasje:
Fliser på gulv i entré og toalettrom. I øvrige rom er det parkett på gulv. Vegger og himlinger har slette, malte overflater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje er utført som støpt betongdekke. Etasjeskillene mellom de øvrige etasjene er utført med betongelementer.

Gulvene er kontrollert punktvis med laser for å avdekke eventuelle høydeavvik og skjevheter. Kontrollen er basert på stikkprøver, og det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i malt tre med åpne opptrinn.
Trappen har rekkverk i tre med spiler og fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Det er registrert lekkasje fra sisternekassen på badet. Skaden er meldt til forsikringsselskapet, som har bekreftet at skaden dekkes. Ifølge selger skal skaden utbedres, og berørte bygningsdeler tilbakeføres til tilsvarende standard som ved oppføringstidspunktet. Arbeidene skal etter opplysning fra selger være ferdigstilt før eventuell overtakelse.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20 × 20 cm fliser, med innslag av 5 × 5 cm fliser. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter som belysning. Det er innfliset speil på vegg.
Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) bak flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.

Det er avdekket fukt i vegg ved sisternekassen. Skaden er meldt til forsikringsselskapet, som har bekreftet dekning. Ifølge selger vil skaden bli utbedret før overtakelse.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

. Skaden er meldt til forsikringsselskapet og er bekreftet dekket av forsikringen

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt et fall på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dette tilfredsstiller kravet om at våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter skal ligge minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) under flisene.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med skuffe- og skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører på hengsler og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft gjennom spalte under dørbladet. Det er kontrollert at ventilasjonen har tilfredsstillende funksjon ved bruk av et papirark, som viste tilfredsstillende trekk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet i vegg bak våtsone (dusj). Det er ikke avdekket unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette området.
Det er imidlertid registrert fukt i vegg ved sisternekassen som følge av lekkasje. Se punkt «Generelt» for nærmere beskrivelse av skadeforhold og videre utbedring. (TG3)

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og er levert av Sigdal, med glatte fronter.

Gulvet er belagt med parkett, veggene har slette, malte overflater, og himlingen er slett malt. Belysningen består av spotter under overskapene samt godt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

* Stekeovn fra Bosch
* Induksjonstopp fra Bosch
* Oppvaskmaskin fra Bosch
* Kombiskap fra ukjent produsent
* Mikrobølgeovn fra Bosch
* Avtrekkshette fra RørosHetta
* Trådløs komfyrvakt

Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggen mellom benkeplaten og overskapene har slette, malte overflater.

Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp til rommet.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM / TEKNISKROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I første etasje er det et toalettrom hvor aggregatet til den balanserte ventilasjonen er plassert.

Toalettrommet har fliser på gulvet med sokkelflis. Veggene og himlingen har slette, malte overflater. Vannrørene er synlige og utført i kobber.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med ettgreps servantbatteri. Belysningen består av innfelte spotter.

Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft gjennom spalte under dørbladet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system.
Hovedstoppekran og fordelerskap er plassert i et vannskap ved inngangspartiet. Vannskapet har avrenning til sluk under aggregatet for den balanserte ventilasjonen.
Utvendig vannkran.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg fra Nilan. Ifølge eier ble anlegget sist vedlikeholdt/ Service og utbedret i 2026. (Se varmesentral for mer informasjon)

Ved befaringen ble det registrert at ventilasjonsanlegget avgir unormal støy under drift.
Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere støy.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har et Nilan Compact S inneklimaanlegg, plassert på toalettrommet i 1. etasje. Anlegget kombinerer balansert ventilasjon, varmegjenvinning og varmepumpe. Energien i avtrekksluften gjenvinnes gjennom en motstrømsvarmeveksler, mens restenergien utnyttes av varmepumpen til oppvarming av tappevann og ytterligere oppvarming av tilluften.
Service utført 2026.
Takstmannen er ikke kjølemontør. Varmepumpedelen av anlegget er derfor kun registrert og beskrevet, og det er ikke foretatt en teknisk vurdering av funksjon eller ytelse.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvann fra et varmepumpeanlegg plassert på toalettrommet i 1. etasje / Se varmesentral) . Varmepumpeanlegget sørger for produksjon av varmt tappevann til boligen.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektriske varmekabler i gulvet på bad og toalettrom.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og integrert varmebatteri, som bidrar til oppvarming av tilluften og en energieffektiv oppvarming av boligen.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er, ifølge kursfortegnelsen, på 40 A.
Inntaksskapet er plassert på vegg i den utvendige boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

   Det foreligger samsvarserklæring på montering av Easee ladebot datert 27.02.2020

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret og er utført i forbindelse med oppføringen av boligen. Det legges til grunn at dreneringen er etablert i henhold til kravene i TEK17, som gjaldt på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle og har grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på en tilnærmet flat tomt og er fundamentert på støpt betongsåle.

Ifølge NVE er aktsomheten for overvann klassifisert til 2 av 6, noe som indikerer lav til moderat risiko.

Radon: Området ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Dette er en generell geologisk vurdering og sier ikke noe om radonnivået i den enkelte bolig. Den eneste sikre metoden for å avdekke radon er å gjennomføre en radonmåling.

Flom: Det er ingen registrerte flomsoner eller flomaktsomhetsområder som omfatter eiendommen i NVEs oversiktskart.

Ras/skred: Det er ingen registrerte aktsomhetsområder for jord-, flom- eller snøskred som berører eiendommen, ifølge NVEs kartgrunnlag.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

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

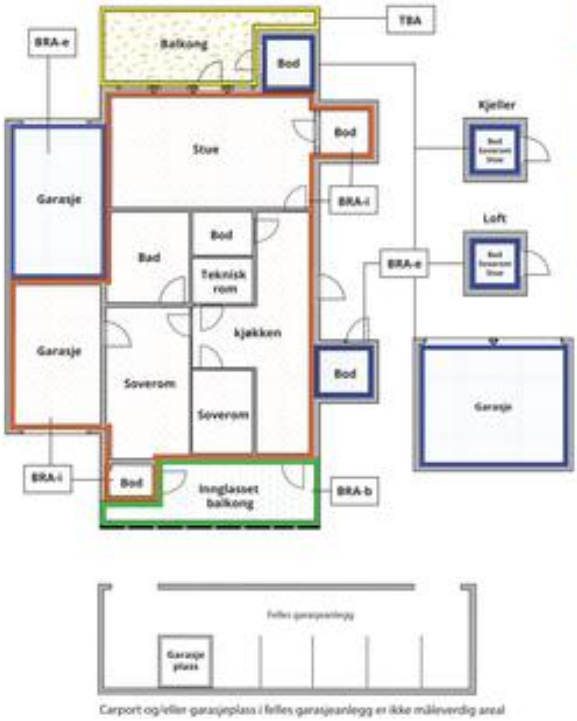
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	45	5		50	47
2.Etasje	41			41	
3.Etasje	28			28	12
SUM	**114**	**5**			**59**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue / spisestue, gang med trapp, toalettrom / tekniskrom	Carport, sportsbod	
2.Etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang med trapp		
3.Etasje	Gang med trapp, loftstue, kontor/ soverom, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Boligen har to terrasser, begge oppført som TBA (terrasse- og balkongareal).
Den utvendige sportsboden er oppført som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdig attetst for boligen datert 25.04.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	474		13	140.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skuiveien 115

Hjemmelshaver
Holm Kim-Erik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/Sameiet Vøyen Hageby 3	921235070	13	ABBL	Kim-Erik Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
224/13

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skuiveien 115 ligger i det attraktive og familievennlige boligområdet Vøyen Hageby på Vøyenenga. Her får du en kombinasjon av rolig småhusbebyggelse og kort vei til alle hverdagens nødvendigheter. Innen gangavstand finner du skoler, barnehager og Vøyenenga senter med dagligvarebutikker som Kiwi og Meny, apotek, frisør og treningssenter - alt samlet på ett sted.

Området er svært godt tilrettelagt for både barn og voksne med et bredt fritidstilbud. Kirkerudbakken ligger rett i nærheten for skiglede vinterstid, og på Rud finner du ishall, bandybane, squash og idrettsanlegg. For sommerhalvåret byr Kalvøya og Kadettangen på strender, badeplasser og flotte turområder, kun en kort sykkeltur unna. Liker du å gå tur eller gå på ski, er Sollihøgda lett tilgjengelig med idylliske turområder og preparerte skiløyper.

Med bil når du Sandvika storsenter på ca. 5 minutter, med et komplett kultur- og servicetilbud inkludert kino, restauranter, bibliotek og shopping. Reisetiden til Asker er ca. 10 minutter, til Lysaker 15 minutter og Oslo sentrum ca. 20 minutter. Offentlig kommunikasjon er også svært godt ivaretatt - det er bussholdeplass rett i nærheten i Skuiveien, og på Kolsås t-banestasjon (ca. 10 minutter med sykkel) finnes pendlerparkering og enkel tilgang videre inn mot Oslo.
Alt i alt en beliggenhet som kombinerer trygghet og barnevennlighet med korte avstander til både byliv, marka og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har carport mot nabo eiendom og asfaltert plass foran inngangsdør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt som måler 2628,00 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 3 824
Felleskostnader: Felleskostnader 1 3 324
Tilleggsytelser: Kabel -tv og bredbånd 500

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88331811			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Nei
Skaderapport bad			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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 branntekniske 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:

Forutsetninger

•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.

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iselin Haugereid Kolstø	9578-5999-4-2172400	2026-08-10 14:20:46
Kim-Erik Holm	9578-5999-4-1370637	2026-08-10 14:20:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0194/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Iselin Haugereid Kolstø, Kim-Erik Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88331811
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret utetthet mellom servant og vannlås på bad i andre etg. Byttet servant på WC-rom. Gjennomført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS i 2026. Lagt nye fuger i dusjen og rundt vasken. Utført av Idehus Asker & Bærum AS i 2026. Når fugene ble byttet, ble det oppdaget en lekkasje fra innbygningssisternen for vegghengt toalett. Saken er meldt til Gjensidige Forsikringsselskap og de har bekreftet at de dekker utbedringen. Vi har dialog med Gjensidige og har avtalt utbedring i tidsrommet før overtakelse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes dokumentasjon på rørteknisk installasjoner.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger har fuget ved terskelen på terassedøren i tredjeetg. for å forebygge. Dette fordi det ble oppdaget vannlekkasje fra terassen hos en av boligenhetene i sameiet. Dette ble gjennomført på samtlige boligenheter i sameiet i 2019. Det ble lagt inn isolasjon og innvendig panel i utebod. Gjennomført av Anders Snekkerdesign & Tømrer Anders Gulbrandsen i 2019. Terrasse og levegg, samt utvidelse platting ved inngangsparti, ble bygget i 2019 av Anders Snekkerdesign & Tømrer Anders Gulbrandsen. Utbygger har byttet ut pakningen rundt soilrøret på taket på samtlige boligenheter i sameiet i 2023. Dette ble gjennomført som et forebyggende tiltak, fordi det ble oppdaget lekkasje på taket hos en av boligenhetene i sameiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert lamper i inngang og stue. Byttet til dimmer i stue. Ettermontert en stikkontakt i andre etg. i gangen. Montert stikkontakt i utebod. Montert el-bil lader. Gjennomført av Elektro-Term AS i 2020. Feilsøkt og skiftet termostat på badet i andre etg. Tilkobling av to stk. markiser ute. Gjennomført av Gjellebæk Elektro AS i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I forbindelse med alle boenheter i sameiet, ble det gjennomført en kontroll høsten 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg for og montering av easeelader til el-bil. Gjennomført av Elektro-Term AS i 2020.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det ble utført garantiservice på boligens ventilasjonssystem. Der ble det byttet kulelagere på begge ventilasjonsmotorene. Gjennomført av Ergotek i oktober 2023. Det ble utført service på boligens ventilasjonssystem og byttet kulelagere på begge ventilasjonsmotorene. Under servicen ble det funnet en sprekk i platen i den innbygde kassen over ventilasjonen. Området ble undersøkt for fukt, men det ble ikke funnet tegn til fukt. Det ble utbedret med ny kasse. Gjennomført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS i 2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur på kjøkken. Gjennomført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS i 2026.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Som nevnt tidligere, forsikringssaken om lekkasje i innbygningssisternen for vegghengt toalett, utbedres før overtakelse.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Under fasadevask i forbindelse med maling av alle boligenhetene i sameiet, flerret det av en bit av treverket på vindusrammen (utvendig) på barnerommet. Vindusrammen ble malt. Arbeid utført av FPK Maling AS i 2025. Utgangsdør har falmet og det har begynt å sprekke i rammen rundt glasset i midten av døren.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt for utført utbedring av ventilasjonsanlegg.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for skadesak på bad, er tilgjengelig hos Gjensidige.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra EK Takst gjennomført 17. juli 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0194/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kim-Erik Holm	**2026-08-10**	**Iselin Haugereid Kolstø**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Kim-Erik Holm

Identifikasjon

Iselin Haugereid Kolstø

Signicat

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

Boligopplysninger:

Sameiet Vøyen Hageby 3
SKUIVEIEN 115
1339 VØYENENGA

Vår ref.: 224/13
Type: Sameie
Eiere: Kim-Erik Holm

Organisasjonsnr: 921 235 070 **Seksjonsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 824**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	3 324
Tilleggsytelser:	Kabel -tv og bredbånd	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Elisabeth Fjelly
Adresse:	Skuiveien 113
Postnr/-sted:	1339 VØYENENGA
E-post:	vh3styret@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	514
Annen formue:	15 693	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	47/474 - seksjon:13
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88331811

Sameiet Vøyen Hageby 3



Ordinært årsmøte | 2026

Sameiet Vøyen Hageby 3

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 3

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 3

1. **Høringsperioden: Fra 4. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 15:00**
   Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale årsmøtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
2. **Avstemmingsperioden: 6. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 18:00**
   Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Elisabeth Foss Fjelly velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Henrik Døsen Solberg v/ABBL velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Rolf Gunnar Myklebust velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 40 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Vøyen Hageby 3. Sameiet Vøyen Hageby 3 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Vøyen Hageby 3 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elisabeth Fjelly
Styremedlem, Jasmin Kazaferovic
Styremedlem, Jest Gudbrand Jessen
Styremedlem, Carl Brønn

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Elisabeth Foss Fjelly er ikke på valg. På valg i 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

Jasmin Kazaferovic er ikke på valg. På valg i 2027.

Carl Brønn er på valg.

Jest Gudbrand Jessen er på valg og stiller til gjenvalg.

Sameiet skal i henhold til vedtektene ha et styre som skal bestå av minimum 3 medlemmer.

Forslag til vedtak: Jest Gudbrand Jessen gjenvelges for 2 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Vøyen Hageby 3
Styret

Sameiet Vøyen Hageby 3

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Elisabeth Fjelly, Skuiveien 113
Styremedlem, Jest Gudbrand Jessen, Skuiveien 111
Styremedlem, Jasmin Kazaferovic, Skuiveien 121
Styremedlem, Carl Brønn, Skuiveien 107

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 13 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Vøyen Hageby 3 med org.nr.: 921235070 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 88331811

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Vøyen Hageby 3 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 253.318,-.

Underskuddet skyldes prosjekt med maling av rekkehusene i sameiet

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende

noter.

Styrets arbeid

Styret har hatt to møter angående generelt styrearbeid, men vi har hatt stadige samtaler rundt dette med malerarbeidet, oppfølging av Hilde og Velforeningen. Rundt Velforeningen så har det vært en del møter ute i fellesområdene for å kunne komme til en enighet om opprettelse av skaden de påførte VH3, ved fjerning av lovlig oppført Tujahekk og erstatte dette med et gjerde, som de godtok på årsmøtet i 2025.

Til vår frustrasjon så har utbedringen uteblitt. Det har også vært et samarbeid mellom styrene i de øvrige sameiene om fullstendig mangel på oppfølging av Velforeningen v/ Olav Hilde på saker som ligger på Velforeningens ansvarsområde, samt oppmøte på et ekstraordinært møte hos ABBL den 27 januar i år.

Styret har jobbet en del med disse utfordringene gjennom året, som har tidvis vært ganske tidkrevende.

FPK malerfirma tok på seg oppdraget med å male husene i VH3 og VH5 sommeren 2025. De gjorde også noen utbedringer på husene med tanke på veggpanel etc. Malingen ble gjennomført, til tross for at det tok sin tid.

De sendte en faktura med ekstraarbeidet som de hadde utført, som ikke stod til arbeid utført, da med tanke på timeantallet. VH3 og VH5 gikk inn og bestridte fakturaen og ba om en redegjørelse av fakturaene.
I påvente av dette ble FPK malerfirma slått konkurs, og i den anledning har vi avventet eventuelle krav fra bostyrer.

Dette har hittil uteblitt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Maling av fasaden av FPK malerfirma samt utbedringer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det er fremmet forslag om en eventuell fasadevask pga problematikk med grønske og skittent utseende. Dette blir diskutert nærmere ved årsmøtet.

Det vil også bli diskutert en løsning på området der tujahekken stod, da vi opplevde nettopp det vi ble lovet ikke skulle skje, nemlig at området der ble brukt til snødeponi. Velforeningen lovte at det ikke skulle skje, pga potensiell skade på eiendommen til naboen.

Styret i Sameiet Vøyen Hageby 3

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Vøyen Hageby 3, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 054 617	602 729	1 044 177	599 362
Sum inntekter		1 054 617	602 729	1 044 177	599 362
Kostnader					
Lønnskostnad	2	45 640	45 640	45 640	45 640
Kostnad lokaler	3	225 030	205 463	231 240	220 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	0	5 129	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	799 070	0	700 000	50 000
Annen driftskostnad	6	244 918	255 043	275 800	272 000
Sum kostnader		1 314 658	511 275	1 254 680	588 640
Resultat før finansielle poster		-260 041	91 454	-210 503	10 722
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	6 722	7 186	5 000	6 000
Sum finansielle poster		6 722	7 186	5 000	6 000
Årsresultat		-253 318	98 640	-205 503	16 722

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 3, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	10 209
Andre fordringer	8	152 172	70 592
Sum fordringer		152 172	80 801
Bankinnskudd, kasse o.l	9	350 813	415 967
Sum omløpsmidler		502 985	496 768
Sum eiendeler		502 985	496 768

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 3, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	205 110	458 428
Sum egenkapital		205 110	458 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 989	25 046
Forskudd innbetalinger		3 824	13 294
Annen kortsiktig gjeld	11	198 062	0
Sum kortsiktig gjeld		297 876	38 340
Sum gjeld		297 876	38 340
Sum egenkapital og gjeld		502 985	496 768

Sameiet Vøyen Hageby 3

Sted:_____, dato:_____

Elisabeth Fjelly Styreleder	Carl Brønn Styremedlem	Jest Gudbrand Jessen Styremedlem

Jasmin Kazaferovic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år . Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	513 738	467 592	506 177	521 362
Tv/internett	78 000	78 000	78 000	78 000
Ekstraordinær vedlikeholds innbetaling	462 879	57 137	460 000	0
Sum	**1 054 617**	**602 729**	**1 044 177**	**599 362**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	**45 640**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	179 024	162 164	181 240	170 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	46 006	43 299	50 000	50 000
Sum	**225 030**	**205 463**	**231 240**	**220 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	5 129	2 000	1 000
Sum	**0**	**5 129**	**2 000**	**1 000**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	799 070	0	700 000	50 000
Sum	**799 070**	**0**	**700 000**	**50 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	71 508	70 361	73 300	75 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 132	1 025	1 500	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	60 779	65 337	78 000	71 000
Kontingenter	46 748	61 511	55 000	50 000
Forsikringspremie	62 927	55 265	64 000	70 000
Bank og kortgebyrer	1 823	1 544	2 000	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	2 000	2 000
Sum	**244 918**	**255 043**	**275 800**	**272 000**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	0	93	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	583	309	0	0
Finansinntekt	6 139	6 784	4 000	6 000
Sum	**6 722**	**7 186**	**5 000**	**6 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	152 172	70 592
Sum	**152 172**	**70 592**

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	350 813	415 967
Sum	**350 813**	**415 967**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	458 428	359 788
Fra årets resultat	-253 318	98 640
Sum annen egenkapital	205 110	458 428
Sum egenkapital	205 110	458 428

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte kostnader	198 062	0
Sum	**198 062**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	458 428	359 788
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-253 318	98 640
Årets endring disponible midler	-253 318	98 640
Disponible midler UB	205 110	458 428

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vøyen Hageby 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vøyen Hageby 3

Styreleder	Elisabeth Fjelly (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Jest Gudbrand Jessen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Jasmin Kazaferovic (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Carl Brønn (sign.)	17.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vøyen Hageby 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vøyen Hageby 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: GXMR9-C1M7H-AH2GR-60LQP-08ZAR-0ZANO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GXMR9-C1M7H-AH2GR-60LQP-08ZAR-0ZANO

VEDTEKTER

FOR SAMEIET VØYEN HAGEBY 3

Vedtatt på konstituerende årsmøte 27.06.2018, endret 08.08.2018 og 08.10.2020

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er foreløpig Sameiet Vøyen Hageby 3.

Sameiets eiendom gårdsnummer 47 og bruksnummer 474 i Bærum kommune.

Sameiet består av 13 boligseksjoner. Hver boligseksjon har en sportsbod ved boligens inngangsparti og en carport tilknyttet boligen.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Sameiet er også sameier i gnr…., bnr….., som er opparbeidet parkareal til felles bruk for sameiene i Vøyen hageby og med tilgang for allmenheten. Sameiet plikter å være varig medlem av velforening som etableres for drift og vedlikehold av gnr……., bnr……, samt drift og vedlikehold av øvrige fellesfunksjoner i Vøyen Hageby, som for eks. adkomstveier, avfallshåndtering, strøm m.m. Sameiet plikter betale andel fellesutgifter til velforeningen, som er en del av seksjonseiernes felleskostnader iht nedenstående pkt 6 i vedtektene. Plikten til å betale andel fellesutgifter til slike fellesfunksjoner gjelder fra etablering av Vøyen Hageby 3 selv om velforeningen ennå ikke er formelt etablert på det tidspunkt.

Sameiet plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom, som følger av regulerings- og bebyggelsesplaner for området Vøyen Hageby. Det samme gjelder evt. andre fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann – og avløpsledninger i samsvar med den infrastruktur som etableres i Vøyen Hageby.

Styret kan kommunisere med alle eierne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

2. Rettslig rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Hver seksjon disponerer eksklusivt et mindre areal på inngangs- og / eller hagesiden som tilleggsdel eller gjennom eksklusiv bruksrett.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og de utomhusarealer som er tillagt seksjonen enten som tilleggsdel eller gjennom eksklusiv bruksrett. seksjonseier har videre rett til å nytte øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av seksjonen, eksklusive utomhusarealer og øvrige fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøtet kan både vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Bruksretten kan ikke vedtektsfestes lengere enn inntil tretti år, jf. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicapplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av seksjonen, eventuelle tilleggsarealer og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også sikringsskapet og elektriske ledninger fra sikringsskapet og videre ut i seksjonen, innvendig side av vinduer, karmer, inngangsdører og utgangsdører, samt innvendige flater av balkong og / eller terrasse, herunder sluk og gulvbelegg.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

5.2 Fellesarealer, adkomst m.m.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, utvendigside av vinduer og tak, rør og ledninger frem til seksjonen, drenering mv. påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiernes eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Sameiet er videre ansvarlig for forholdsmessig andel av utgifter til drift og vedlikehold av fellesadkomst over nabogrunn.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold av fellesanlegg blir gjennomført.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Årsmøte kan gi styret fullmakt til å fastsette samlet plan for arbeidene. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter vaktmestertjenester som snømåking og renhold med mer.

I felleskostnadene inngår også utgifter til «kollektiv grunnpakke» for TV og internett. Slike utgifter skal fordeles likt på hver boligseksjon. Tjenester utover denne pakken må betales av den enkelte seksjonseier.

Felleskostnadene omfatter også andel drift- og vedlikeholdskostnader knyttet til velforening som fremgår av vedtektenes pkt 1.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

7.1 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap for forrige kalenderår sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering.
b) Styrets årsberetning.
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
d) Valg av styre og styreleder.
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3, maksimalt 5, medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen om ikke annet blir bestemt i årsmøtet. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. Habilitetsregler

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

11. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

12. Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes anvendes.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13.2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

16. Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Vedlegg til vedtektene

Retningslinjer for utenomhusareal:

- Terrasser skal ikke legges høyere i terrenget enn dørstokk på terrassedør. Den enkelte seksjonseier står selv fritt til å velge hvordan dekke man ønsker på sitt tilleggsareal. Dette gjeler også på fremsiden av huset.
- Skal det settes opp levegger og gjerder skal dette avklares og en skal bli enig med nærmeste naboer som blir berørt før det settes opp. Det samme gjelder ved fjerning av hekk eller bytte av hekk som deles med nabo. Her skal det være enighet før det gjøres endringer.
- Levegger og gjerder skal være i samme farge som treverket på husene.
- Leveggen skal maks være 180cm høy.
- Det er ønskelig at en følger stilen på huset når det velges levegger og gjerder.
- Vedlikeholdsansvaret følger den enkelte seksjonseier.
- Det oppfordres til å gå i dialog med nærmeste nabo før anskaffelse av trampoline på eget tilleggsareal.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 474, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skuiveien 115, gatenr 2449	**Grunnkrets:**	2001	Kirkerud-Sollihøgda 01
(fra bruksenhet)	1339 Vøyenenga	**Valgkrets:**	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.05.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	140,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	115/1 503
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	1 306,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
18603	04 - Kommune	Vøyen Hageby	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	17.08.2022		
Oppdatert:	17.08.2022	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=18603	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/474	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/474/0/1	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/2	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/3	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/4	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/5	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/6	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/7	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/8	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/9	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/10	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/11	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/12	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/474	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/474/0/1	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/2	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/3	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/4	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/5	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/6	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/7	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/8	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/9	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/10	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/11	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/12	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/13	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.05.2018	Avgiver	3201/47/474	-1 319,7
	Matrikkelført:	14.05.2018	Berørt	3201/47/3	0,0
			Berørt	3201/47/472	0,0
			Berørt	3201/47/475	0,0
			Mottaker	3201/47/474/0/1	100,0
			Mottaker	3201/47/474/0/2	84,9
			Mottaker	3201/47/474/0/3	98,9
			Mottaker	3201/47/474/0/4	143,6
			Mottaker	3201/47/474/0/5	94,7
			Mottaker	3201/47/474/0/6	93,1
			Mottaker	3201/47/474/0/7	102,3
			Mottaker	3201/47/474/0/8	99,9
			Mottaker	3201/47/474/0/9	90,1
			Mottaker	3201/47/474/0/10	90,1
			Mottaker	3201/47/474/0/11	90,1
			Mottaker	3201/47/474/0/12	91,1
			Mottaker	3201/47/474/0/13	140,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skuiveien 115	Bolig	113,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	53,0	Rammetillatelse:	26.09.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	113,0	Igangset.till.:	18.11.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	25.04.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:	06.06.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300581130			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		44,0		44,0		53,0		53,0
H02			41,0		41,0		49,0		49,0
H03			28,0		28,0		35,0		35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



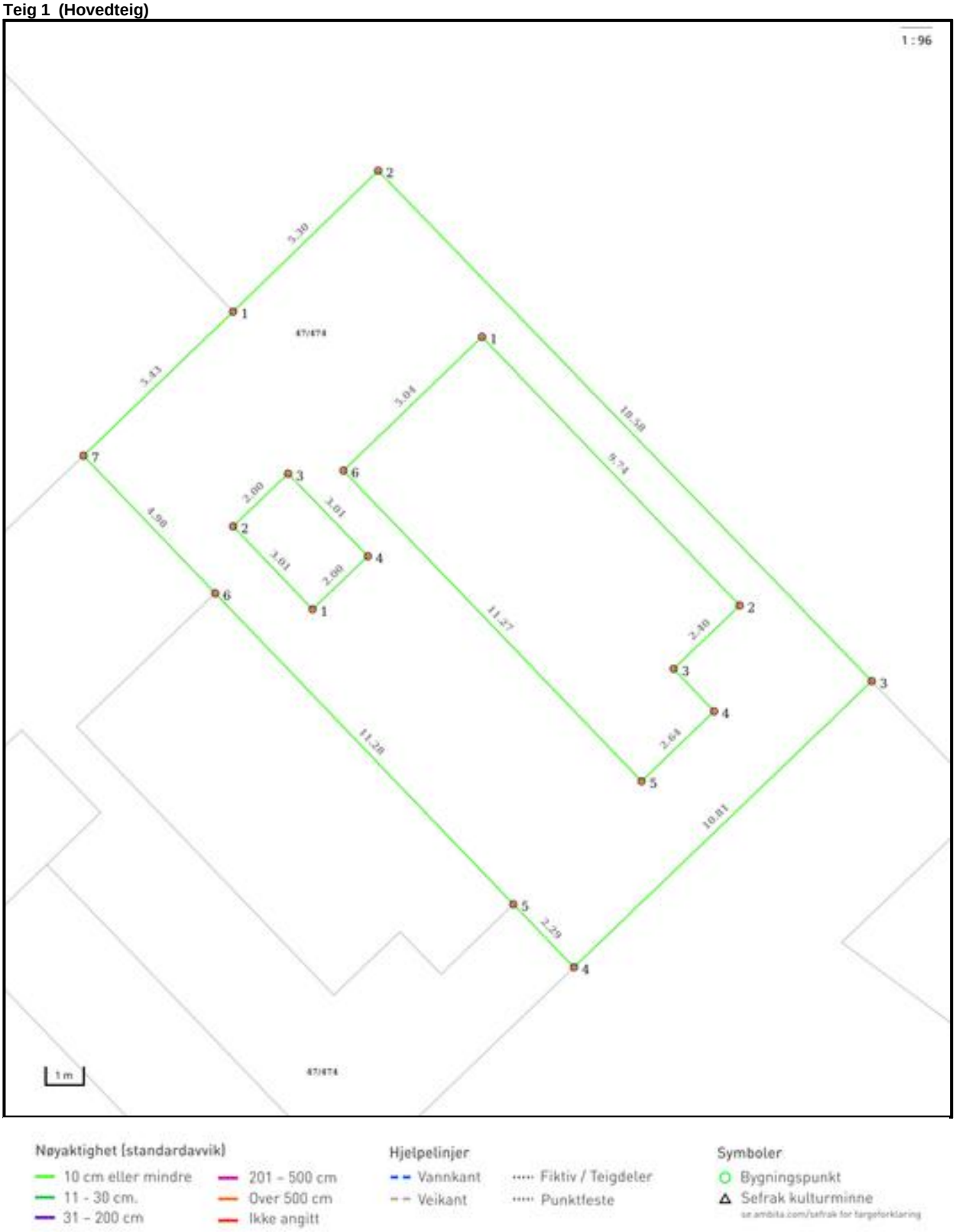
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 140,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 996,48	582 770,83	5,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 000,50	582 774,28	18,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 988,37	582 788,36	10,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 980,21	582 781,27	2,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 981,71	582 779,54	11,28m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 989,11	582 771,03	4,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 992,38	582 767,27	5,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 996,42	582 777,38	9,74m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 990,03	582 784,73	2,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 988,22	582 783,16	1,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 987,21	582 784,32	2,64m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 641 985,22	582 782,59	11,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 992,61	582 774,08	5,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 988,92	582 773,61	3,01m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 990,89	582 771,34	2,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 992,40	582 772,65	3,01m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 990,43	582 774,92	2,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.07.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	47	**Bnr**	474	**Fnr**	0	**Snr**	13
Adresse	Skuiveien 115 , 1339 VØYENENGA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2016/20925	Skuiveien 115 - 117 - 119 - 121 - 123 - 125 - felt T2-6 - 6 rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

HRTB AS
St. Olavsgate 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/20925 - 23/78992/SIJO	25.04.2023

Adresse - Tiltak:	Skuiveien 115 - 117 - 119 - 121 - 123 - 125 - felt T2-6 - 6 rekkehus
Gnr/Bnr:	47/474
Tiltakshaver:	Vøyen Hageby Utbygging AS
Ansvarlig søker:	HRTB AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

For oppfyllelse av vilkår vises til ferdigattest i føringssak 16/20792.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 6, j.post ID 23/51906, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Siri Howard Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Utskriftsdato: 09.07.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	474	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 738,58 kr
Vann	4 910,16 kr
Sum	**10 648,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreaIlkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	113 m2	39.80	1/1	0 %	4 497,57 kr	2 248,78 kr
Avløp etter areal	15%	113 m2	45.26	1/1	0 %	5 114,83 kr	2 557,42 kr
					Sum	**9 612,40 kr**	**4 806,20 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.

Utskriftsdato: 09.07.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	474	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

VAledninger

Bærum kommune

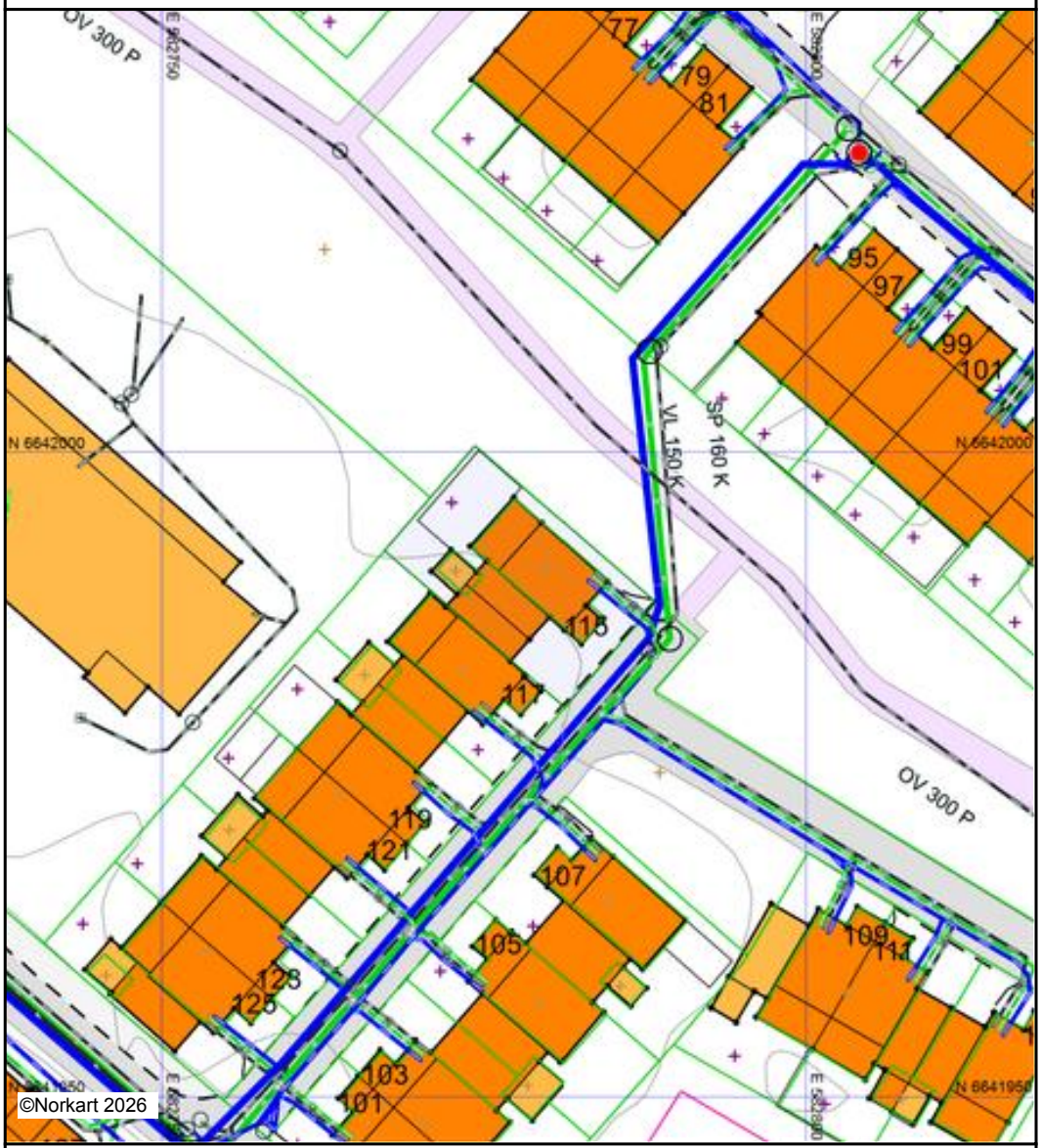
Eiendom: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

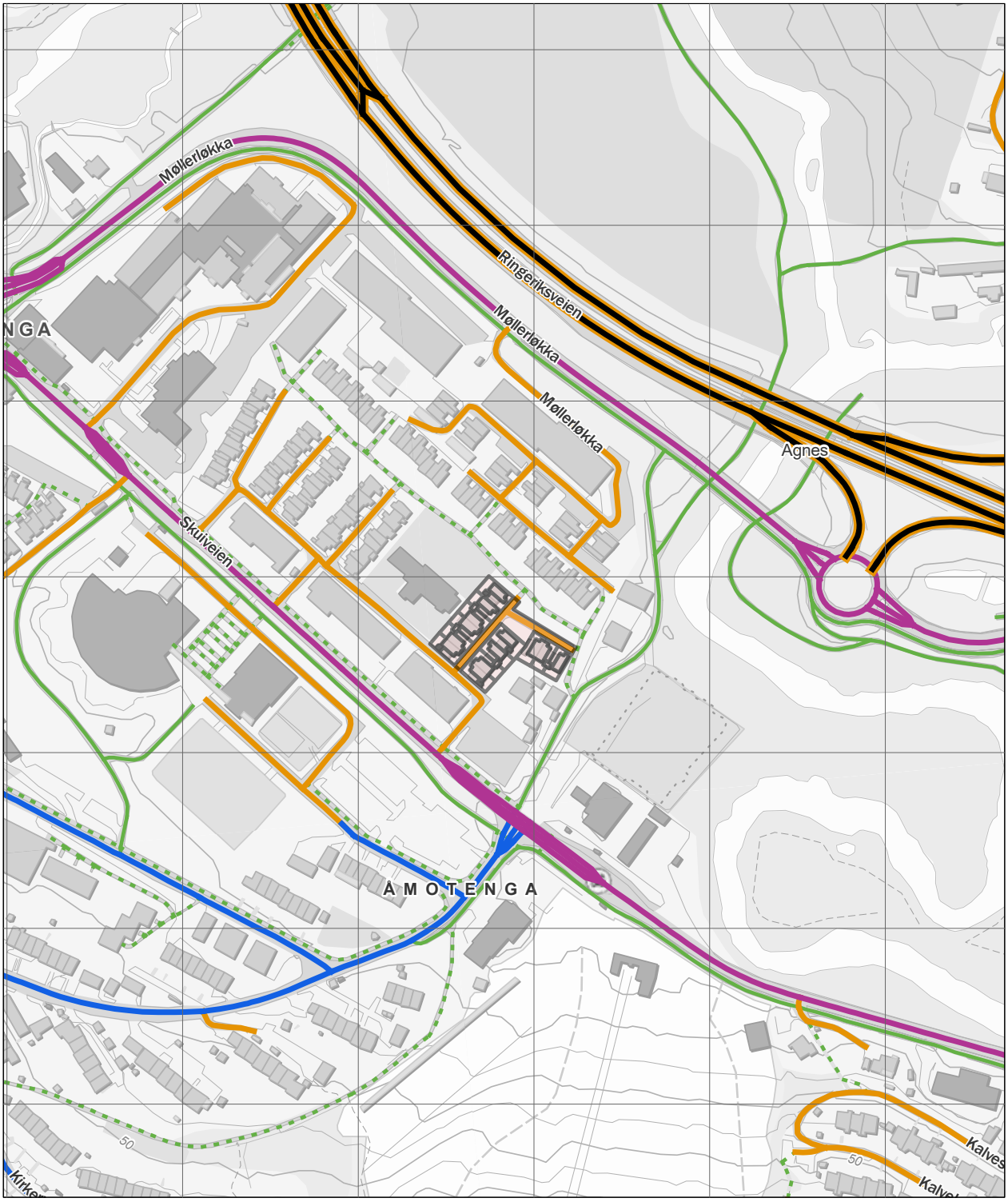
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/07/2026



Utskriftsdato: 09.07.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	474	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Skuiveien 115, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 628 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012010)
Navn	SKUIVEIEN 101

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13130/2012010.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 628 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025014)
Navn	OMRÅDEUTVIKLINGSSTRATEGI FOR VØYENENGA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

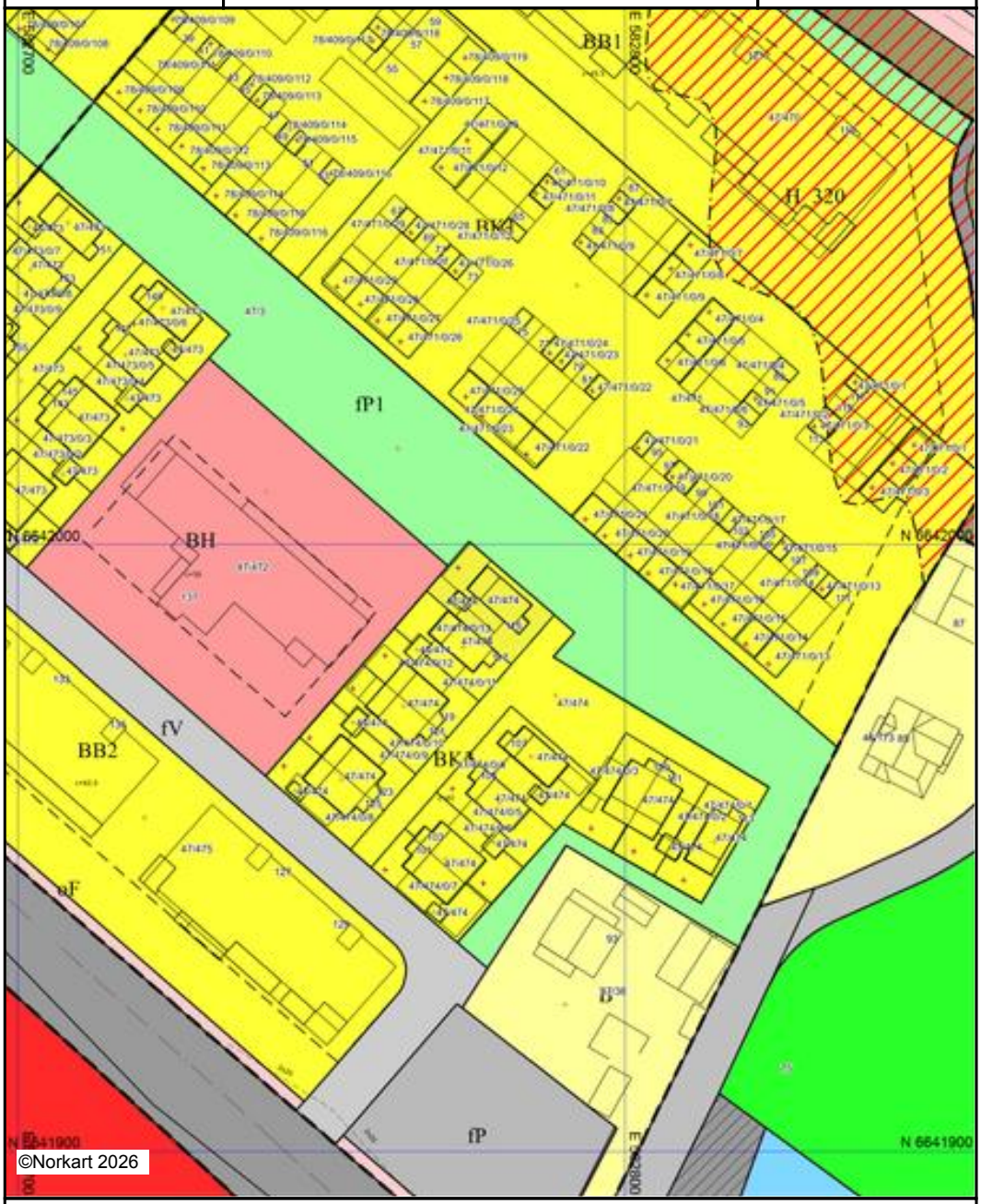
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115
Dato: 09.07.2026
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



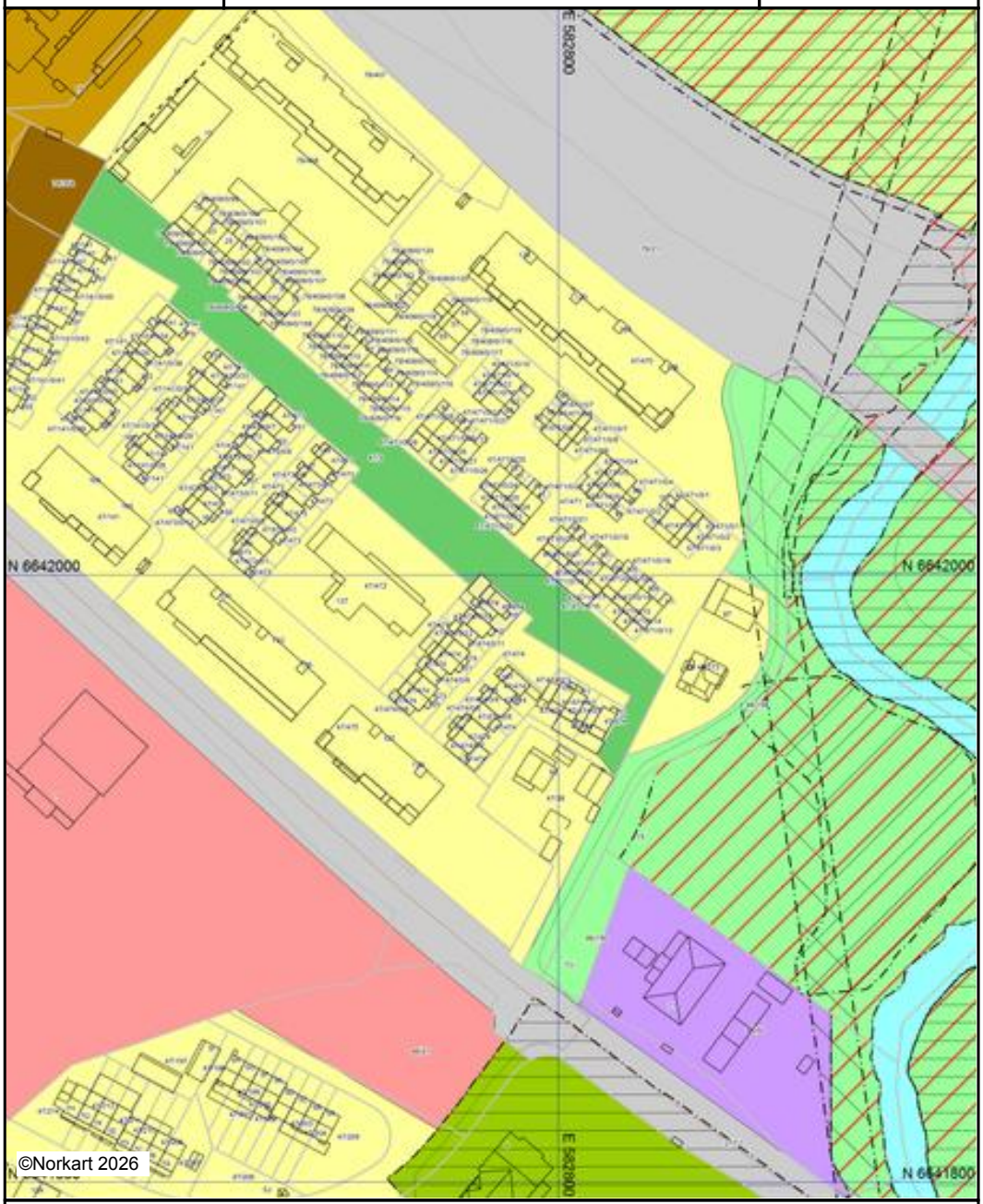
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115
Utskriftsdato: 09.07.2026
Målestokk: 1:2000

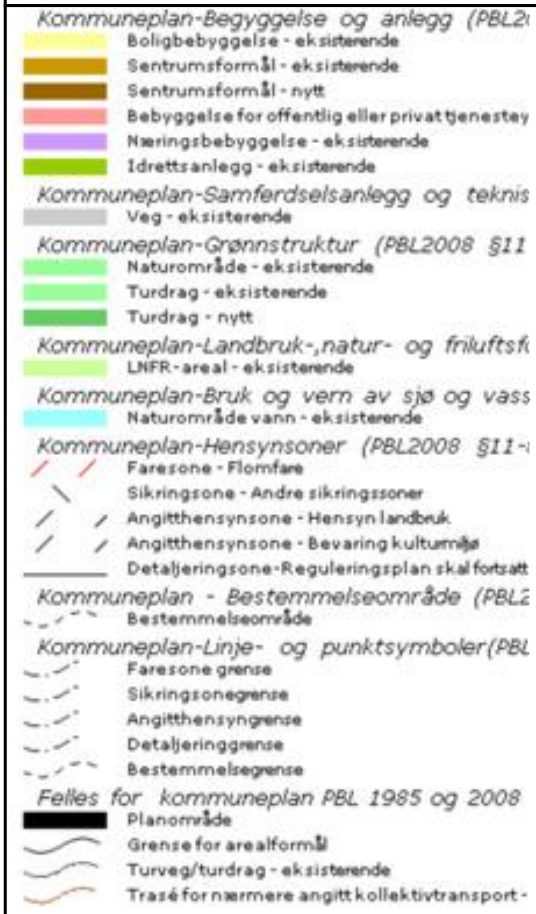
N

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



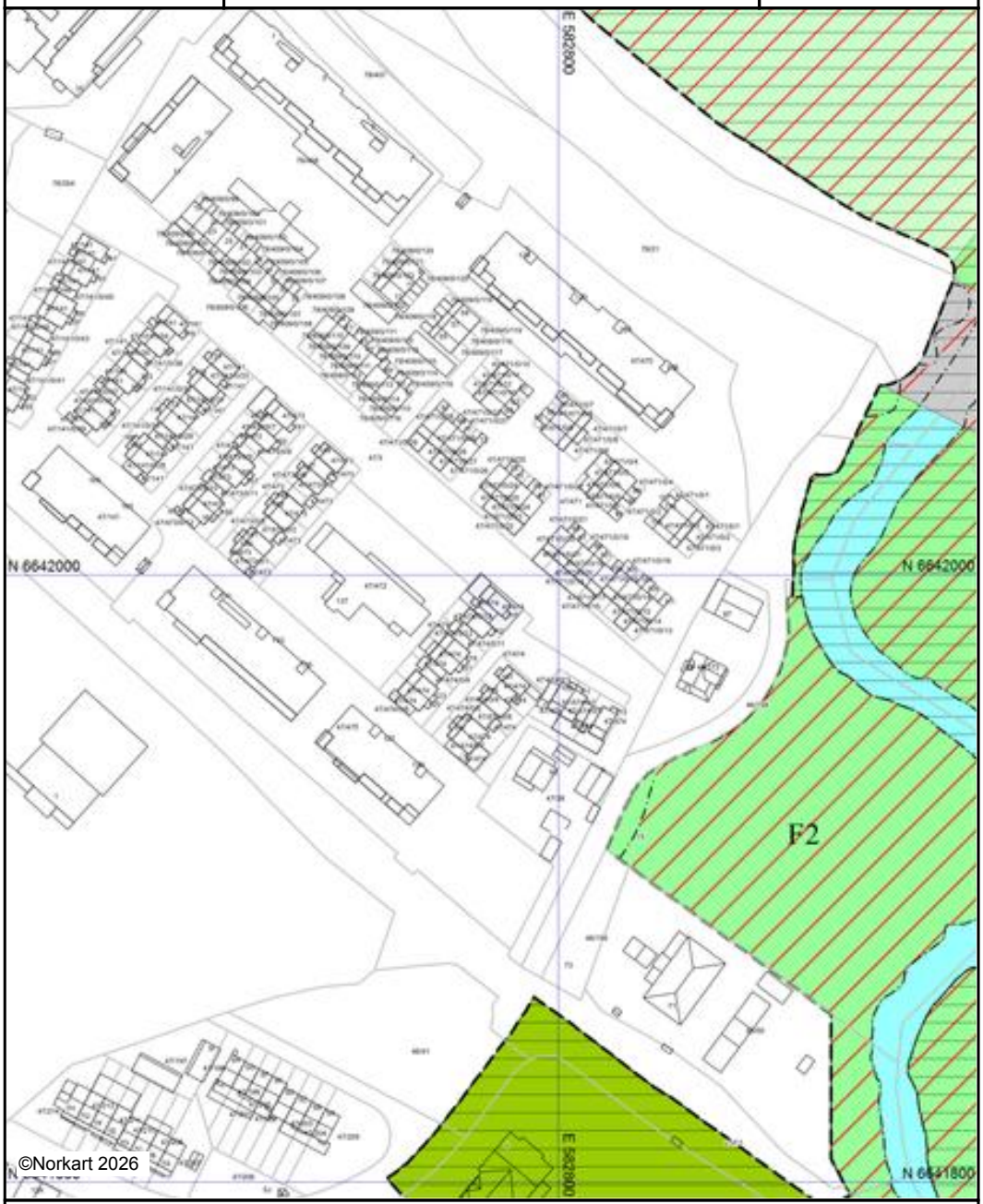
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115
Utskriftsdato: 09.07.2026
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



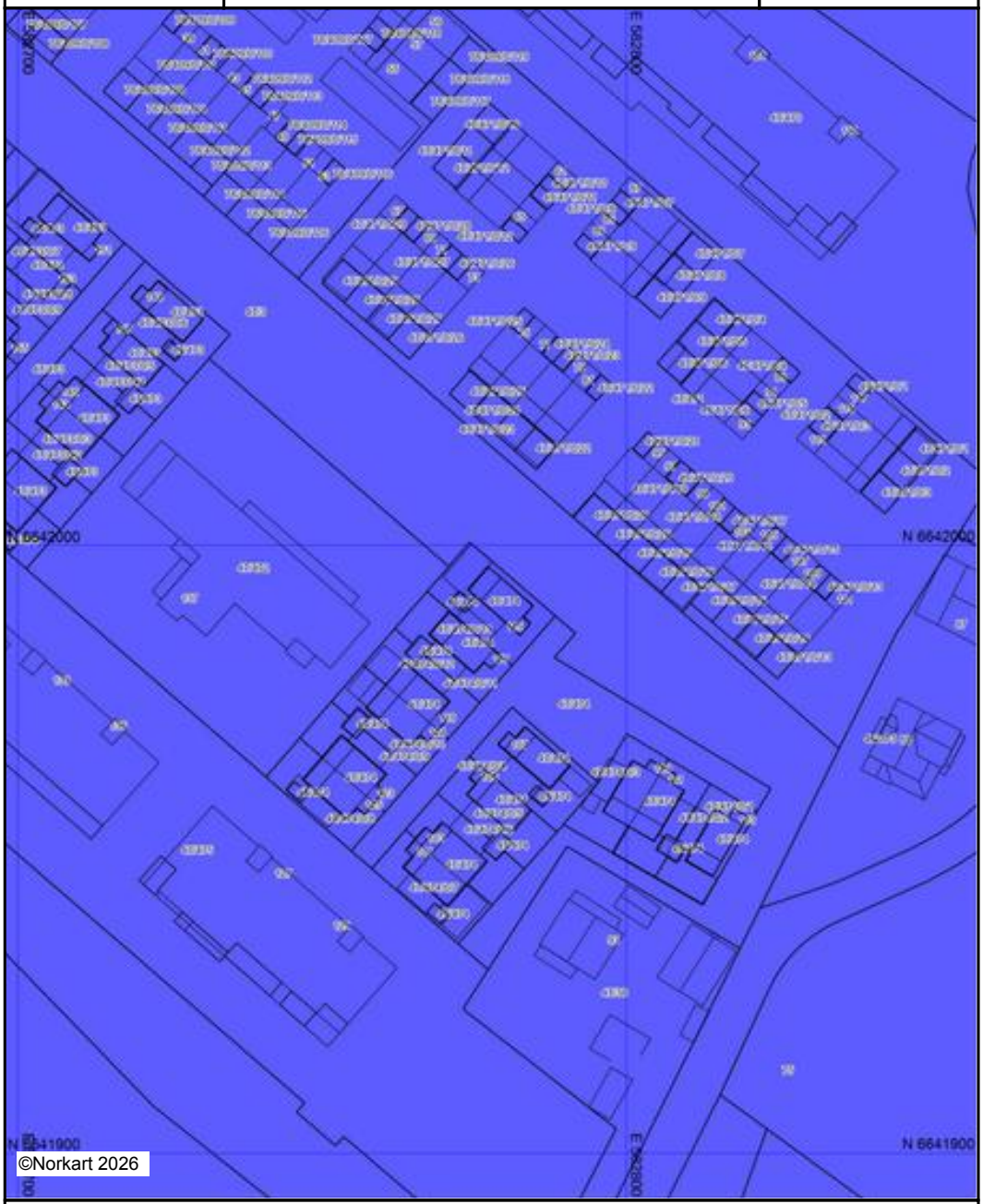
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/474/0/13
Adresse: Skuiveien 115
Utskriftsdato: 09.07.2026
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 grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Kopi

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602348608
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913637933	VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS		c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	47	474

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	47	474	0	1	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	2	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	3	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	4	117 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	5	117 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	6	117 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	7	117 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	8	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	9	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	10	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	11	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	12	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	47	474	0	13	115 / 1503	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 796267 Tinglyst: 24.05.2018
STATENS KARTVERK

15.05.2018 07.57

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/796267/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 09:33

Dok: 3929646

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BÆRUM	POSTBOKS 700, 1304 SANDVIKA	JØRGEN STENSENG

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Dalan advokatfirma DA v/advokat Jan-Erik Nielsen	982 470 250	nielsen@dalan.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 1214 Vika	0110	Oslo	928 03 540

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0219	Bærum			

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 637 933	VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	115	BG	13	B	115	BG	25				37				49			
2	B	115	BG	14				26				38				50			
3	B	115	BG	15				27				39				51			
4	B	117	BG	16				28				40				52			
5	B	117	BG	17				29				41				53			
6	B	117	BG	18				30				42				54			
7	B	117	BG	19				31				43				55			
8	B	115	BG	20				32				44				56			
9	B	115	BG	21				33				45				57			
10	B	115	BG	22				34				46				58			
11	B	115	BG	23				35				47				59			
12	B	115	BG	24				36				48				60			
Sum tellere:		1503		Nevner =		1503													

Dato 27/2-18 | Innsenderens underskrift: Jan-Erik Nielsen, Advokat

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27/2-18	Jan-Erik Nielsen Advokat

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 26. 02. 2018		SIG HVINDEN
Oslo 26/02-2018		HARALD THAGSEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0219	BÆRUM	47	474	

Dato	Underskrift	Stempel
30/4-18		BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Dato	Innsenderens underskrift	
27/2-18		Jan-Erik Nielsen Advokat

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
	Sum tellere:					Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

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

Dok: 4017457

Matrikkelkart 47/474

1:750 15.05.2018

N



Dok: 3929647

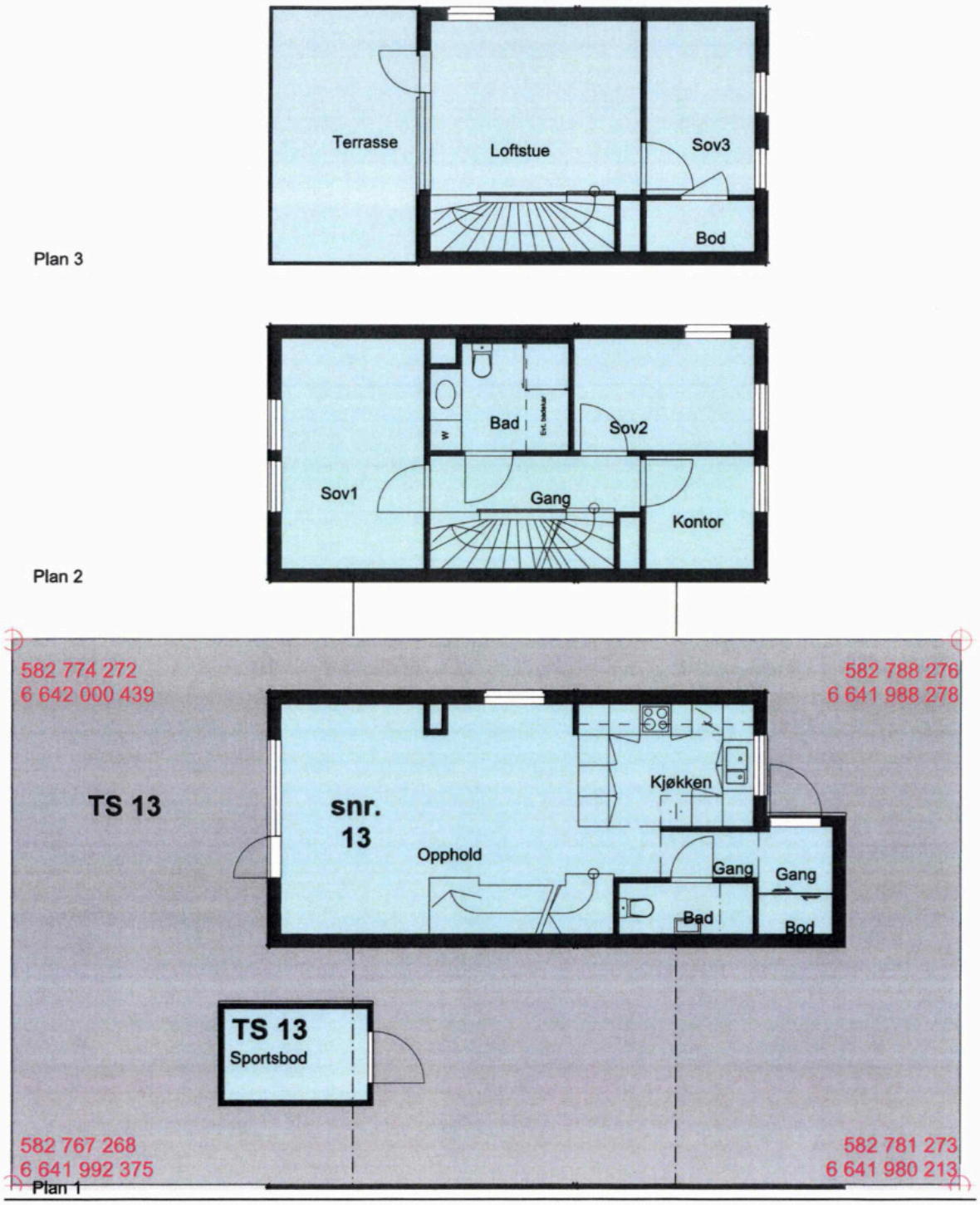


REKKEHUS
Skuiveien
1339 Vøyenenga

gnr. 47 / bnr. 474

Situasjonsplan

Dok: 3979655



REKKEHUS
Skuiveien 115
1339 Vøyenenga

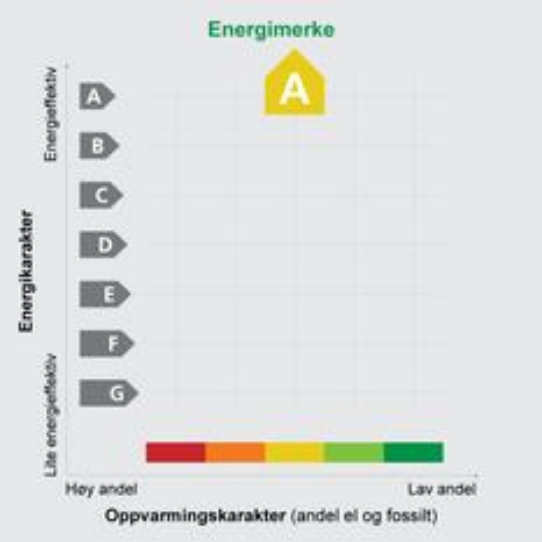
SNR. 13

gnr. 47 / bnr. :474

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skuiveien 115
Postnr	1339
Sted	Vøyenenga
Leilighetsnr.	
Gnr.	
Bnr.	
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-892858
Dato	31.05.2018



Innmeldt av	Casa Consult as v/ Stig Bjørnbakk

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

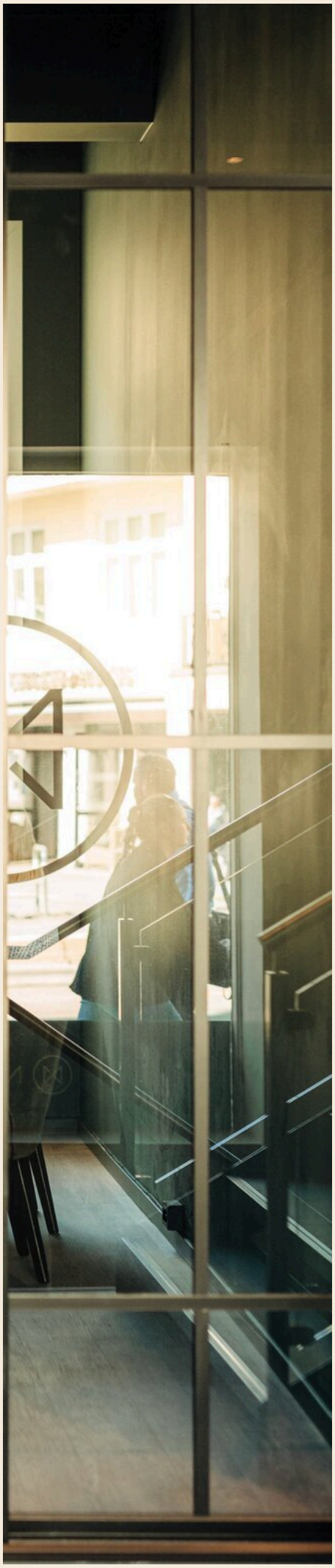
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0194/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skuiveien 115 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 47, bnr 474, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346