NORDVIK

Skuiveien 199

3 soverom | 113 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Skuiveien 199

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Vedlegg
71	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker tomannsbolig fra 2021 med god standard - Carport m/EL - Solrike uteplasser - Nærhet til skole og barnehage

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 410,-**
Totalpris	**8 214 709,-**
Fellesgjeld	**23 299,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 388,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

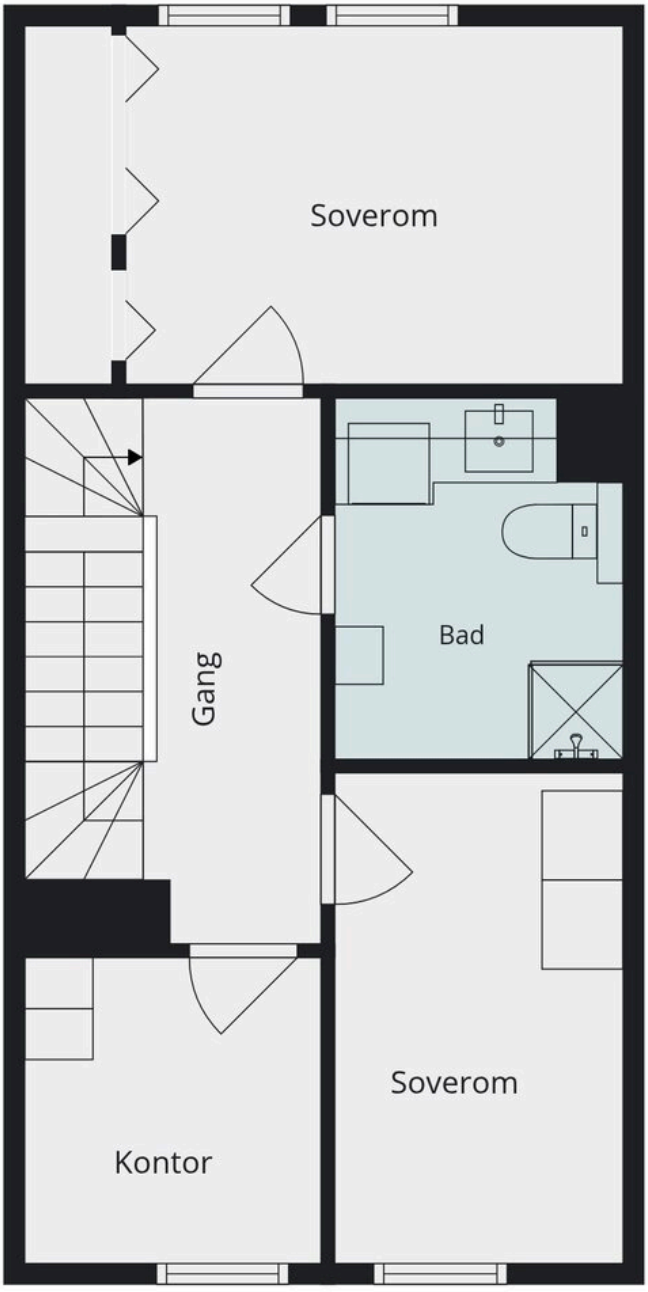
Velkommen til Skuiveien 199 - En moderne og lekker familiebolig med solrike uteplasser i populære Vøyen Hageby. Beliggenheten kombinerer det fredelige med det praktiske, med kort gangavstand til Vøyenenga senter, buss, skoler og barnehager. Boligen holder en gjennomgående høy standard, med gode og påkostede materialvalg og løsninger. Her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:
Familievennlig og praktisk planløsning
2 romslige stuer
3 sov + kontor
3 solrike uteplasser
Takterrasse og skjermet platting med gode solforhold
Carport med elbil-lader
Bad + WC
Balansert ventilasjon
Varmepumpe i stuen
Kirkerudbakken friluftslivbarnehage (600m)
Kirkerudbakken (450m)
Vøyenenga senter (100m)
Kun TG1!

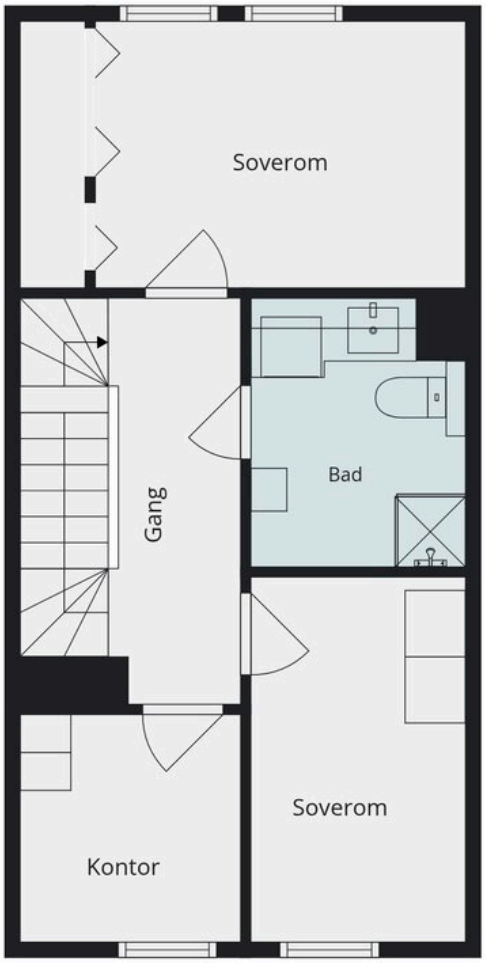
Velkommen til en hyggelig visning!

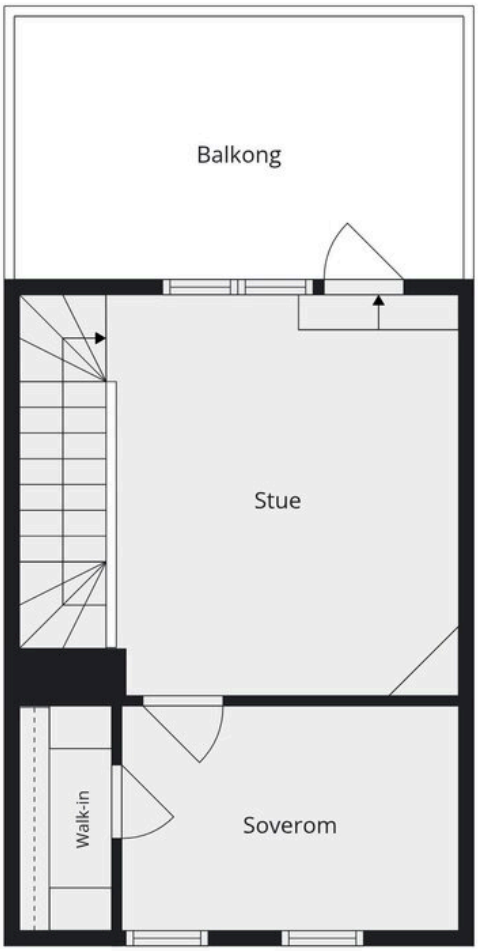
1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 49 kvm





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Soverom
Gang
Bad
Soverom
Kontor


Balkong
Stue
Walk-in
Soverom



















Soverom 2.





Kontor/gjesterom.

Stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv.












JEAN
PAUL
52





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
45-0133/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skuiveien 199, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 141, snr 43 i Bærum kommune

Selgere
Ashish Mehta
Rachi Mehta

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
23 299,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 013 299,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
200 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 110,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 214 709,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 234 409,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. 1 etasje: kjøkken, stue, toalett, entre og trapp.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse med utgang fra stuen.
TBA: 15 kvm. Terrasse ved inngangsparti.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. 2 etasje: bad, gang m/trapp, kontor / soverom og 2 soverom.
Total BRA: 41 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. 3 etasje: tv-stue, soverom, bod (2,0m2) og trapp.
Total BRA: 28 kvm.
TBA: 12 kvm. Takterrasse i 3.etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Tomannsboligen er oppmålt med laser og iht. NS3940.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Ved inngangspartiet finner man en flott platting på ca. 15 kvm vendt mot nordvest. Her kan kaffekoppen nytes!

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:
Kjøkkeninnredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate. 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 med god plass til mange gjester - perfekt for lange og hyggelige middager med familie og/eller venner. Det er parkett på gulv, og slette, malte overflater på vegger. Belysningen består av spotter under overskapene samt godt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.

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.

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 lyse 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 servant. 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 carport med lader.

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

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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:

Tomannsboligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Plate på mark gulv støpt betong. Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1, 2 og 3 etasje bindingsverk kled med puss og liggende tre panel. Flatt tak, takkonstruksjon / kompakttak av takbjelker.
Tak tekking papp eller lignende. Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

Ingen bygningsdeler har fått:TG2, TG3 og TGIU.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger (Kjøleskap, oppvaskmaskin og ovn).
Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Energiattest er fra 2020 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:
Oppvarming, 1 etasje varmekabel / varmefolie i alle rom og bad 2 etasje, øvrige rom noen el panel ovner.
Luft / luft varmepumpe i stue. Varmtvannsbereder plassert i toalett rom.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og integrert varmebatteri, som bidrar til oppvarming av tilluften og en energieffektiv oppvarming av boligen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 948 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 388,- pr. mnd.
Inkluderer: - Lån og avdrag til sameiet
- Driftkostnader som brøyting mm.
- Kommunale avgifter og gebyrer
- Vedlikehold
- Varmtvann og ventilasjon
- TV/internett
- Felles forsikring

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer faktureres direkte til sameiet.

TV/Internett/Bredbånd
Felles avtale med Telia. Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vøyen Hageby 7, orgnr. 927058545

Om sameiet
Sameiet Vøyen Hageby 7 består av totalt 47 boligseksjoner.

Sameiet er tilknyttet velforening som drifter felles grøntområder og infrastruktur i området.

Forretningsførsel utføres av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL), og eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA. Styret består av fire medlemmer og arbeider aktivt med vedlikehold, økonomistyring og bomiljø.

Styrets arbeid i 2024
- Sikret god økonomisk styring og kontroll
- Fulgt opp vedlikehold av bygninger og fellesarealer
- Behandlet henvendelser og klager fra beboere
- Gjennomført vedtak fra tidligere årsmøter
- Arbeidet med forbedringer av bomiljøet
- Ivaretatt HMS-ansvar i henhold til internkontrollforskriften
- Gått gjennom og reforhandlet eksisterende avtaler
- Samarbeidet tett med forretningsfører ABBL for drift og forvaltning
- Styret har avholdt jevnlige styremøter og arbeidet for å sikre et godt og velfungerende bomiljø for alle seksjonseiere.

Planlagt vedlikehold
For 2025 er det satt av midler til periodisk vedlikehold, med særlig fokus på utvendige fasader. Det er budsjettert med kr 500 000 til fasadearbeid, som inngår i en langsiktig plan for å ivareta bygningens tekniske tilstand og opprettholde sameiets verdier.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 23 299,-pr. 24.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238829287, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 20.05.2025: 1 067 516
Andel av saldo: 22 545
Første termin/første avdrag: 29.12.2024 (siste termin 29.11.2034)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 580,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025
Sameiet Vøyen Hageby 7 hadde i 2025 totale inntekter på kr. 2 374 038,-, hovedsakelig fra felleskostnader og garasjeinntekter. Kostnadene utgjorde totalt kr. 2 384 515, noe som ga et årsresultat på kr –81 655,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3455218

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 91 kvm (Eiertomt)
Boligen har en platting ved inngangspartiet, en skjermet markterrasse og en takterrasse med gode solforhold - Perfekt for både avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster. De romslige uteområdene gir god plass til stort spisebord, sittegrupper og grill etc.

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.

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 ligger i et populært område på Vøyenenga. Gangavstand til grunnskole, Vøyenenga ungdomsskole og kort vei til Rud videregående skole. Det er gangavstand til bussholdeplass med god kommunikasjon til blant annet Sandvika og Oslo.

I nærområdet finner du Vøyenenga ungdomsskole, flere barnehager og Kirkerudbakken alpinsenter. En kort tur opp Tanumveien så er du oppe på jordene rundt Tanum og Ringi med flotte turområder. Videre er ikke Vestmarka langt unna og byr på flotte turmuligheter med sine turstier og skogsbilveier. Her er det også fine langrenns-muligheter med milevis med preparerte skiløyper samt lysløype som går fra Skui skole til Vestmarksetra.

Fra boligen er det få minutters gange til Vøyenenga senter med dagligvarebutikker, sushirestaurant, kafé, treningssenter, tannlege, frisør m.m. Det er kort vei til Rykkinn med hyggelige Rykkinn senter som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter/kafé m.m. Det er få minutters kjøring ned til Sandvika med blant annet et av Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter. Her finner du alt fra butikker, vinmonopol, apotek, restauranter samt servicetilbud som lege og tannlege.

Sandvika er et naturlig samlingspunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud. Ta en tur på kino eller arrangement på kulturhuset. Kalvøya har mye å by på med flotte turområder og badestrender. Dette er et populært samlingspunkt om sommeren for mange. Det er fine restauranter langs elven inn mot Sandvika.

Rud svømmehall i Bærum åpnet for publikum i august 2021 og er et moderne og klimaeffektivt badeanlegg med store basseng og et lite justerbart/oppvarmet basseng for både trening og lek.

Få minutter i bil til Kolsås t-bane, ca. 15 min til Asker med bil og 20 min til Oslo. Sandvika er et knutepunkt for offentlig transport med buss og tog retning mot Oslo og Drammen. Nærmeste bussholdeplass mot Sandvika er Vøyenenga busstopp. Herfra tar det ca. 11-12 min. til Sandvika. Med bil er du i Sandvika på 5 minutter eller i Oslo på 20-25 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2023.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2020, som i stor grad samsvarer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 202101
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokum

enter/25757/7917435.pdf
Delareal 6 792 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 9 kvm
ArealbrukSentrumsformål,Framtidig

Reguleringsplaner
Id: 2014013
Navn: SKUIVEIEN 111
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.03.2016
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3201/dokum
enter/13815/2014013.pdf
Delarealer: Delareal 4 767 kvm
Formål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn: B1
Delareal: 565 kvm
Formål: Veg
Feltnavn: fV1
Delareal: 1 463 kvm
Formål: Boligbebyggelse, blokker
Feltnavn: BB

Id 2001025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&k
ommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001025)
Navn VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3
M.FL.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.06.2003
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokum
enter/9206/2001025.pdf
Delarealer Delareal 9 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn BL3

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

Id 2025015
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&k
ommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025015)
Navn DETALJREGULERING FOR VØYENENGA SENTER
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Til info: Bærum kommune har igangsatt detaljregulering av Vøyenenga senter, Vøyenengtunet 2–11 (blant annet bygget foran Skuiveien 199). Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området til et lokalsenter med blant annet ny bebyggelse, møteplasser, torg/byrom og grønnstruktur. Det har tidligere vært fremmet planer om riving av eksisterende senterbebyggelse og oppføring av boliger og næringsarealer. Endelig utforming, omfang og gjennomføring er ikke avklart.
Plansak: https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/voyenenga/

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.

Reguleringsplanen ligger vedlagt salgsoppgaven. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3201/47/141/43:
13.06.1962 - Dokumentnr: 2334 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1964 - Dokumentnr: 5437 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1964 - Dokumentnr: 5680 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1966 - Dokumentnr: 1180 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1967 - Dokumentnr: 6975 - Erklæring/avtale
Vedr. fjerning av garasje på bygningsrådets forlangende
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1967 - Dokumentnr: 8113 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense langs offentlig veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 233 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
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:141
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2018 - Dokumentnr: 575221 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om å legge og vedlikeholde overvannsledning med kummer
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 590768 - 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:141
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2020 - Dokumentnr: 3255784 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1331204 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2026 - Dokumentnr: 975988 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.07.2020 - Dokumentnr: 2792566 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 115/4246

01.01.2024 - Dokumentnr: 62179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:47 Bnr:141 Snr:43

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 086,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave + Gratis veiledningstime med stylist kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 4 visninger for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra ABBL kr. 6 725,-
Informasjon forretningsføre ABBL ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 961,- 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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28

1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Skuiveien 199

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	306 elever, 15 klasser	23 min / 1.8 km
Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	6 min / 2.7 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	5 min / 2.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	250 elever, 20 klasser	4 min / 0.3 km
Hauger skole (8-10 kl.)	287 elever, 20 klasser	6 min / 2.9 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	19 min / 1.7 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	5 min / 2.5 km

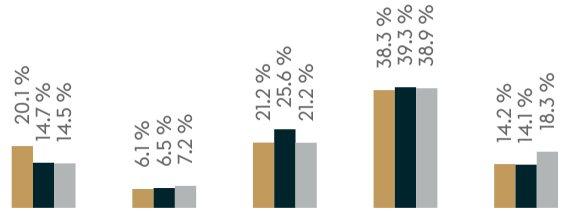
Offentlig transport

Vøyenenga	Linje 215A, 240, 240N	2 min / 0.2 km
Kolsås	Linje 3	5 min / 2.7 km
Slependen stasjon	Linje L1	7 min / 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 19.7 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	104 barn	2 min / 0.1 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	31 barn	6 min / 0.5 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	31 barn	7 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyenenga	1 479	633
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	3 min
Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	9 min
Feel24 Vøyenenga	2 min
Nonstop Fitness	2 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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



Eiendom

Adresse	**Skuiveien 199, 1339 Vøyenenga**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**47 / 141**

Sak

Hjemmelshaver	**Rachi Mehta og Ashish Mehta**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Rapportnr.	**3B8B0B1B**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**21**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Tomannsbolig fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Rachi Mehta og Ashish Mehta**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Rapportnummer	**3B8B0B1B**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Skuiveien 199, 1339 Vøyenenga**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**47 / 141**
Fnr	**—**
Snr	**43**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Selveier**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**91 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe

1 etasje varmekabel / folie alle rom og bad 2 etasje, øvrige rom løse / faste el panel ovner.

Luft til luft varmepumpe stue.
Varmtvanns bereder plassert i toalett 1 etasje.

Overordnet byggemetode

Tomannsbolig er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Plate på mark gulv støpt betong.
Etasjeskiller mellom etasje i tre bjelkelag.
Yttervegger 1, 2 og 3 etasje bindingsverk kled med puss og liggende tre panel.
Flatt tak, takkonstruksjon / kompakttak av takbjelker.
Tak tekking papp eller lignende.
Lufte kanal gjennomføringer i stålbeslag, samt takrenner, nedløp og beslag i stål.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Tomannsbolig, med markterrasse og takterrasse. Byggeår 2021.
Carport med lader.
Utvendig bod.

Sentralt beliggende i Vøyenenga i Bærum kom., med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming, 1 etasje varmekabel / varmefolie i alle rom og bad 2 etasje, øvrige rom noen el panel ovner.
Luft / luft varmepumpe i stue. Varmtvannsbereder plassert i toalett rom.

Ventilasjon, balansert vent. aggregat plassert i toalett rom, med avtrekk fra bad, wc, kjøkken og bod.
Til lufts til øvrige rom og spalt under dører.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon	
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader
Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Dokumentasjon, ligger hos styre eller i boligmappa.

Egenerklæringsskjema er fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	44 m²	—	—	44 m²	
2 etasje	41 m²	—	—	41 m²	
3 etasje	28 m²	—	—	28 m²	
Utvendig bod	—	5 m²	—	5 m²	
Sum hovedbygning	**113 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**118 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Tomannsbolig oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

1 etasje: kjøkken, stue, toalett, entre og trapp.
2 etasje: bad, gang m/trapp, kontor / gjesterom og 2 soverom
3 etasje: tv-stue, soverom, bod (2,0m2) og trapp.

Gulv 1 etasje, fliser toalett / entre, øvrige rom parkett.
Gulv 2 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett.
Gulv 3 etasje, alle rom parkett.

Vegg 1 etasje, alle rom malte flater.
Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malt flater.
Vegg 3 etasje, alle rom malte flater.

Tak 1 etasje, malt panel.
Tak 2 etasje, malt panel.
Tak 3 etasje, malte flater.

Oppvarming,
1 etasje, varmekabel / folie alle rom, samt luft / luft varmepumpe stue.
2 etasje, varmekabel bad øvrige rom løse / faste el panel ovner.
3 etasje, alle rom løse / faste el panel ovner.
Varmtvanns bereder plasser i toalett.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad 2 etasje

Bad fra 2021.
Fliser gulv og vegger, malt tak / himling.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt med egnet fuktmåleverktøy, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

ANBEFALT TILTAK

Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Fordelerskap varmt og kaldt vann plassert i vegg entre, med drens avløp.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad 2 etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eget balanser ventilasjons anlegg, plassert i toalett rom.
Avtrekk bad via ventilasjons anlegg og kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

ANBEFALT TILTAK

Det må søkes i boligmappa eller hos styre i sameie vedrørende dokumentasjon.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkken innredning fra 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra 2021.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for i benkeskap.
Dokumentasjon ikke fremvist, ligger hos styre eller i boligmappa

DEL 9

9. Toalettrom

Toalettrom 1 etasje – Overflater – vegger, himling og gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fliser gulv og malte flater vegger og himling / tak.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Toalettrom 1 etasje – Sanitærutstyr

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Toalettrom 1 etasje – Vann- og avløpsledninger

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Fordelerskap varmt og kaldt vann plassert i vegg entre, med drens avløp.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Toalettrom 1 etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eget balanser ventilasjons anlegg, plassert i toalett rom.
Avtrekk bad via ventilasjons anlegg og kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 1 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 3 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Eget balanser ventilasjons anlegg, plassert i toalett rom.
Avtrekk bad og kjøkken via kanal til tak, tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til tak.
Øvrige rom tilluft via vegg ventiler.

1. Ventilasjon generelt

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 2021.
Det var sist inspisert i 2022.
Det var rengjort i 2022.
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har egen balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men ventilasjons anlegget må bytte filter og rengjøres i samarbeide med leverandørens anvisninger.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig anlegg fra 2021.
Røranlegg fra 2021.
2 etasje, bad med vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Felles bereder plassert i toalett rom.
Fordelerskap vann plassert i vegg entre.

Dokumentasjon ikke fremvist, ligger hos styre eller i boligmappa.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC / toalett med innebygget sisterner.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men VVS anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Ytterveggene er oppført med i bindingsverk og kledd med liggende trekledning og murpuss.
Konstruksjonen er utført etter byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppførings tidspunktet.
Kledningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt.
Det er montert musebånd / klosser bak utforings lektene, noe som bidrar til å begrense adkomst for skadedyr samtidig
som lufting av kledningen ivaretas.
Det er registrert enkelte oppsprukne kledningsbord på værutsatte fasader.
Forholdet vurderes som normalt alders- og vær relatert og representerer et ordinært vedlikeholdsbehov.

1. Yttervegg TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikeholds behov.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og terrasse- / balkong dør med 2 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2020.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2021.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikeholds behov.

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Flatt tak utført av takbjelker / kompakttak, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og 3 etasje.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Undertaket er fra 2021.
Taket er tekket papp, fra 2021.
Tak sluk og innvendig tak nedløp, samt overløpsrør.

1. Yttertak TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

ANBEFALT TILTAK

Taktekkingens tilstand bør følges opp med jevnlig kontroll, og det anbefales å planlegge for vedlikehold og eventuelt utskifting , spesielt om den nærmer seg eller har passert anbefalt alders terskel innen rimelig tid.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Takterrasse

Takterrasse 12,0 m2, nord / vest vendt, tre dekke m/luke til sluk og glass rekkverk høyde 1,2 meter.
Mark terrasse 34,0 m2, nord / vest vendt, med impregnert tre bor, adkomst fra stue
Mark terrasse 15,0 m2, sør / øst vendt, med impregnert tre bor, ved inngangs parti.

Takterrasse TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Carport og utvendig bod

Type bygg	**Carport**
Byggeår	**2021**

Arealmåling – Carport og utvendig bod

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Carport	—	—	17 m²	17 m²	
Sum Carport og utvendig bod	**0 m²**	**0 m²**	**17 m²**	**17 m²**	

Seksjonsnotat – Carport og utvendig bod

Carport 17,0 m2 asfalt dekke og utvendig bod 5,0 m2.

Carport og utvendig bod TG1 – Svake avvik

VURDERING

Carport under felles tak med nabo.
Bod bak carport.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet:
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ukjent.
Resultatet var tilfredsstillende, ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden, ukjent
Det elektriske anlegget ble installert 2021.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabel innføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.
Dokumentasjon ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

29. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapp 1 til 3 etasje trevanger og tretrinn, barnesikring mellom trinn og håndlist / rekkverk 2 sider,

Avvik

Ingen avvik.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

33. Radon

Observasjoner

Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radon måling.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radon måling i fyringssesongen for å dokumentere radon nivået og eventuelt avdekke behov for tiltak.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato	
Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rachi Mehta	9578-5998-4-4048230	2026-08-26 20:42:45
Ashish Mehta	9578-5999-4-3808196	2026-08-26 20:42:48

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
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skuiveien 199, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ashish Mehta, Rachi Mehta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. 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: 7852067
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 45-0133/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ashish Mehta	**2026-08-26**	**Rachi Mehta**	**2026-08-26**

Identifikasjon

Ashish Mehta

Identifikasjon

Rachi Mehta

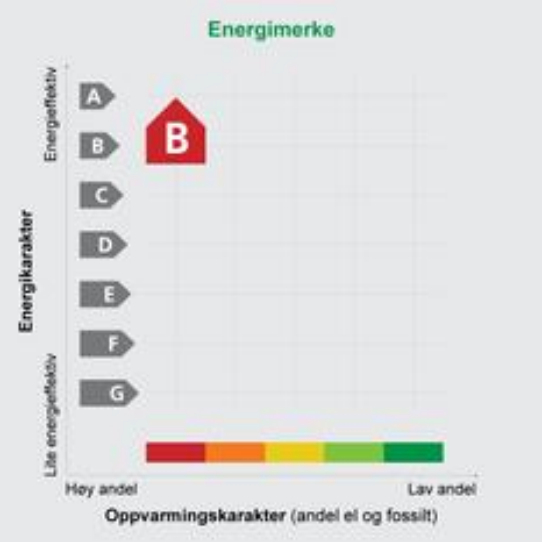
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skuiveien 199
Postnr	1339
Sted	Vøyenenga
Leilighetsnr.	
Gnr.	47
Bnr.	141
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1201305
Dato	12.11.2020



Innmeldt av	Casa Consult as v/ Stig Bjørnbakk

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2020	
BRA:	122,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 200324

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skuiveien 199
Postnr/Sted: 1339 Vøyenenga
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.11.2020 18:42:03
Energimerkenummer: A2020-1201305
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Casa Consult as v/ Stig Bjørnbakk

Gnr: 47
Bnr: 141
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	127,040 m²
Areal tak	46,300 m²
Areal gulv	46,300 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21,060 m²
Oppvarmet BRA	122,000 m²
Totalt BRA	122,000 m²
Oppvarmet luftvolum	293,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,216 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,118 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,133 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,973 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,262 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,800 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	37,763 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,000 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,083
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,755
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,710
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,952
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,290
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	11.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Casa Consult as
Navn person	Stig Bjørnbakk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	36,295
Ventilasjonsvarme	1,214
Varmtvann	29,784
Vifter	4,380
Pumper	0,000
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjoling	0,000
Ventilasjonskjoling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	100,581

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13412,952 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,942 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9351,816 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,942 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13412,952 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11292,296 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2120,656 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13412,952 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,8 %

VEDTEKTER

FOR SAMEIET VØYEN HAGEBY 7 (blokk/rekkehus/småhus)

Vedtatt på konstituerende årsmøte 14.04.2021

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er foreløpig Sameiet Vøyen Hageby 7.

Sameiet består av 47 boligseksjoner, hvorav én boligblokk med 27 seksjoner og 20 seksjoner i rekkehusbebyggelse/småhus på sameiets eiendom gnr 47, bnr 141 i Bærum kommune.

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 velforening som eier gnr 47, bnr 3, 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 47, bnr 3, 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 7 i vedtektene. Plikten til å betale andel fellesutgifter til slike fellesfunksjoner gjelder fra etablering av Vøyen Hageby 7 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.

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.

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 eventuelle 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 seksjonseiers 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. Parkering

Seksjonseiere som har ervervet bruksrett til garasjeplass eller til utendørs parkeringsplass disponerer nummerert plass iht egen oversikt som er en del av herværende vedtekter. Slik bruksrett til parkering følger den enkelte seksjon og kan kun avhendes sammen med seksjonen. Evt. utleie kan kun skje til beboere i Vøyen Hageby. Evt. utleie skal meldes til styret, som også kan føre liste over de som ønsker å leie plass og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede.

Vøyen Hageby Utbygging AS (VHU), org. nr. 913 637 93, beholder full fysisk og rettslig råderett (eierskap) over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i sameiet, både i garasjen og utendørs, dette selv om usolgte plasser er seksjonert som fellesareal på gjeldende seksjoneringstegninger. Dette omfatter bl.a. rett for VHU til å selge eller leie ut plassene. Videre omfatter det rett for VHU til å reseksjonere plassene VHU råder over og tillegge disse som tilleggsdeler til seksjoner dersom VHU ønsker det.

Vøyen Hageby Utbygging ASs fulle eierskap/råderett over usolgte parkeringsplasser omfatter også rett til salg til seksjonseiere i tidligere byggetrinn innad i Vøyen Hageby (Sameiene Vøyen Hageby 1 til 6). Ved salg til seksjonseiere i sameiene Vøyen Hageby 1 til 6 plikter sameiet/alle seksjonseierne å medvirke i form av vedtak og signatur til etablering og sikring av nytt eierskap til p-plasser ved tinglyste(e) erklæring(er). Tinglyst rett til parkering skal kunne transporteres.

Sameiet/seksjonseierne i Sameiet Vøyen Hageby 7 plikter uten unntak å medvirke til at VHU kan utøve sin råderett og sitt eierskap slik det fremgår av ovenstående, herunder etablering/sikring av nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Sikring av nytt eierskap skjer ved

vedtak om bruksrett i årsmøte i sameiet(ene) og tilføying av seksjonseiere i parkeringsplasslisten som nevnt under første avsnitt i herværende punkt 4.

Manglende medvirkning fra styret og/eller seksjonseierne som er nødvendig for å sikre VHUs utøvelse av sin fulle råderett som beskrevet ovenfor i herværende punkt 4, innebærer erstatningsbetingende opptreden. Styret/Seksjonseierne vil holdes personlig ansvarlig for ethvert tap Vøyen Hageby Utbygging påføres som følge av manglende medvirkning, herunder også den positive kontraktsinteressen.

5. 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.

6. Vedlikehold

6.1 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.

6.2 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 seksjonseieres 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.

6.3 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.

7. 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.

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 med 50% etter størrelsen på sameiebrøkene og 50% skal deles likt mellom seksjonene.

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

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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 førstkommende årsmøte, 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.

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 omsalg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

a) oppløsning av sameiet
b) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
c) 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.

9. Styret

9.1 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.

9.2 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 årsmøtets 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.

9.3 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Mislighold

14.1 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.

14.2 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.

15. Forretningsfører

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

16. 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.

17. 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.

18. Eierseksjonsloven

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

Sameiet Vøyen Hageby 7



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 7 - Torsdag 09.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 7

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Vøyen Hageby 7

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 7

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 7

Tid: torsdag 09.04.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt på min side

1. **Høringsperioden: Fra 9. april kl. 18:00 til 10. april kl. 21:00**
   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: 12. april kl. 09:00 til 14. april kl. 21:00**
   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: Marija Abraham

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Henrik Døsen Solberg v/ ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Nina Helen Erikstad

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 80.000,- 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 7. Sameiet Vøyen Hageby 7 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 7 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.

5.2 Kildesortering og bruk av avfallsanlegg

Styret ønsker å informere om gjentatte utfordringer knyttet til kildesortering og bruk av sameiets avfallscontainere.

Det har over tid blitt observert feil bruk av containerne, herunder manglende kildesortering, forsøpling ved at avfall settes utenfor containerne, samt at store avfallssekker presses inn i åpninger som er beregnet for mindre poser. Dette fører til blokkering av containerne, redusert kapasitet og i enkelte tilfeller manglende tømming.

Feil håndtering av avfall medfører også økt risiko for lukt, samt tiltrekning av fugler og skadedyr, og i verste fall bot fra Bærum kommune, noe som påvirker bomiljøet negativt for alle beboere.

Styret vil derfor presisere følgende:

- Avfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende retningslinjer

• Avfall skal kastes i riktig container

• Store gjenstander og avfallssekker som ikke passer i åpningene skal leveres til godkjent gjenvinningsstasjon

• Avfall skal ikke settes utenfor containerne

Styret vil oppfordre alle beboere til å følge gjeldende rutiner for avfallshåndtering, slik at avfallsanlegget fungerer etter hensikten og fellesområdene holdes rene og ryddige.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Sette inn varmepumpe i leilighet, sak fra Gro Norderhaug Dahl

Har undersøkt ang varmepumpe i leilighet som har balansert ventilasjon og dette ødelegger ikke for andre leiligheter, hvordan forholder sameie/ beboere seg til dette . Vil gjerne ta dette opp på årsmøte.

Forslag til vedtak: Det er i orden og sette inn varmepumpe så lenge den ikke er til sjenanse for naboen og at avrenning av fuktighet blir løst.

Styrets innstilling: **Styrets vurdering av installasjon av varmepumper i blokkleiligheter**

Styret viser til innmeldt sak vedrørende ønske om å åpne for installasjon av varmepumper i blokkleiligheter, samt innspill knyttet til at det i enkelte rekkehus i sameiet er installert varmepumper.

Styret har vært i dialog med forvalter og innhentet juridisk vurdering av saken. I tillegg har styret vært i kontakt med fagmiljø, herunder Gupex AS, som ikke anbefaler installasjon av varmepumper i denne typen blokkbebyggelse, og i stedet anbefaler bruk av portable kjøleløsninger.

På bakgrunn av dette opprettholder styret sin anbefaling om at installasjon av varmepumper med utedel på balkonger eller fasade i blokkleiligheter ikke tillates.

Det må i denne sammenheng skilles mellom blokkleiligheter og rekkehus, både når det gjelder bygningsmessige forhold og konsekvenser for naboer.

For det første er det vesentlige forskjeller i bygningsstruktur og konstruksjon. I blokkleiligheter vil installasjon av varmepumper normalt kreve inngrep i bærende eller værutsatte fasadeelementer, herunder boring og innfesting i yttervegg. Slike inngrep innebærer økt risiko for fuktskader, sprekkdannelser og svekkelse av fasadens tekniske egenskaper. Styret vurderer denne risikoen som uakseptabel, særlig sett i lys av sameiets vedlikeholdsansvar og økonomiske forpliktelser.

I rekkehus er konstruksjonen annerledes, og varmepumper er ofte plassert på bakkenivå, terrasse eller i tilknytning til carport. Dette medfører i mindre grad inngrep i fasade, og risikoen for skade på bygningskroppen er derfor ikke direkte sammenlignbar med forholdene i blokkbebyggelsen.

For det andre foreligger det vesentlige forskjeller knyttet til støy og vibrasjoner. I blokkleiligheter er boenhetene tett

integrert, med naboer over, under og på sidene. Utedelen av en varmepumpe kan generere både støy og vibrasjoner som forplanter seg i konstruksjonen og kan oppleves som sjenerende for flere beboere. Dette gjelder i større grad i blokker enn i rekkehus, hvor avstanden mellom boenhetene og plasseringen av varmepumpene normalt reduserer slike ulemper.

Videre vil installasjoner på fasade i blokkbebyggelse omfattes av sameiets ansvar, herunder forsikringsmessige forhold. Sameiet kan ikke påta seg den økte risikoen og de potensielle kostnadene som slike installasjoner kan medføre.

Styret legger også til grunn at det i tilsvarende blokkbebyggelse i Vøyen Hageby praktiseres en restriktiv linje, hvor installasjon av varmepumper og lignende fasademonterte installasjoner ikke tillates.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler styret at årsmøtet ikke åpner for installasjon av varmepumper med utedel på balkonger eller fasade i blokkleiligheter.

Styret Vøyen Hageby 7

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marija Abraham
Styremedlem, Ellen Christensen
Styremedlem, Thor Egil Stangenes
Styremedlem, Nina Helen Erikstad

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Marija Abraham stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Marija Abraham gjenvelges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Thor Egil Stangenes og Nina Helen Erikstad er på valg.

Begge stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Thor Egil Stangenes og Nina Helen Erikstad 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 7
Styret

Sameiet Vøyen Hageby 7

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Marija Abraham, Skuiveien 203
Styremedlem, Ellen Christensen, Skuiveien 165
Styremedlem, Nina Helen Erikstad, Skuiveien 175
Styremedlem, Thor Egil Stangenes, Skuiveien 166

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 47 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Vøyen Hageby 7 med org.nr.: 927058545 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3455218

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 7 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 81 655,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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 i løpet av 2025 gjennomført flere tiltak for vedlikehold og forbedring av fellesområdene i sameiet.

Det ble arrangert vårdugnad med godt oppmøte fra beboerne. Under dugnaden ble det blant annet fjernet ugress og trær, samt gjennomført toppdressing og gjødsling av plenene. Det ble også luket i blomsterbedene for å holde uteområdene pene og velstelte.

Beising av blokkene ble ferdigstilt som en videreføring av arbeidet som startet i 2024, der siste rad med hus ble behandlet.

Høsten 2025 ble det bestilt takrens gjennom ABVK for husene. Dette tiltaket ble gjennomført for å forebygge stopp i blant annet ventilasjonen, som tidligere har ført til sprekker i tak og lekkasjer i enkelte hus i Hagebyen.

Etter en skade på garasjeporten, ble det gjennomført reparasjon. Porten er nå utbedret og fungerer som den skal.

Styret har også gått gjennom eksisterende avtaler for å få bedre oversikt over økonomien og hva som inngår i de ulike avtalene. I den forbindelse ble det blant annet gjennomført befaring av felles uteområde sammen med Velforeningen og ABVK.

For å forbedre sykkelparkeringen er det satt opp to sykkelstativ utenfor blokkene, slik at beboerne nå har bedre mulighet til å parkere syklene sine.

Det er også satt opp bilder på avfallsbeholderne som viser hva som kan og ikke kan kastes i de ulike containerne. Dette er gjort for å bidra til bedre kildesortering i sameiet.

Styret planlegger også en dugnad i mai hvor målet er å forbedre plenområdet mellom husene i sameiet. Planen er å fjerne ugress, gjennomføre toppdressing og så nytt gressfrø. Området vil deretter bli midlertidig avsperret for å unngå tråkk, slik at gresset får tid til å etablere seg.

Styret takker beboerne for engasjementet og samarbeidet gjennom året.

Styret i Sameiet Vøyen Hageby 7

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Vøyen Hageby 7, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 343 738	2 145 384	2 343 670	2 346 997
Annen driftsinntekt	2	30 300	28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		2 374 038	2 174 184	2 372 470	2 375 797
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	96 983	89 120	91 280
Kostnad lokaler	4	1 253 144	1 123 689	1 248 300	1 182 000
Reparasjon og vedlikehold	5	266 225	152 342	50 000	160 000
Periodisk vedlikehold	6	140 500	380 000	500 000	0
Annen driftskostnad	7	633 365	656 144	651 500	692 000
Sum kostnader		2 384 515	2 409 157	2 538 920	2 125 280
Resultat før finansielle poster		-10 477	-234 973	-166 450	250 517
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	1 457	18 207	0	0
Finanskostnad	9	72 635	10 902	77 500	66 024
Sum finansielle poster		-71 178	7 305	-77 500	-66 024
Årsresultat		-81 655	-227 668	-243 950	184 493

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 7, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		1 518	9 353
Andre fordringer	10	64 780	206 204
Sum fordringer		66 297	215 556
Bankinnskudd, kasse o.l	11	924 468	1 135 896
Sum omløpsmidler		990 766	1 351 452
Sum eiendeler		990 766	1 351 452

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 7, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-222 304	-140 649
Sum egenkapital		-222 304	-140 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 020 654	1 093 522
Sum langsiktig gjeld		1 020 654	1 093 522
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		154 036	357 066
Forskudd innbetalinger		32 420	40 893
Annen kortsiktig gjeld	15	5 960	620
Sum kortsiktig gjeld		192 416	398 579
Sum gjeld		1 213 070	1 492 101
Sum egenkapital og gjeld		990 766	1 351 452

Sameiet Vøyen Hageby 7

Sted:_____, dato:_____

Marija Abraham
Styreleder

Thor Egil Stangenes
Styremedlem

Ellen Christensen
Styremedlem

Nina Helen Erikstad
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	2 118 660	1 942 104	1 965 584	2 017 709
Varmtvann og ventilasjon	225 078	203 280	225 086	228 413
Avdrag ordinære lån	0	0	77 500	57 339
Renter ordinære lån	0	0	75 500	43 536
Sum	**2 343 738**	**2 145 384**	**2 343 670**	**2 346 997**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	1 500	0	0	0
Garasjeinntekter	28 800	28 800	28 800	28 800
Sum	**30 300**	**28 800**	**28 800**	**28 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	80 000	84 998	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 985	9 120	11 280
Sum	**91 280**	**96 983**	**89 120**	**91 280**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	634 143	581 176	668 300	600 000
Vaktmestertjenester	88 020	77 488	80 000	92 000
Lys, varme, energi	214 291	263 892	270 000	250 000
Renhold	32 858	25 023	30 000	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	281 571	175 923	200 000	200 000
Sommer- og vinterkostnader	2 261	188	0	0
Sum	**1 253 144**	**1 123 689**	**1 248 300**	**1 182 000**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 632	72 827	50 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	206 269	75 365	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 324	4 150	0	10 000
Sum	**266 225**	**152 342**	**50 000**	**160 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	140 500	380 000	500 000	0
Sum	140 500	380 000	500 000	0

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	118 012	115 602	120 000	122 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 702	3 854	7 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	225 149	213 261	220 000	265 000
Kontingenter	132 060	173 764	140 000	140 000
Forsikringspremie	150 182	146 521	151 000	154 000
Bank og kortgebyrer	2 823	2 399	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 437	742	10 000	3 000
Sum	**633 365**	**656 144**	**651 500**	**692 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	480	199	0	0
Renter plasseringskonto	977	251	0	0
Finansinntekt	0	17 757	0	0
Sum	**1 457**	**18 207**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	72 635	10 902	77 500	66 024
Sum	**72 635**	**10 902**	**77 500**	**66 024**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	67 955	206 203
Fordring eiere	-3 176	0
Sum	**64 779**	**206 203**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	924 468	1 135 896
Sum	**924 468**	**1 135 896**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-140 649	87 018
Fra årets resultat	-81 655	-227 668
Sum annen egenkapital	-222 304	-140 649
Sum egenkapital	-222 304	-140 649

Samvirket har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 020 654	1 093 522
Sum	**1 020 654**	**1 093 522**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	**22238829287**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	29.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	1 093 522
Avdrag i perioden:	72 868
Lånesaldo 31.12:	**1 020 654**
Saldo 5 år frem i tid:	519 689

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238829287	1	26 363	26 363
	6	24 920	149 520
	14	24 680	345 520
	3	23 238	69 714
	4	21 555	86 220
	1	19 752	19 752
	4	19 031	76 124
	4	18 670	74 680
	4	18 069	72 276
	3	16 867	50 601
	3	16 627	49 881

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	5 960	620
Sum	**5 960**	**620**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	952 873	87 018
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-81 655	-227 668
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-72 880	-6 478
Opptak lån	0	1 100 000
Årets endring disponible midler	-154 535	865 854
Disponible midler UB	798 350	952 873

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vøyen Hageby 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vøyen Hageby 7

Styreleder	Marija Abraham (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Thor Egil Stangenes (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Nina Helen Erikstad (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Ellen Christensen (sign.)	19.03.2026

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 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vøyen Hageby 7 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: O4MJI-ZG1ES-QIGG7-H7W91-6DIAQ-34T9D

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: O4MJI-ZG1ES-QIGG7-H7W91-6DIAQ-34T9D

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 22:13:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O4MJI-ZG1ES-QIGG7-H7W91-6DIAQ-34T9D

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 7 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Digitalt på min side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Marija Abraham ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Henrik Døsen Solberg ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Det var 9 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Valg av en sameier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Nina Helen Erikstad ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000 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.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Vøyen Hageby 7. Sameiet Vøyen Hageby 7 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 7 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.

5.2 Kildesortering og bruk av avfallsanlegg

Styret ønsker å informere om gjentatte utfordringer knyttet til kildesortering og bruk av sameiets avfallscontainere.

Det har over tid blitt observert feil bruk av containerne, herunder manglende kildesortering, forsøpling ved at avfall settes utenfor containerne, samt at store avfallssekker presses inn i åpninger som er beregnet for mindre poser. Dette fører til blokkering av containerne, redusert kapasitet og i enkelte tilfeller manglende tømming.

Feil håndtering av avfall medfører også økt risiko for lukt, samt tiltrekning av fugler og skadedyr, og i verste fall bot fra Bærum kommune, noe som påvirker bomiljøet negativt for alle beboere.

Styret vil derfor presisere følgende:

• Avfall skal kildesorteres i henhold til gjeldende retningslinjer

• Avfall skal kastes i riktig container

• Store gjenstander og avfallssekker som ikke passer i åpningene skal leveres til godkjent gjenvinningsstasjon

• Avfall skal ikke settes utenfor containerne

Styret vil oppfordre alle beboere til å følge gjeldende rutiner for avfallshåndtering, slik at avfallsanlegget fungerer etter hensikten og fellesområdene holdes rene og ryddige.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Sette inn varmepumpe i leilighet, sak fra Gro Norderhaug Dahl

Vedtak:
Forslaget om at det er i orden og sette inn varmepumpe så lenge den ikke er til sjenanse for naboen og at avrenning av fuktighet blir løst ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Marija Abraham stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Marija Abraham ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer

Thor Egil Stangenes og Nina Helen Erikstad er på valg.

Begge stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Thor Egil Stangenes ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2028.

Nina Helen Erikstad ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2028.

Protokoll for Sameiet Vøyen Hageby 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marija Abraham (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Nina Helen Erikstad (sign.)	15.04.2026

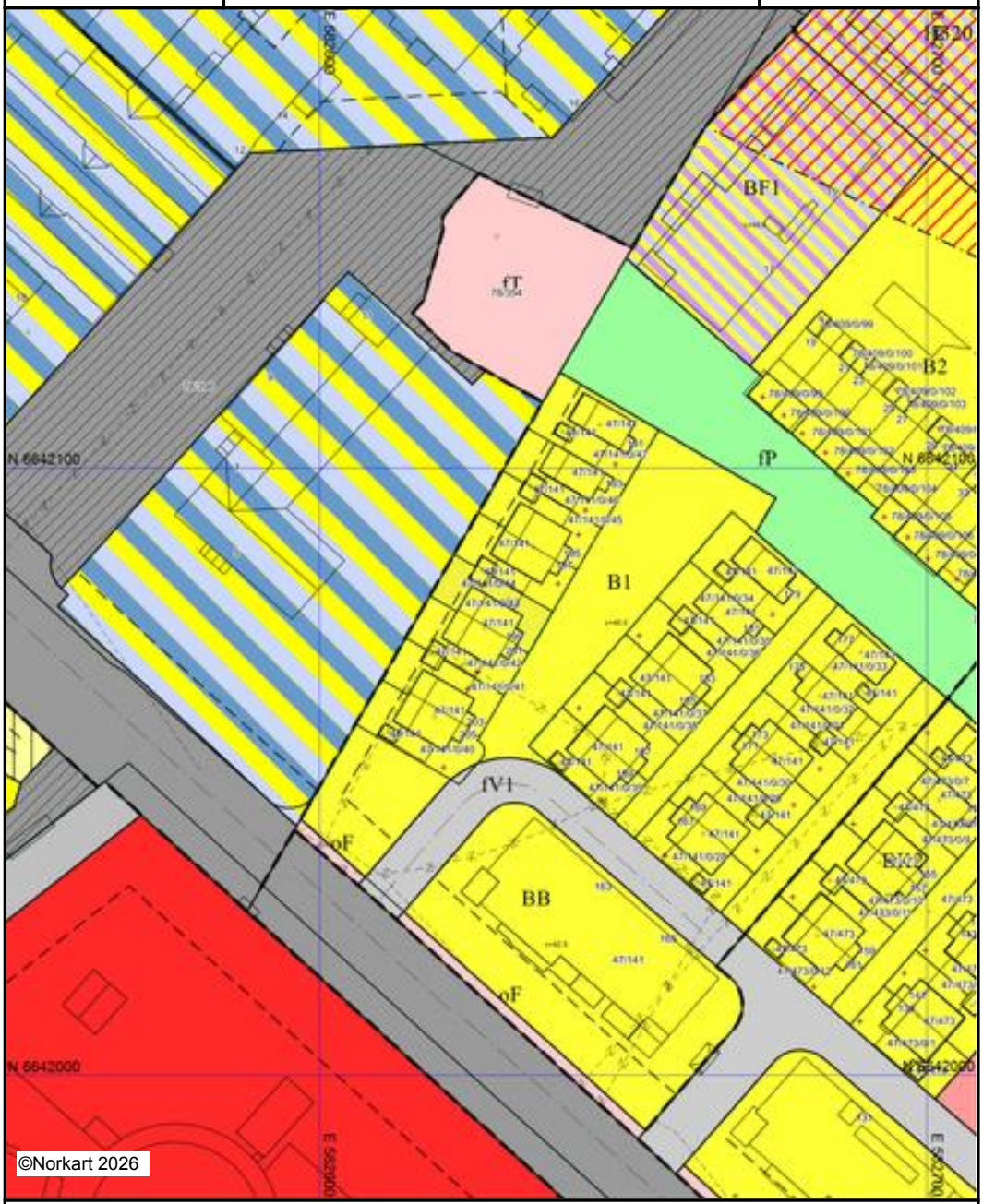
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/141/0/43
Adresse: Skuiveien 199
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

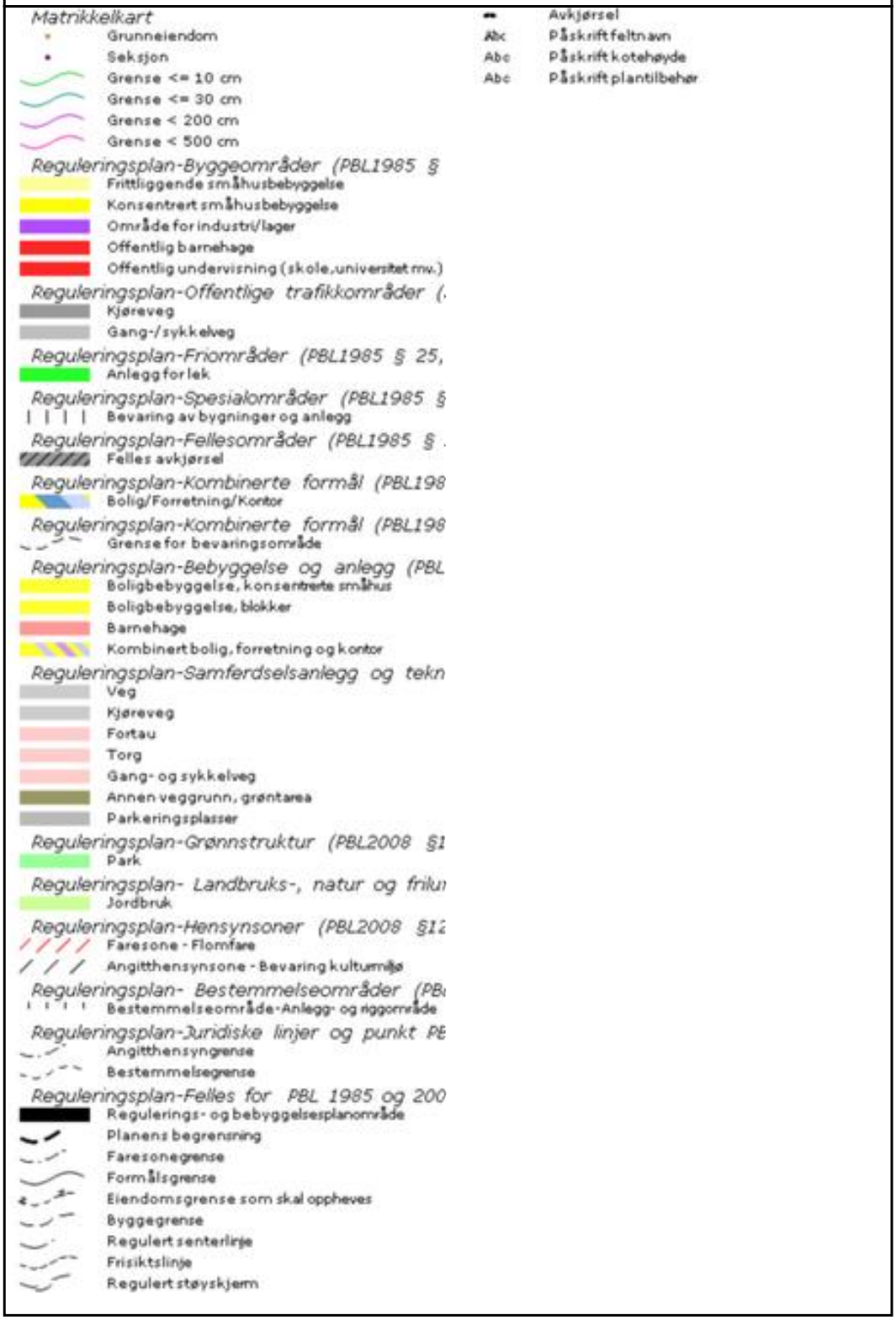
N

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



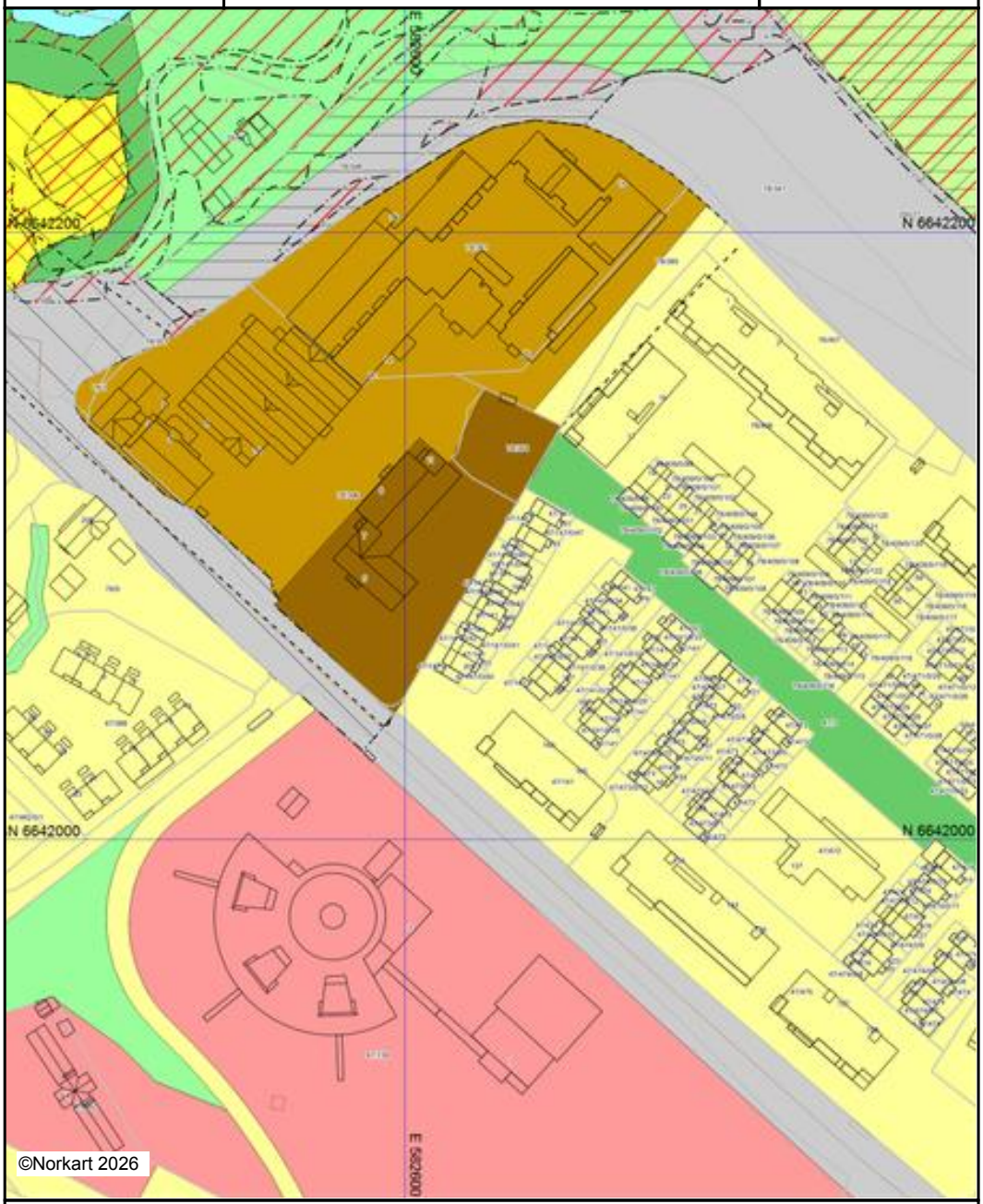
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/141/0/43
Adresse: Skuiveien 199
Utskriftsdato: 24.08.2026
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



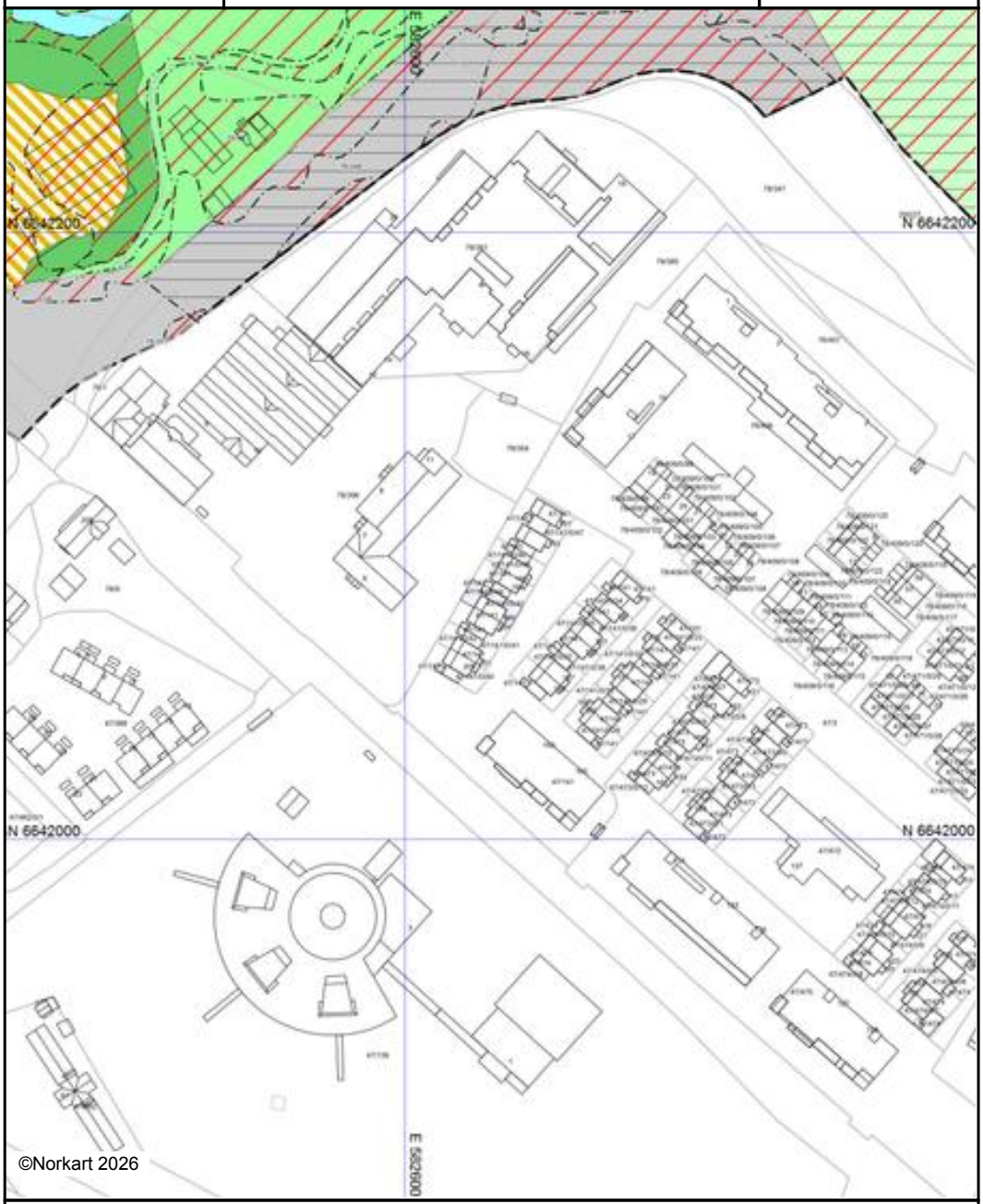
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/141/0/43
Adresse: Skuiveien 199
Utskriftsdato: 24.08.2026
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



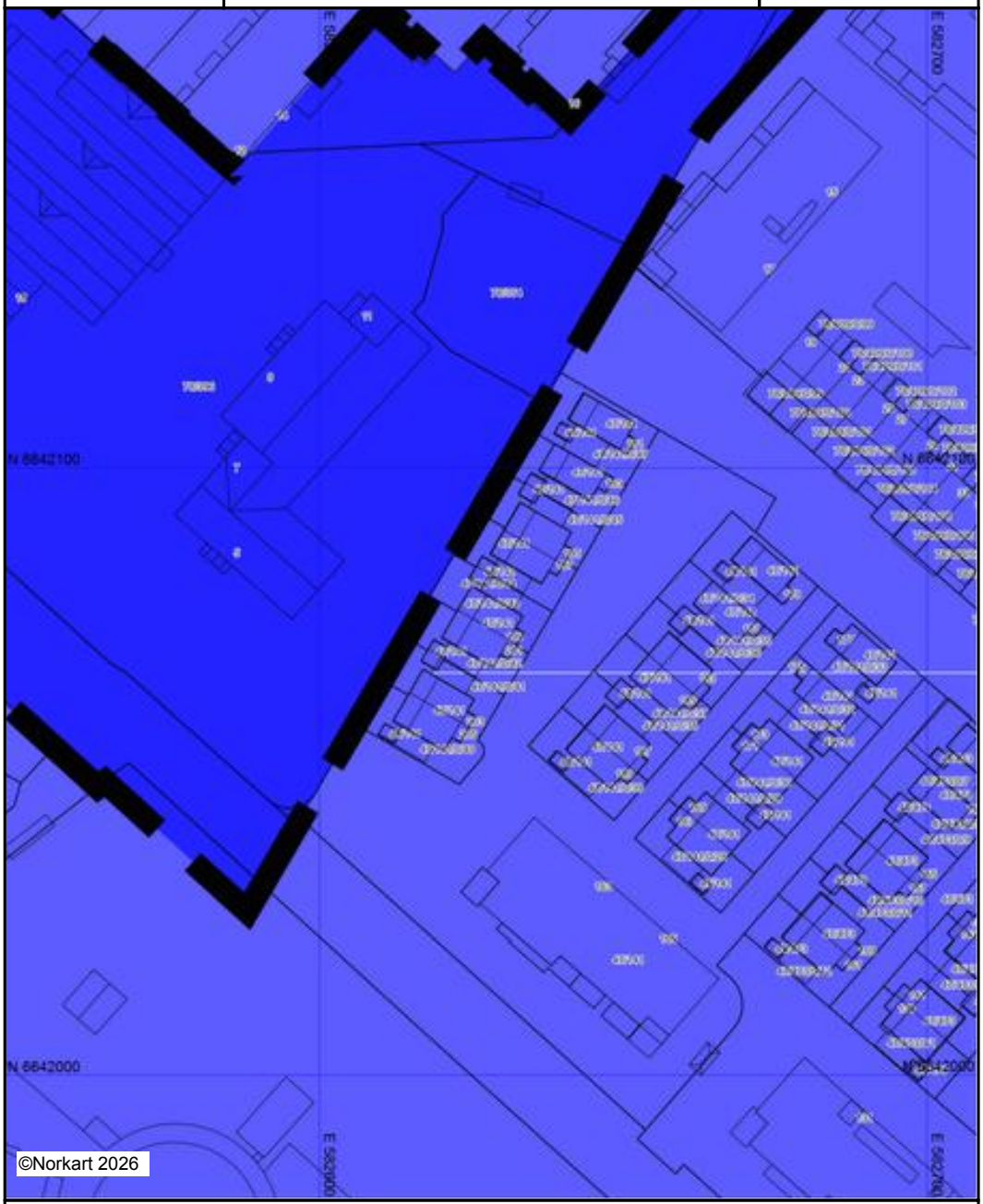
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/141/0/43
Adresse: Skuiveien 199
Utskriftsdato: 24.08.2026
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

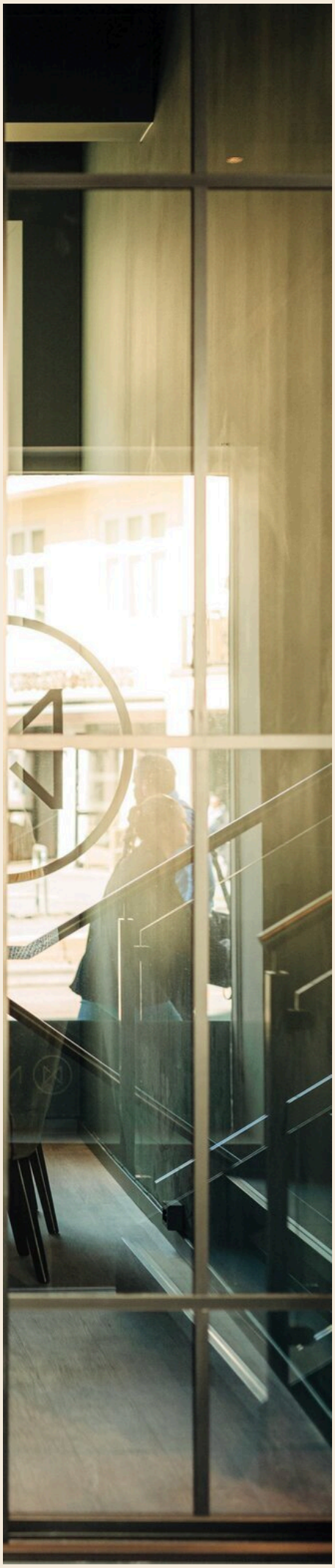
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

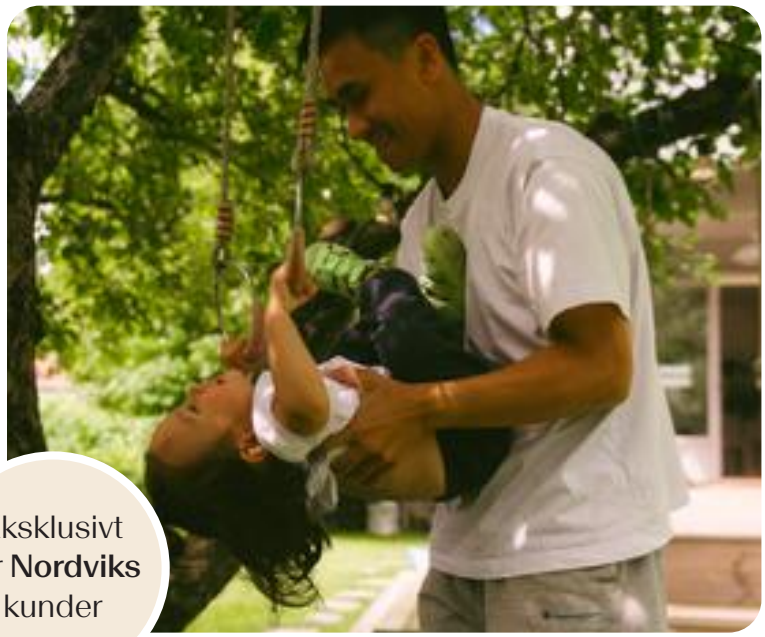


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 45-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skuiveien 199 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 47, bnr 141, snr 43 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638