NORDVIK

Møllerløkka 17

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Møllerløkka 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og innbydende 4-roms selveier -Romslig balkong -
Heis - Garasje - Nær dagligvare, skole og offentlig komm!

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 775,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Møllerløkka 17 – en moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet fra 2019! Denne flotte leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en gjennomgående moderne standard, gode lysforhold og en praktisk planløsning som passer både familier og par. Med balkong, garasjeplass og sentral beliggenhet på Vøyenenga får du en bolig med både komfort og bekvemmelighet. Nærhet til offentlig kommunikasjon og Sandvika sentrum.

Høydepunkter:
3 gode soverom, ett med eget walk-in / bod
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Baderom + separat WC
Stor balkong
Garasjeplass i felles garasje med mulighet for elbillader
Heis i bygget
Balansert ventilasjon med forvarmet tilluft
Kort vei til buss, butikker, skoler og barnehager
Høy trivselsfaktor og godt naboskap

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




























hand wash
hand & body lotion















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
45-0175/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Møllerløkka 17, 1339 VØYENENGA
Gnr 78, bnr 409, snr 75 / Gnr 78, bnr 409, snr 1 (ideell andel 4/1000) i Bærum kommune

Selgere
Kristin Tørrissen Siem
Bjørn Tørrissen Siem

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod (3kvm) og 3 soverom.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Standard
Entré / gang
Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en romslig skyvedørsgarderobe med speildører samtidig som boligen fremstår lys og innbydende allerede fra inngangspartiet.

Stue
Den lyse og trivelige stuen har en naturlig plass for både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater bidrar til rikelig med dagslys, og den åpne løsningen skaper en sosial og hyggelig atmosfære. Herfra er det utgang til balkongen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert i 2019 og har moderne innredning med slette lyse fronter, god arbeidsplass og praktiske løsninger. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige sammenkomster. Vannstopper og komfyrvakt gir ekstra trygghet i hverdagen. Halvøyen på kjøkkenet er påbygd i 2021.

Hovedsoverom
Boligens største soverom er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rommet har direkte tilknytning til balkong via dobbel balkongdør, noe som gir en luftig og eksklusiv følelse. Hovedsoverommet har også tilgang på innvendig bod / walk-in.

Soverom 2 og 3
De to øvrige soverommene har fleksible bruksområder og passer utmerket som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Rommene holder samme moderne standard som resten av boligen

Bad
Flislagt bad fra 2019 med tidløst materialvalg og moderne innredning. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett
Praktisk separat toalettrom med flislagt gulv, vegghengt toalett og servant. En etterspurt løsning som gjør hverdagen enklere for familier og ved besøk.

Bod
Innvendig bod på ca. 3 m² gir verdifull oppbevaringsplass i det daglige. I tillegg disponerer leiligheten en egen bod på ca. 5 m² i kjeller.

Balkong
Stor, nordvestvendt balkong på ca. 13 m² med god plass til sittegruppe, grill og hyggelige utemøbler. Her kan du nyte lange sommerkvelder og et hyggelig uteområde med god plass til avslapning.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg, plass F79.

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:

Byggemetode
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong / teglstein
Yttervegger kled med puss og panel.
Flatt tak.

Tilstandsgrader - sammendrag:
TG0 Ingen avvik - 0 punkter
TG1 Svake avvik - 18 punkter
TG2 Vesentlige avvik - 1 punkt
TG3 Store avvik - 0 punkter
TGIU Ikke undersøkt - 0 punkter

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken
Det er påvist fukt/dampskade ved oppvaskmaskin.
Anbefalt tiltak: Området med fukt- og damskade bør følges opp og eventuelt utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen punkter

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke:
- Lampe over spisebord
- Taklampe på hovedsoverom

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. I sameiets vedtekter er det ikke oppgitt noen grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovner
- Forvarmet luft fra ventilasjonsanlegg.

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 775,- pr. mnd.
Inkluderer: Kr 3218 Felleskostnader
Kr 557 Varmtvann og ventilasjon

Fellesutgiftene inkluderer: kommunale avgifter, vaktmestertjenester, strøm til fellesområder, løpende vedlikehold, forr fører m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Strøm
- Innboforsikring
- Garasjeplass kr 300/mnd
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 917 602,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 670 407,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd - Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vøyen Hageby 6;, orgnr. 923964568

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Vøyen Hageby 6 med org.nr: 923964568 i Bærum kommune. Sameiet består av 119 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet er også sameier i velforening, 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, samt drift og vedlikehold av øvrige fellesfunksjoner i Vøyen Hageby, som for eks. adkomstveier, avfallshåndtering, strøm m.m. Sameiet plikter betale andel fellesutgifter til velforeningen, som er en del av seksjonseiernes felleskostnader iht nedenstående pkt 6 i vedtektene. Plikten til å betale andel fellesutgifter til slike fellesfunksjoner gjelder fra etablering av Vøyen Hageby 6 selv om velforeningen ennå ikke er formelt etablert på det tidspunkt.

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per dags dato ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 494,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet leverer et årsresultat for 2025 på totalt 278 565 kroner, noe som er bedre enn det budsjetterte overskuddet på 195 934 kroner. Den positive differansen skyldes i
hovedsak at de samlede driftskostnadene endte lavere enn forventet, til tross for et merforbruk på vedlikeholdsposten. Mens reparasjon og vedlikehold oversteg budsjettrammen med i underkant av 200 000 kroner, ble dette mer enn kompensert av lavere utgifter til lokaler og generelle driftskostnader.

Økning i disponible midler fra 1,26 millioner til over 1,5 millioner kroner i løpet av året. Når det gjelder utestående fordringer på 182 367 kroner, forklares størsteparten av dette
som viderefakturerte kostnader til Garasjesameiet Vøyen Hageby 6. Resterende fordringer i note 9 er knyttet til ordinær avregning av strøm el-bil, samt periodiseringer og erstatningssaker, mens den kortsiktige gjelden på 32 309 kroner gjelder løpende avregning mot næringsseksjonen.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2720696

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 344 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte 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 og familievennlig boligområde på Vøyenenga rett ved idylliske marka, men likevel sentralt med gangavstand til skole, barnehager og idrettstilbud. I umiddelbar nærhet finner du Vøyenenga senter med Rema 1000 og stor Meny butikk med ferskvaredisk i tillegg til apotek, lege, frisør og en rekke andre servicetilbud.

Kirkerud alpinbakke ligger i kort gangavstand fra boligen.

Her kan barna vokse opp med ski på beina og fantastiske tur- og friluftsmuligheter som innbyder til supre oppvekstsvilkår. Like ved finner du også flotte turområder på Kolsås. Søndre Kolsåstopp gir deg en majestetisk utsikt mot Sandvika og Oslofjorden. Hauger idrettspark på Hauger og Rud byr på kunstisbane, svømmehall, gressbaner, baseball/softballanlegg, putting-greener for golf og grøntarealer for fotball m.m. Gode turmuligheter sommer som vinter i nærmiljøet med kort vei til bla. Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Ellers er det flotte rekreasjonsområder ved Sandvikas fjordpark idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid med fantastiske badestrender, stupetårn, festplass og flotte grøntområder m.m. Fra Sandvika er det også kyststi som vil ta deg med til mange flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser m.m.

Kun noen minutter med bil til Sandvika hvor man finner alt av servicetilbud i Sandvika, som blant annet kino, bibliotek, kulturhus, et stort utvalg av restauranter, kaféer og kaffebarer, i tillegg til Sandvika Storsenter med sine 200 butikker, spisesteder og helsetjenester. Sandvika er også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Boligen ligger sentralt til med få minutters gange til offentlig kommunikasjon med ekspressbusser til Oslo og bussforbindelse til Sandvika, som er knutepunkt for pendlere. Det tar ca. 21 minutter med bil inn til Oslo S.

Flere barneskoler i området. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Vøyenenga ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, bl.a. Dønski, Rud og Rosenvilde, Valler og Sandvika, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole. Vøyen Hageby barnehage ligger rett i nærheten av Møllerløkka 17, noe som gir en svært praktisk hverdag for småbarnsfamilier. Beboere i sameiet har i tillegg fortrinnsrett til barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.09.2019. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Arbeidene som gjenstår før man kan søke om ferdigattest er knyttet til utbyggers arbeid.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse.

Kommuneplaner ID 202101 Kommuneplanens arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt arealplan - trådte i kraft 04.07.2025

Reguleringsplaner
ID 2014013 Skuiveien 111
Detaljregulering - trådte i kraft 03.03.2016
ID 2012010 Skuiveien 101
Detaljregulering - trådte i kraft 17.06.2015
ID 2001025 Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.
Eldre reguleringsplan - trådte i kraft 04.06.2003

Reguleringsplaner under arbeid
ID 2025014 - Områdeutviklingsstrategi for Vøyenenga Områderegulering
ID 2025015 - Detaljregulering for Vøyenenga senter Detaljregulering

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/78/409/75:
23.02.1934 - Dokumentnr: 904086 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1940 - Dokumentnr: 24000 - Erklæring/avtale
Overenskomst om grenser, gjerde m.m. Vedk. bnr 1,2,21 og 23
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1956 - Dokumentnr: 8187 - Erklæring/avtale
Ang vannledning gjennom riksvei 20
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1960 - Dokumentnr: 1759 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 240 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1971 - Dokumentnr: 3831 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1984 - Dokumentnr: 28946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207769 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2015 - Dokumentnr: 1207769 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:3
Bestemmelse om midlertidig gang-og kjøreadkomst
Bestemmelse om sletting
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2016 - Dokumentnr: 283077 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
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:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2019 - Dokumentnr: 108150 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:472
Bestemmelse om benyttelse av parkareal i gitt tidsrom
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162234 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Opprinnelig tinglyst 29.01.2008 med dokumentnummer 82886
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162234 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Opprinnelig tinglyst 14.08.2017 med dokumentnummer 871747
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2019 - Dokumentnr: 735475 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Vøyenenga Næringsutvikling AS
Org.nr: 913 637 917
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2019 - Dokumentnr: 735500 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Vøyenenga Næringsutvikling AS
Org.nr: 913 637 917
Rett til å flytte inntil 11 gjesteparkeringsplasser til gnr. 78 bnr. 407
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2019 - Dokumentnr: 735506 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2019 - Dokumentnr: 735510 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:2
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2026 - Dokumentnr: 1083443 - Registerenheten

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

17.07.2019 - Dokumentnr: 833461 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/14890

06.09.2019 - Dokumentnr: 1042352 - Reseksjonering
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/14890
Endring av fellesareal

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687259 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:78 Bnr:409 Snr:75

01.01.2024 - Dokumentnr: 83398 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:78 Bnr:409 Snr:75

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
Til info: Selger har sendt inn reklamasjon på oppvaskmaskinen som har forårsaket fukt i skapet, dette er er under utbedring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave + gratis veiledningstime med stylist kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 4 for prisen av 1 -
Alle privatvisninger gratis kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (Sender egen faktura) kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport (Sender egen faktura) kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 675,- 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 2. oktober 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).

Møllerløkka 17

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	24 min 1.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	19 min 1.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km

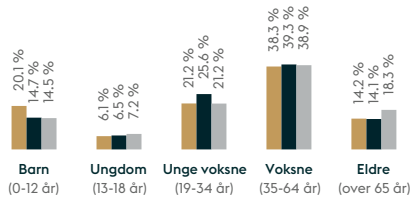
Offentlig transport

Vøyenenga Linje 215A, 240, 240N	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	4 min 2.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 104 barn	3 min 0.2 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ... 31 barn	7 min 0.6 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 31 barn	8 min 0.6 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	4 min
Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	10 min
Feel24 Vøyenenga	1 min
Nonstop Fitness	3 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	**Møllerløkka 17, 1339 VØYENENGA**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Bærum**
Matrikkelnummer	**78 / 409 / 0 / 75**

Sak

Hjemmelshaver	**Kristin Tørrissen Siem og Bjørn Tørrissen Siem**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnr.	**89D02E07**

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	**18**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**1**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 1 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leilighet 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.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (1)

1. Kjøkken – Kjøkken

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Kristin Tørrissen Siem og Bjørn Tørrissen Siem**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**28.09.2026**
Rapportnummer	**89D02E07**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Møllerløkka 17, 1339 VØYENENGA**
Kommune	**Bærum**
Matrikkelnummer	**78 / 409 / 0 / 75**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**8344 m²**

Vann, avløp og adkomst

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

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Balansert ventilasjons anlegg, med forvarming av tilluft, iht. eier.

Byggemetode

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong / teglstein
Yttervegger kled med puss og panel.
Flatt tak.

Generelle notater

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

Sameie Møllerløkka 17. Byggeår 2019.
4 roms leilighet i 2 etasje,
Balkong. Bod i kjeller.
Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Sentralt beliggende på Vøyenenga, med gangavstand til buss.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom el panel ovn stue,
øvrige rom forvarmet tilluft fra ventilasjons anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, felles balansert anlegg, med forvarming iht. eier,

plassert på tak, med avtrekk bad, toalett, kjøkken og bod.
Kjøkken ventilator med kanal over tak.
Øvrige rom tilluft via vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere og sprinkel anlegg.

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.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

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

Merknader

Det er fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Dokumentasjon, bør ligge boligmappa.

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

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	88 m²	—	—	88 m²	
Bod kjeller	—	5 m²	—	5 m²	
Sum hovedbygning	**88 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**93 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**13 m² (oppmålt, Nord / vest vendt)**
Sum TBA	**13 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

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

2 etasje. Kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod (3,0m2) og 3 soverom.
Bod kjeller 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Gulv, fliser bad / toalett, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad øvrige rom el panel ovn og forvarmet tilluft fra ventilasjons anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 2019.
Fliser vegger og malt tak / himling.
Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
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, utover normalt vedlikehold.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bad fra 2019.
Fliser gulv.
Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger, mellom vegg og gulv i dusj sone.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under flere gulv fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

VURDERING (FORTS.)
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Baderoms kabin og membranen er fra 2019.
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.
Det er boret hull i tilstøtende vegg, fra bod.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.
Dokumentasjon fremlagt / fremvist, på utførelse og material valg.

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



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019.
Fordelerskap varmt og kaldt vann plassert i tak bad, med drens avløp til bad.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk, via felles balansert ventilasjons anlegg, med kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

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

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.
Det ble registret fukt / damp skade dørblad til bad.

ANBEFALT TILTAK
Dør blad skal skiftes før overtagelse, iht. eier.
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

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

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Dokumentasjon fremvist og bør ligge i boligmappa.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken innredning oppusset 2019, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra 2019.
Det er montert automatisk vannstopper for vann i fordelerskap og komfyr vakt.
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er 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.

ÅRSAK

Det er påvist fukt / damp skade ved oppvaskemaskin,.

RISIKO

Fukt- eller dampskade ved oppvaskmaskinen kan gi økt risiko for at fukt trenger inn i tilstøtende materialer og skaper videre skadeutvikling dersom forholdet vedvarer.

KONSEKVENS

Dette kan føre til redusert levetid for overflater og inventar rundt oppvaskmaskinen, og medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte deler.

ANBEFALT TILTAK

Området med fukt- eller dampskade bør følges opp og eventuelt utbedres for å begrense videre skadeutvikling.
Utviklingen bør observeres og tiltak vurderes hvis skaden øker.

Kjøkken – bilder



10. Toalettrom

Toalettrom – Overflater – vegger, himling og gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Toalettrom fra 2019.
Fliser gulv og malte flater vegger og himling / tak.
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, utover normalt vedlikehold.

Toalettrom – Sanitærutstyr TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Toalettrom – Vann- og avløpsledninger TG1 – Svake avvik

VURDERING
Leilighet har ikke rør anlegg mot yttervegg.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Toalettrom – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Felles balanser ventilasjons anlegg, plassert på tak.
Avtrekk toalett 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.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse

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 2 etasje, målt med laser til 10 mm, lik referanse nivå på 25 mm.

1. Andre rom. TG1 – Svake avvik

VURDERING
Gulv, fliser bad og toalett, øvrige rom parkett, med stedvis noe knirk.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

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

Ingen registreringer.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

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

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

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

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

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 2019, med forvarming, iht. eier.
Det var sist inspisert i 2019.
Det var rengjort i 2020 og skal iht. eier bli rengjort høsten 2026.
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.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Utvendig anlegg fra 2019.
Innvendige stigeledninger fra 2019.
Røranlegg i leilighet fra 2019.
Bad med vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Toalett med vegg montert toalett og servant.
Felles bereder plassert i kjeller, ikke adkomst..
Fordelerskap vann plassert i tak bad, med drens avløp til bad.
Dokumentasjon fremvist, bør ligge i boligmappa.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019.
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.

VURDERING (FORTS.)
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 i samarbeide med sameie.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



19. Yttervegg
Ingen registreringer.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer og balkong dører med 2 og 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2018.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2019.

1. Vinduer og balkong dører 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.
Balkongdør til balkong, subber noe mot terskel, bør justeres.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vinduer og dører må vedlikeholdes i samarbeid med sameie.

21. Yttertak

Ingen registreringer.

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

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkong 13,0 m2, nord / vest vendt, betongdekke m/tre lemmer. Rekkverk i stål og tre høyde 1,10 meter.
Franks dobbel balkongdør i stort soverom, med rekkverk

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men trenge normalt vedlikeholdt, i samarbeide med sameie.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Ingen registreringer.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

29. Terreng

Ingen registreringer.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2019.
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 kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Dokumentasjon fremvist, bør ligge i boligmappa.
Sikringsskap i gang Automatsikringer 11 stk og digital strømmåler i felles skap.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Konsekvens

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

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt ettersyn og vedlikeholdt.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

33. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

34. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

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

Ingen observasjoner registrert.

36. Radon

Ingen observasjoner registrert.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Tørrissen Siem	9578-5993-4-3278566	2026-09-20 21:04:33
Kristin Tørrissen Siem	9578-5992-4-2882482	2026-09-20 21:01:52

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
20. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0175/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Møllerløkka 17, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kristin Tørrissen, Bjørn Tørrissen Siem

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

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: 2982791
Forsikret i: Storebrand

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: 45-0175/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristin Tørrissen Siem	**2026-09-20**	**Bjørn Tørrissen Siem**	**2026-09-20**

Identifikasjon

Kristin Tørrissen Siem

Identifikasjon

Bjørn Tørrissen Siem

Signicat

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VØYEN HAGEBY 6

Vedtatt på konstituerende årsmøte 07.11.2019, endret på ekstraordinært årsmøte 30.06.2022, ordinært årsmøte 28.03.2023

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Vøyen Hageby 6 (heretter kalt sameiet).

Sameiets eiendom er gnr 78, bnr 409 i Bærum kommune.

Sameiet består av 119 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner og er oppdelt slik som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring av den 17.07.2019.

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

Seksjonseiere kan ikke hindre sameiets tilgang til felles tekniske installasjoner, for eksempel avløpspumpe og sluk i teknisk rom.

Seksjon 1 utgjør underjordisk garasjesameie (garasjeseksjonen). Ideell andel i seksjonen er tilknyttet rett til parkering. Garasjeseksjonen eies primært av seksjonseiere i Sameiet Vøyen Hageby 6, men også andre kan eie andel i garasjekjelleren, primært andre beboere i Vøyen Hageby.

Garasjekjelleren er også gjesteparkering for øvrige næringsseksjoner i sameiet. Gjester har rett til adkomst og ferdsel over sameiets eiendom ifbm. besøk til næringsseksjonene i sameiet og til butikk/senter på naboeiendommen. Sameiet må legge til rette for og bidra til å opprettholde slik adkomst/ferdsel.

Sameiet plikter å legge til rette for næringsvirksomheten(e)/butikkene som drives i seksjon 2 og 3.

Dette innebærer blant annet at virksomhetene kan medføre økt trafikk over sameiets eiendom, støy, evt. lukt og andre forhold/ulemper tilknyttet nærings-/butikkvirksomheten, som må påregnes som følge av nærings-/butikkvirksomhet i lokalene.

Leietakere i seksjon 2 og 3 har rett til fleksible åpningstider og åpningstidene kan tilpasses type bransje som drives i lokalene.

Næringsseksjonene i sameiet har rett til varelevering på sameiets eiendom daglig til vanlige tider for slik varelevering. Sameiet aksepterer at varene midlertidig avsettes på sameiets eiendom ifbm. vareleveransene, så fremt dette ikke hindrer nødvendig adkomst.

Næringsseksjonene har også rett til eksponering av varer utenfor inngangene til butikkene.

Seksjon 2 og 3 har rett til avfallssortering på sameiets fellesareal.

Enkelte av parkeringsplassene i seksjon 1 er foreløpig avsatt til besøksparkering for Sameiet Vøyen Hageby 6. Disse plassene eies av Vøyenenga Næringsutvikling AS (org.nr.: 913637917). Det er planlagt at alle eller deler av disse besøksplassene skal flyttes til naboeiendommen 78/407. Vøyenenga Næringsutvikling AS har rett til å gjennomføre slik hel eller delvis flytting og kan på et hvert tidspunkt utøve denne rettigheten. Flyttingen gjennomføres ved at Vøyenenga Næringsutvikling AS meddeler om flyttingen skriftlig pr. e-post til styret i Sameiet Vøyen Hageby 6 eller til sameiets forretningsfører. I den skriftlige meddelelsen vil det redegjøres for hvilke p-plasser som etter flytting er avsatt til gjesteparkering på eiendommen 78/407. Vøyenenga Næringsutvikling AS besørger merking/skilting av de overflyttede gjesteparkeringsplassene. Styret i sameiet plikter straks å videreformidle til seksjonseierne at alle eller deler av sameiets gjesteparkering er flyttet til 78/407 og at bruk av de overflyttede gjesteparkeringsplasser i seksjon 1 straks må opphøre.

Etter flyttingen vil det være Vøyenenga Næringsutvikling AS som alene har rett til å disponere over parkeringsplassene som frigjøres i seksjon 1.

Så lenge parkeringsplassene er gjesteparkering og disponeres av sameiets gjester betaler ikke Vøyenenga Næringsutvikling AS felleskostnader for disse plassene.

Vøyenenga Næringsutvikling AS (org.nr.: 913637917) eller andre rettsetterfølgere av seksjon 2 og 3 har rett til å etablere underjordisk kjøreadkomst fra garasjeseksjonen (seksjon 1) inn til parkeringsanlegget under eksisterende handelssenter beliggende på gbnr 78/381 m.fl., slik at de to underjordiske garasjeanleggene beliggende på gbnr 78/381 m.fl. og [sett inn gårds- og bruksnummer] blir tilknyttet hverandre. Hensikten med kommunikasjonsveien er fri flyt internt i handelssentret beliggende på alle eiendommene. Tegning som illustrerer foreløpig planlagt løsning følger som vedlegg til nærværende vedtekter.

Vøyenenga Næringsutvikling AS eller dets rettsetterfølgers rett til flytting av alle eller deler av gjesteparkeringsplassene som beskrevet ovenfor, samt rett til kommunikasjonsvei inn til

garasjeanlegget under det såkalte Meny-bygget gjelder frem til 2050. Dersom rettighetene ikke er utøvd innen 2050 forlenges rettighetene inntil 10 år.

Etableringen av ovennevnte kommunikasjonsvei vil medføre endringer i bygningskonstruksjonen, både for seksjon 1 og for Sameiet Vøyen Hageby 6. Dersom fordelte parkeringsplasser berøres av bygningsmessige endringer plikter styret i garasjesameiet å medvirke til en omfordeling av p-plasser, eventuelt og hvis påkrevet på bekostning av parkeringsplasser til tiltakshaver/ Vøyenenga Næringsutvikling AS.

Retten til kommunikasjonsveien skal tinglyses på Sameiet Vøyen Hageby 6's eiendom.

Det foreligger rett til parkeringsplasser for eiendommen gnr 78, bnr 381 på sameiets eiendom. Parkeringsplassene ligger mot naboeiendommen gnr 78, bnr 385. Retten er/skal tinglyses.

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

2. Rettslig rådighet

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

Rekkehusseksjonene disponerer eksklusivt et avgrenset areal på inngangs- og / eller hagesiden som tilleggsdel eller gjennom eksklusiv bruksrett.

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

3. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og de evt. 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.

Iht krav i reguleringsplanen, konkretisert og definert av Bærum kommune først i siste fase av byggeprosessen, er det anlagt ladepunkt/ladeboks for elbiler på alle parkeringsplasser i byggetrinn 3 i Vøyen Hageby. Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret endre på det etablerte ladesystemet.

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

4. Husdyrhold

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

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. 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.

Seksjon 1 (garasjeseksjonen) er vedlikeholdsansvarlig for garasjetaket t.o.m. tettesjiktet (membranen). Overliggende konstruksjon/terreng anses som fellesareal og er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar, jf. under.

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

5.2 Fellesarealer, adkomst m.m

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, utvendig side 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.

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

Næringsseksjonene (seksjon 2 og 3) har rett til endring av fasade, herunder innsetting av nye vinduer, dører, tekniske installasjoner mv. så lenge endringene ivaretar eksisterende arkitektonisk uttrykk. Seksjon 2 og 3 har også rett til å sette opp skilt og reklameinnretning montert på vegg, tak eller frittstående på sameiets fellesareal utvendig. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtekten og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. Felleskostnader

Generelt

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

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

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

Alle kostnader som gjelder vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig som kun benyttes av boligseksjonene. Dette omfatter bl.a.:

- Kostnader forbundet med fellesareal kun benyttet av boligseksjonene, herunder strøm, oppvarming, renhold, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligene og deres fellesarealer.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, utomhusarealer, takterrasse og boder og adkomstarealer.
- Kostnader forbundet med vedlikehold, påkostninger og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader til forsikring av boligseksjonenes bygninger.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med rydding, måking, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom boligseksjonene med 50% i henhold til sameiebrøk og 50% likt mellom boligseksjonene.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader:

Alle kostnader som gjelder vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig som kun benyttes av næringsseksjonene. Dette omfatter bl.a.:

- Kostnader knyttet til utvendig vedlikehold / påkostninger av næringsseksjonene.
- Kostnader forbundet med fellesareal som kun benyttes av næringsseksjonene, herunder strøm, oppvarming, renhold, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen, og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen og arealer nevnt i pkt. 4.3.
- Kostnader til forsikring av næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.

- Eventuelle kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, etc tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonene, så som boder/lager, adkomstarealer m.m..

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom næringsseksjonene 50% i henhold til sameiebrøk, og 50% likt mellom næringsseksjonene.

Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner:

Kostnader som ikke særskilt fordeles mellom bolig og næring iht ovenstående fordeles på samtlige seksjoner 50% iht sameiebrøk og 50% likt mellom seksjonene, herunder:

- Evt. felles bygningsforsikring.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Felles vann og strøm så fremt det ikke etableres særskilt måler

Særlig om garasjeseksjonens andel felleskostnader

Kostnader som direkte gjelder garasjeseksjonen skal kun dekkes av sameiere i garasjeseksjonen iht ideell eierandel. Dette omfatter:

– Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av sikrings- og låseanlegg i parkeringskjeller

– Lys, strøm (inkludert ladestasjoner for elbiler) og evt. varme i parkeringsareal – Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning garasjeport, nedkjøringsrampe og garasjeventilasjon

– Renhold av garasjeanlegg

– Evt. vann etter måleravlesning i kjeller

– Andre kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Utover dette betaler ikke garasjeseksjonen felleskostnader.

7. 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 seksjonseierne 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.

7.1 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

7.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Seksjon 1(garasjeseksjonen) har 1 stemme, seksjon 2 har 20 stemmer og seksjon 3 har 10 stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen. Tilsvarende har ikke boligseksjonene stemmerett i saker som kun angår næringsseksjonen. Årsmøtet kan ikke fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

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

8. Styret

8.1 Valg av styre

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

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

8.3 Styremøter

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

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

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

9. Habilitetsregler

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

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

10. Mindretallsvern

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

11. Lovbestemt panterett

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

12. Seksjonseierens erstatningsansvar

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

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

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

13.2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. Forretningsfører

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.

15. Revisjon og regnskap

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

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

16. Endring av vedtektene

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

17. Eierseksjonsloven

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

SAMEIET VØYEN HAGEBY 6

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. mai 2020
Sist endret på ordinært årsmøte 14. mars 2022 og ordinært årsmøte 28. mars 2023.

Husordensregler

1. Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3. Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne rene og pene og uteområdene ryddige.

3.2 Felles uterom, felles trappeoppganger og korridorer samt felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, sko, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Søppel skal kastes i henviste nedgravde søppeldunker. Dersom nedgravde søppeldunker er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på balkonger eller utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømingstrapp skal dette avtales med berørte parter.
3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4. Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Søndag og helligdager skal ikke forekomme støyende arbeid.

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill eller bålpanne på takterrasse eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt.

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men på balkong eller takterrasse.

4.4 Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Utelamper skal være veggmonterte. Blinkende lys er til sjenanse for naboer og gir et dårlig estetisk uttrykk av husets fasade og er dermed ikke tillatt.. Markiseduken eller Zipscreenduken eller annen sol eller vind skjermer skal kun være i antrasitt

med en av følgende fargekoder (314-638 / 314-402 /314-398).

4.5 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.8 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.9 Styret kan kreve dyr fjernet fra sameiet om ikke seksjonseiere følger pålegg gitt av styret. Dyr skal holdes i bånd/ ikke slippes løs på området.

5. Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. For gjesteparkering eller annen form for parkering, henvises det til skilting og sameiets egne parkeringsbestemmelser.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnader ved dette vil bli belastet den som forårsaker skaden.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

7.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret gi pålegg om salg av seksjonen.(jf. Lov om eierseksjoner).

7.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Sameiet Vøyen Hageby 6



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 6 - Tirsdag 19.05.2026

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 6

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 6

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 6

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vøyen Hageby 6

Frist for avstemming: tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt årsmøte på https://abbl.bbl.no/minside

Høringsperiode: Starter 11.05.2026 kl. 20:00 og avsluttes 17.05.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: Starter 18.05.2026 kl. 10:00 og avsluttes 19.05.2026 kl. 18:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Olav Hilde velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Omar Mohammad Ilyas velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Sameiet leverer et årsresultat for 2025 på totalt 278 565 kroner, noe som er bedre enn det budsjetterte overskuddet på 195 934 kroner. Den positive differansen skyldes i

hovedsak at de samlede driftskostnadene endte lavere enn forventet, til tross for et merforbruk på vedlikeholdsposten. Mens reparasjon og vedlikehold oversteg budsjettrammen med i underkant av 200 000 kroner, ble dette mer enn kompensert av lavere utgifter til lokaler og generelle driftskostnader.

Økning i disponible midler fra 1,26 millioner til over 1,5 millioner kroner i løpet av året. Når det gjelder utestående fordringer på 182 367 kroner, forklares størsteparten av dette som viderefakturerte kostnader til Garasjesameiet Vøyen Hageby 6. Resterende fordringer i note 9 er knyttet til ordinær avregning av strøm el-bil, samt periodiseringer og erstatningssaker, mens den kortsiktige gjelden på 32 309 kroner gjelder løpende avregning mot næringsseksjonen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 280 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. 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 AS som ny revisor for Sameiet Vøyen Hageby 6. Sameiet Vøyen Hageby 6 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Vøyen Hageby 6 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026. (fremkommer i vedlegg under sak 3)

Styret har ved budsjetbehandlingen vedtatt å justere felleskostnadene i takt med konsumprisindeksen (KPI).

Felleskostnadene økes med 3,6 % med virkning fra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Olav Hilde
Styremedlem, Torkjel Austad
Styremedlem, Omar Mohammad Ilyas
Styremedlem, Sabahudin Keric

7.1 Valg av styreleder

Olav Hilde valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Omar Mohammad Ilyas valgt for 2 år i 2024, er på valg.
Torkjel Austad valgt for 2 år i 2024, er på valg.
Sabahudin Keric valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Omar Mohammad Ilyas gjenvelges for 2 år
Torkjel Austad gjennvelges for 2 år.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Vøyen Hageby 6
Styret

Sameiet Vøyen Hageby 6

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Olav Hilde, Møllerløkka 7
Styremedlem, Torkjel Austad, Møllerløkka 47
Styremedlem, Omar Mohammad Ilyas, Møllerløkka 15
Styremedlem, Sabahudin Keric, Møllerløkka 1

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 119 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Vøyen Hageby 6 med org.nr.: 923964568 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2720696

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 278 565,-

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 perioden arbeidet kontinuerlig med å ivareta sameiets interesser, sikre forsvarlig drift og bidra til et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Det er avholdt styremøter regelmessig. I møtene har styret behandlet løpende drifts- og vedlikeholdssaker, fulgt opp tidligere vedtak og håndtert aktuelle saker knyttet til sameiets fellesarealer, tekniske anlegg, økonomi og leverandøravtaler.

I perioden har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

- Oppfølging av tidligere og pågående saker for sameiet.
- Montering av pullerter langs fortauet utenfor Rema 1000-blokken.
- Oppfølging av setninger i grunnen i sameiets område, hvor det er engasjert fagkyndig firma for vurdering og rapportering.
- Oppbygging og videreutvikling av HMS-system og internkontroll.
- Gjennomføring av HMS-/brannvernkontroll i alle seksjoner ved Norsk Brannvern.
- Gjennomgang og oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler.
- Inngåelse av ny serviceavtale for elektro/strøm. Avtalen gir også beboerne mulighet til å benytte rabatterte priser.
- Dialog og samarbeid med ny eier av Vøyenenga Senter, Pareto.

Styret har også fulgt opp reparasjoner og vedlikehold på bygninger og fellesanlegg. Dette omfatter blant annet utskifting og utbedring av nødlys, batterier, armaturer, bevegelsesfølere, ledelys, kursmerking, lysstyring i trapperom, utskifting til LED-paneler og diverse utbedringer i fellesarealer.

Det er i perioden blant annet påløpt kostnader til:

- Utskifting og utbedring av nødlys, batterier, armaturer og bevegelsesfølere.
- Montering av pullerter.
- Merking av kurser og tekniske installasjoner.
- Utskifting av armaturer og reparasjon av belysning i trapperom og fellesarealer.
- Ventilasjonstekniske tiltak.
- Ekstra kostnader knyttet til flere heisstans.

Styret har også brukt tid på oppfølging av tekniske anlegg og serviceleverandører. Dette er viktig for å sikre stabil drift, redusere risiko for feil og ivareta sameiets verdier over tid.

Samarbeidet med Vøyenenga Senter og ny eier har vært godt. Styret har etablert dialog med Pareto og opplever samarbeidet som konstruktivt.

Styret ønsker å takke beboerne for samarbeidet og engasjementet i året som har gått. Innspill fra beboerne er viktige for styrets arbeid og bidrar til en god utvikling av sameiet.

Styret i Sameiet Vøyen Hageby 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Vøyen Hageby 6, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 829 681	4 703 490	4 856 634	5 025 861
Annen driftsinntekt	2	328 289	338 433	280 000	280 000
Sum inntekter		5 157 970	5 041 924	5 136 634	5 305 861
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	268 135	285 000	285 250
Kostnad lokaler	4	2 592 181	2 231 457	2 745 000	2 805 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 597	2 102	0	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	614 864	699 706	420 000	464 000
Annen driftskostnad	7	1 387 632	1 549 187	1 492 700	1 581 000
Sum kostnader		4 881 524	4 750 586	4 942 700	5 143 250
Resultat før finansielle poster		276 446	291 338	193 934	162 611
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	2 119	1 972	2 000	5 000
Sum finansielle poster		2 119	1 972	2 000	5 000
Årsresultat		278 565	293 310	195 934	167 611

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 6, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		182 367	291 949
Andre fordringer	9	345 750	468 611
Sum fordringer		528 118	760 560
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 670 839	1 367 273
Sum omløpsmidler		2 198 957	2 127 833
Sum eiendeler		2 198 957	2 127 833

Balanse Sameiet Vøyen Hageby 6, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 539 242	1 260 677
Sum egenkapital		1 539 242	1 260 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		526 034	767 994
Forskudd innbetalinger		101 373	99 162
Annen kortsiktig gjeld	12	32 309	0
Sum kortsiktig gjeld		659 715	867 156
Sum gjeld		659 715	867 156
Sum egenkapital og gjeld		2 198 957	2 127 833

Sameiet Vøyen Hageby 6

Sted:_____, dato:_____

Olav Hilde
Styreleder

Omar Mohammad Ilyas
Styremedlem

Sabahudin Keric
Styremedlem

_____
Torkjel Austad
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 forventede 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	4 205 712	4 064 814	4 205 634	4 323 767
Felleskostnader næring	160 000	158 952	160 000	192 000
Avregning felleskostnader næring	-32 309	0	0	0
Varmtvann og ventilasjon	496 278	479 724	491 000	510 094
Sum	**4 829 681**	**4 703 490**	**4 856 634**	**5 025 861**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstillingsplass	99 300	100 450	80 000	80 000
Strøm el-bil	228 989	237 983	200 000	200 000
Sum	**328 289**	**338 433**	**280 000**	**280 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	250 000	235 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	33 135	35 000	35 250
Sum	**285 250**	**268 135**	**285 000**	**285 250**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	31 250	29 700	35 000	35 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	702 231	561 856	750 000	750 000
Vaktmestertjenester	116 247	104 918	140 000	150 000
Lys, varme, energi	1 109 266	1 177 084	1 200 000	1 200 000
Renhold	188 655	182 234	220 000	220 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	444 532	173 502	400 000	450 000
Sommer- og vinterkostnader	0	2 164	0	0
Sum	**2 592 181**	**2 231 457**	**2 745 000**	**2 805 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	199	570	0	3 000
Rekvisita	1 398	1 532	0	5 000
Sum	**1 597**	**2 102**	**0**	**8 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	347 819	518 786	300 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	265 045	170 921	100 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	2 000
Forsikringsskadesaker	2 000	10 000	0	12 000
Sum	**614 864**	**699 706**	**420 000**	**464 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	173 488	166 382	160 000	179 000
Honorar for juridisk bistand	0	23 625	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	0	70 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 363	11 631	11 000	13 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	559 553	573 835	560 000	660 000
Kontingent Vøyen Velforening	301 816	396 017	353 000	350 000
Gave, blomster	0	2 000	0	0
Forsikringspremie	327 101	293 346	384 200	355 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 200	3 801	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	8 500	9 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	6 000	5 000
Sum	**1 387 632**	**1 549 187**	**1 492 700**	**1 581 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	598	1 152	0	0
Renter plasseringskonto	1 522	819	2 000	5 000
Sum	**2 119**	**1 972**	**2 000**	**5 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Fordr. på forvaltningsklienter	87 264	62 341
Periodisering kostnader	201 298	406 269
Erstatningsmessige skader	57 188	0
Sum	**345 750**	**468 611**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 670 839	1 367 273
Sum	**1 670 839**	**1 367 273**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 260 677	967 367
Fra årets resultat	278 565	293 310
Sum annen egenkapital	1 539 242	1 260 677
Sum egenkapital	1 539 242	1 260 677

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Avregning næring	32 309	0
Sum	**32 309**	**0**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 260 677	967 367
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	278 565	293 310
Årets endring disponible midler	278 565	293 310
Disponible midler UB	1 539 242	1 260 677

Avdeling næring

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	160 000	158 952	160 000	192 000
Avregning felleskostnader næring	-32 309	0	0	0
Sum inntekter	127 691	158 952	160 000	192 000
Kostnader				
Lønnskostnad	25 463	23 935	25 000	26 243
Renovasjon, vann, avløp o.l.	39 517	28 427	50 000	50 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	18 027	8 037	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	41 679	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	11 361	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	2 000
Forvaltning og revisjon	15 486	14 852	15 000	16 000
Forsikringspremie	29 198	30 661	34 200	30 000
Sum kostnader	127 691	158 952	144 200	124 243
Resultat før finansielle poster	0	0	15 800	67 757
Finansielle poster				
Årsresultat	0	0	15 800	67 757

KPMG A S
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 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vøyen Hageby 6 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.

© 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

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

JXS R S Z Y 2R X e e c e ke

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

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."

S

s

e ien mme bankid.n n _bankid

IP . . .

UT

QES

bankID

JXS

R S Z

Y

X 2R

el

me

e e

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 6 tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte på https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Olav Hilde ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Omar Mohammad Ilyas valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Sameiet leverer et årsresultat for 2025 på totalt 278 565 kroner, noe som er bedre enn det budsjetterte overskuddet på 195 934 kroner. Den positive differansen skyldes i hovedsak at de samlede driftskostnadene endte lavere enn forventet, til tross for et merforbruk på vedlikeholdsposten. Mens reparasjon og vedlikehold oversteg budsjettrammen med i underkant av 200 000 kroner, ble dette mer enn kompensert av lavere utgifter til lokaler og generelle driftskostnader.

Økning i disponible midler fra 1,26 millioner til over 1,5 millioner kroner i løpet av året. Når det gjelder utestående fordringer på 182 367 kroner, forklares størsteparten av dette som viderefakturerte kostnader til Garasjesameiet Vøyen Hageby 6. Resterende fordringer i note 9 er knyttet til ordinær avregning av strøm el-bil, samt periodiseringer og erstatningssaker, mens den kortsiktige gjelden på 32 309 kroner gjelder løpende avregning mot næringsseksjonen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 280 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. 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 AS som ny revisor for Sameiet Vøyen Hageby 6. Sameiet Vøyen Hageby 6 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Vøyen Hageby 6 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026. (fremkommer i vedlegg under sak 3)

Styret har ved budsjetbehandlingen vedtatt å justere felleskostnadene i takt med konsumprisindeksen (KPI).

Felleskostnadene økes med 3,6 % med virkning fra 01.07.2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Olav Hilde valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg

Vedtak:

Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Omar Mohammad Ilyas valgt for 2 år i 2024, er på valg.
Torkjel Austad valgt for 2 år i 2024, er på valg.
Sabahudin Keric valgt for 2 år i 2025, er ikke på valg.

Vedtak:

Omar Mohammad Ilyas gjenvalgt for 2 år
Torkjel Austad gjenvalgt for 2 år.

Protokoll for Sameiet Vøyen Hageby 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Olav Hilde (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Omar Mohammad Ilyas (sign.)	21.05.2026

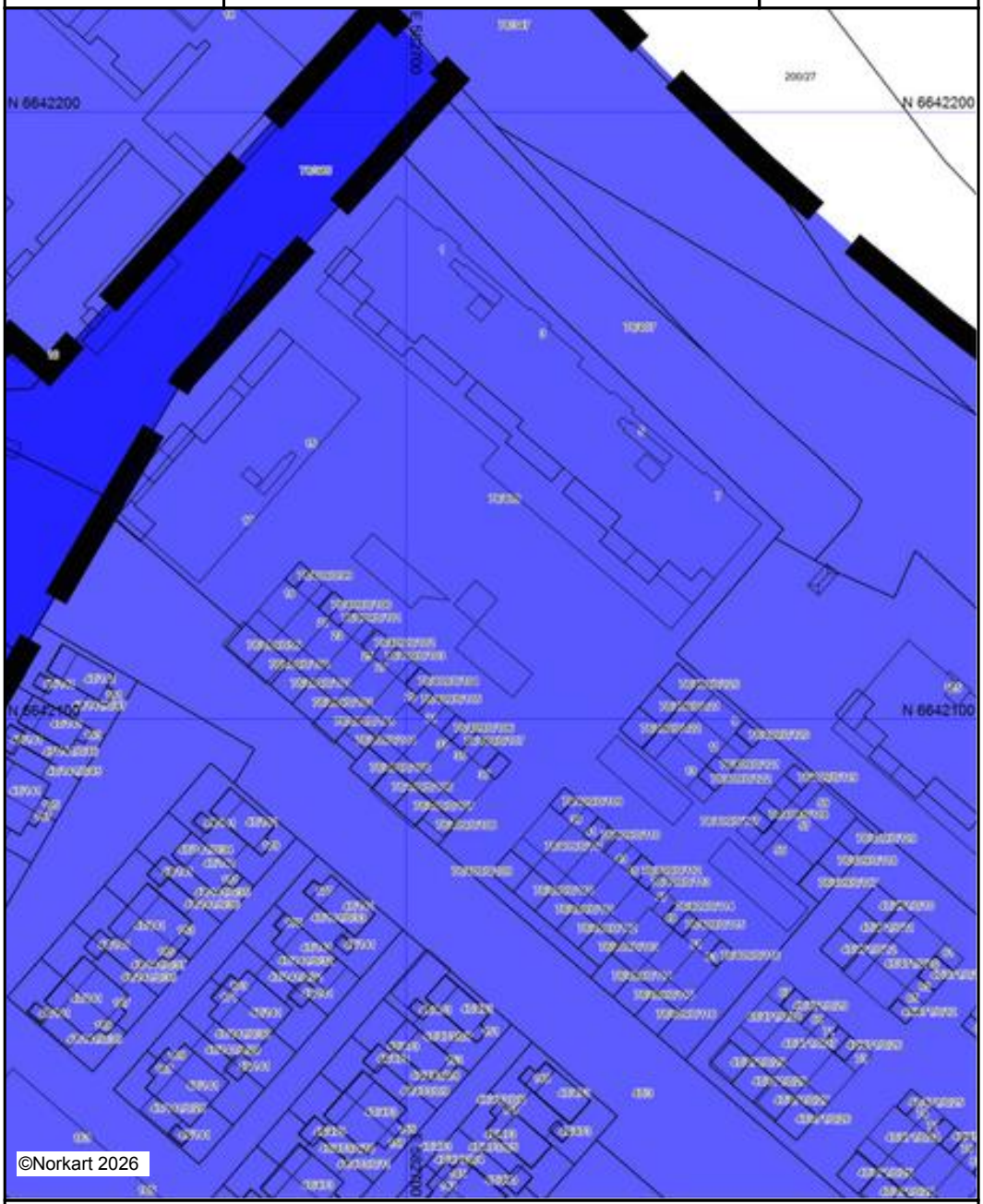
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/409/0/75
Adresse: Møllerløkka 17
Utskriftsdato: 22.09.2026
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

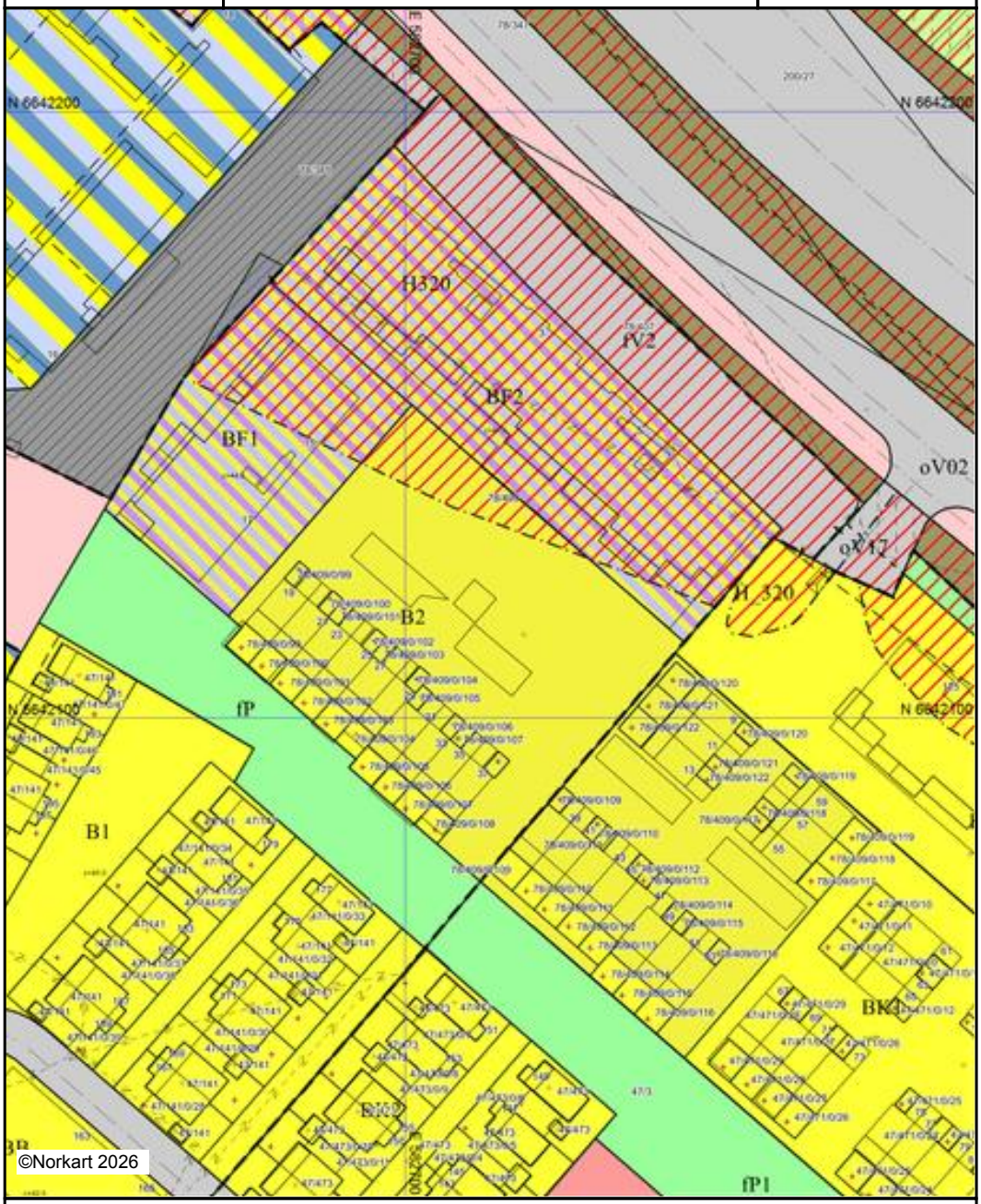
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 78/409/0/75
Adresse: Møllerløkka 17
Dato: 22.09.2026
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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0175/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Møllerløkka 17 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 78, bnr 409, snr 75 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