NORDVIK

Vøyenengtunet 20

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vøyenengtunet 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms endeleilighet. Ingen dok.avgift. Solrik balkong og fint fellesområde. Heis og garasje. Wøyen Torg!

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**9 290,-**
Totalpris	**4 916 879,-**
Fellesgjeld	**57 589,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 985,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

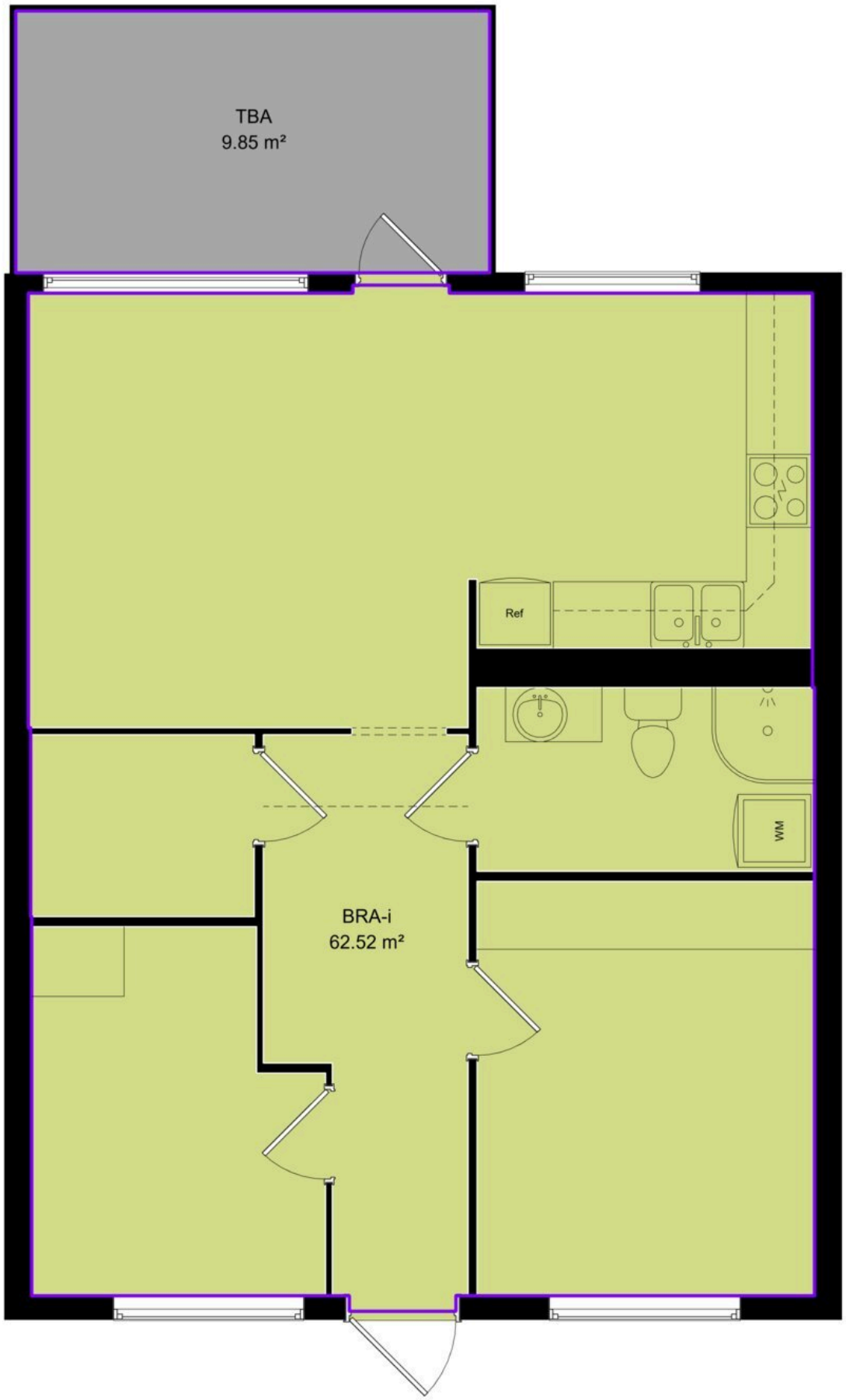
Kort fortalt

En lys og moderne 3-roms leilighet på populære Wøyen Torg. Leiligheten har en ettertraktet intern beliggenhet ut mot et pent opparbeidet fellesareal som er godt skjermet fra vei, trafikk og støy. Selve fellesarealet ligger godt hevet over gateplan, er lukket inn som et atrium noe som igjen gir roligere og mer private omgivelser. Det er heis ned til garasje med lader og Vøyenenga Senter - midt i blinken for en enklere hverdag.

- Solrik balkong på ca 10 kvm
- Stor stue med åpen kjøkkenløsning
- Pent flislagt bad med gulvvarme
- Innvendig bod og kjellerbod på 4 kvm.
- Garasjeplass med elbil-lader
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Nært til Vestmarka med flotte turmuligheter
- Kun 5 minutter til Sandvika
- Umiddelbar nærhet til buss, dagligvare og servicetilbud

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm






















BOSCH
WASHED LINEN
Bloom




Bloom
WASHED
LINEN



















30897994861883





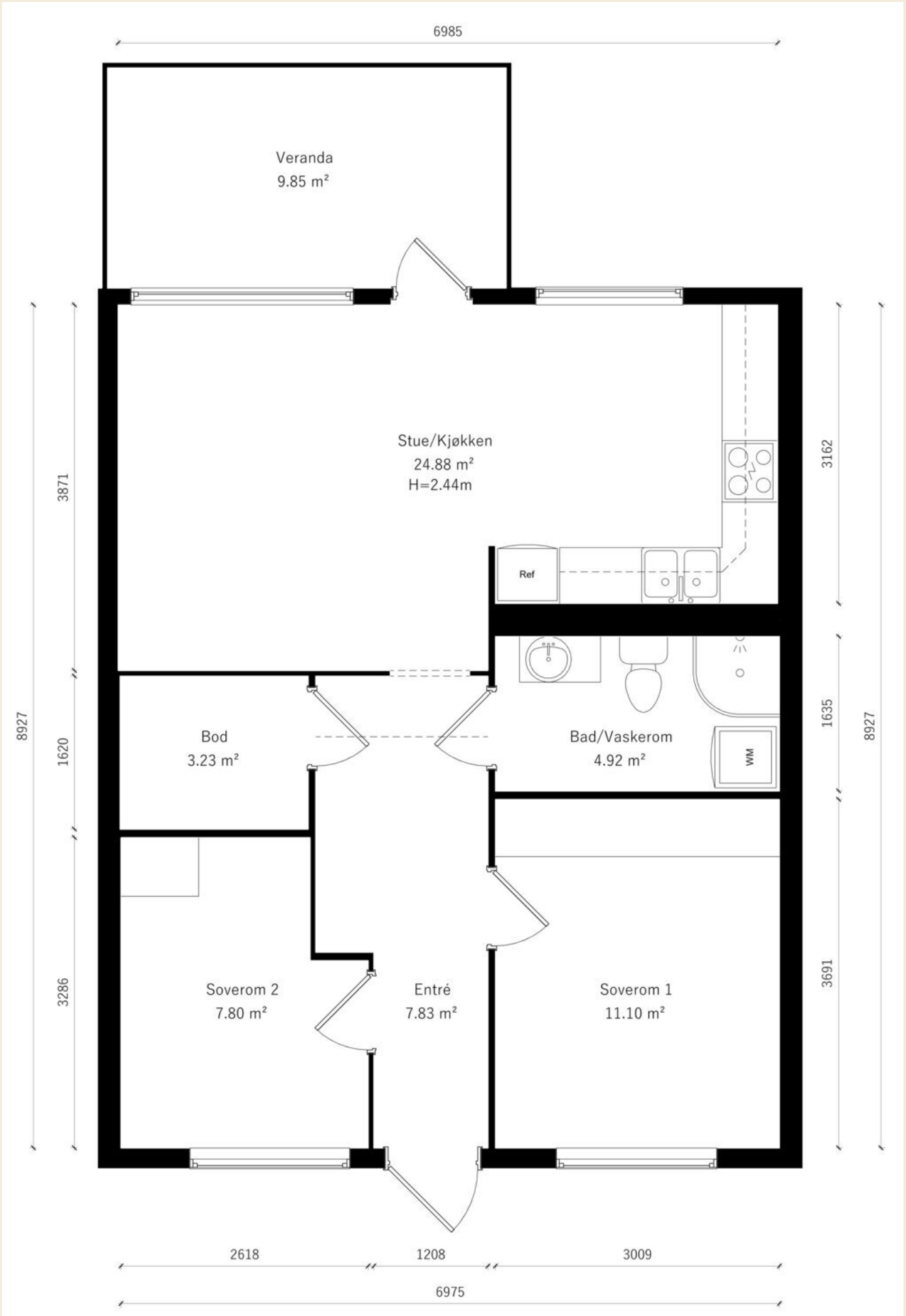


Garasjeplass med bod i bakkant

Nærområde






6985
Veranda
9.85 m²
Stue/Kjøkken
24.88 m²
H=2.44m
Ref
Bod
3.23 m²
Bad/Vaskerom
4.92 m²
WM
Soverom 2
7.80 m²
Entré
7.83 m²
Soverom 1
11.10 m²
8927
3871
1620
3286
3162
1635
3691
8927
2618
1208
3009
6975

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0066/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA
Gnr 78, bnr 381, snr 2 i Bærum kommune
Andelsnr 62 i Wøyen Torg Borettslag, org.nr. 988437611

Selgere
Kristine Evans
Robb Lewis Evans

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 859 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 868 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Innhold
3. etg: 63 kvm primærareal: Entré, bod, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Kjeller etg: 4 kvm sekundærareal: Bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje med adkomst via heis. inneholder entré/gang, bad/vaskerom, innvendig bod, to soverom og stue med delvis åpen løsning mot kjøkken/spisestue med utgang til sydvendt balkong med utsikt mot Kirkerudbakken og Kolsåstoppen. Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller. Det er montert elbillader ved garasjeplassen. I tilknytning til garasjeplassen er det også en lagringsbod.

Hovedinngangsdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35), med dørkikkert. Det er nytt callinganlegg med video til gateplan fra 2026. Utgang til balkong skjer via en malt balkongdør med isolerglass. Ellers malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005. Balkong på ca 10 kvm, overbygget balkong med betongdekke og rekkverk i metall. Det er montert uttrekkbare screens på begge sider av balkongen.

VÅTROM

Våtrommet er fra byggeåret og er oppført etter datidens tekniske forskrift (TEK97). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er flislagt med fliser i format ca. 15 x 15 cm. Himlingen har malt overflate. Belysningen består av taklampe og lys over speil.
Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 15 x 15 cm og har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk med synlig membran under klemringen.
Våtrommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, overskap og speil. Det er gulvmontert
toalett, som ifølge eier ble skiftet i 2023. Dusjsonen har buede dusjvegger montert på skinner. Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen..

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter fra
Harn. Frontene ble skiftet i 2017, og innredningen ble samtidig
supplert med enkelte nye skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, slette, malte vegger og slett, malt himling.
Belysningen består av taklampe og lys under overskap.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i laminat, med toppmontert metallvask fra
Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og
overskap er det fliser på veggen ved vasken og slett, malt overflate
ved komfyren.
Kjøkkenet har avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
* Komfyr med koketopp fra Gram
* Oppvaskmaskin fra Gram
* Kombiskap fra Grundig
* Avtrekksvifte fra Villavent

Leiligheten har mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilatoren installert i 2024 og er montert i overskap med kanal til yttervegg og fungerer som felles avtrekk for bad og kjøkken.
Tilluft til boligen skjer via ventiler i vegg. Filter i lufteventiler ble sist skiftet sommeren 2026

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad/vaskerom: Beskrivelse - Badet har plastsluk med synlig membran under klemringen.
Vurdering av avvik · Påstrykningsmembran/ smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Dusjhjørnet har skinne på gulvet som kan hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluket. Det anbefales å etablere åpning i skinnen ved sluket, slik at vannet får fri avrenning til sluk.

Varmtvannsbereder: Bereder på ca. 140 liter fra byggeåret er plassert under kjøkkenbenken.
Vurdering av avvik · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank. Tiltak: Det bør etableres fastmontert elektrisk tilkobling iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak: Det bør monteres vannstoppsystem for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG3: 0

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Parkering
Det medfølger bruksrett til en garasjeplass med hver leilighet ved salg. Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.

Ladepunkt for el-biler:
Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018.

Gjesteparkeringsplassene er primært for gjestene i Wøyen Torg Borettslag.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det ble i mai 2023 byttet klosett da det var sprekker i det gamle, samt en kran på kjøkkenet. Arbeid utført av Rørkompaniet AS.
- Det var meldt en punktering i et stuevindu i 2023, men det ble ikke funnet da styret så på det.
- Det er planer om å utbedre tak i nærmeste fremtid men fellesutgiftene er allerede økt for å spare inn til dette.
- Det er meldt bygging mot skuiveien og endring av fellesområdet.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

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.

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
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andelseieren har ikke anledning til å leie ut boligens garasjeplass til noen som ikke bor i borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Totale felleskostnader
Kr 4 985,- pr. mnd.

Felleskostnader 4 255,-
Kabel-tv 639,- (grunnpakke)
Garasje 90,-

Felleskostnader dekker:
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kapitalkostnader på lån. festeavgift, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i mnd fellesutgifter

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 394 080,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 576 321,- pr. 2024

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 72 andelsleiligheter. Wøyen Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437611, og ligger i Bærum kommune med gnr/bnr 78/381.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 589,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94907034466, IN-avtale: Ja
Andelen har innfridd sin andel av dette lånet via IN-ordningen. Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Lånenr.: 94907065728
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 510 430,00
Innfrielsesdato: 30.08.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 206,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det blir gjennomført jevnlige dugnader.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 782090

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 839 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Vøyenenga Utvikling AS.

Avtaleperiode på 99 år f.o.m. 11.09.97. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 5 år. Første gang 5.1.2009. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 326 000,- per år for borettslaget. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 11.09.1997
Festetid: Avtaleperiode på 99 år f.o.m. 11.09.97.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert femte år med basis i konsumprisindeksen

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdager vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vøyenengtunet 20 har en svært attraktiv beliggenhet sentralt på Vøyenenga med umiddelbar nærhet til Vøyenenga senter, bussforbindelser, skoler og barnehager.

På Vøyenenga senter har du bl.a. Meny, Kiwi butikk, Rema 1000 med post i butikk, apotek, renseri, blomsterbutikk, legekontor, treningssenter, restauranten Sushi og Kafe m.m. Kun en kort kjøretur unna ligger Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge! Sandvika er et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud. Kort vei også til Kolsås, Rykkinn eller Bærums Verk for enda flere tilbud- og forretninger.

Aktivitet og fritid:
Leiligheten har nærhet til flotte turområder. bl.a. Sandvikselva like ved leiligheten, med fine stier og turmuligheter. Kort vei til Vestmarka med flotte og populære turstier, samt skiløyper til Vestmarksetra og betjente hytter. I sommerhalvåret er det fine sykkelstier, bade- og fiskemuligheter ved Stovivannet, mens du om vinteren har kort vei til Kirkerudbakken alpinsenter med både helge- og kveldsåpne bakker. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. På Vøyenenga skole er det i tillegg fotballbane, basketbane, sandvolleyballbane og bordtennis.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Kun få minutters gange fra leiligheten er det to holdeplasser for buss i Skuiveien. Til Sandvika tar det ca. 12 minutter med buss. Her finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog. Kort vei også til Kolsås, der T-banen går hvert 15.min.

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Emma Hjorth barneskole (1-7. trinn), og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS, Rud VGS og Rosenvilde VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Vøyen FUS barnehage som ligger kun ca. 100m fra boligen, samt Ståvi barnehage avd. Borkenhagen, Kirkerudbakken barnehage og Hornienga barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.2011.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Offentlige planer Vøyenenga
By og områdeutvikling har satt i gang plan prosess for å detaljregulere Vøyenenga lokalsenter(arealet, gbnr. 78/396 Vøyenengtunet2-11).

Målet er å ha vedtatt detaljregulering ca. i årskifte 2027/28. Planen skal detaljreguleres slik at grunneier kan søke om byggetillatelse etter at planen er vedtatt.

For mer informasjon kontakt megler eventuelt se: https://www.baerum.kommune.no/voyenenga

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 283 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 7 349 m
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende
Delareal 490 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 7 349 m
BestemmelseOmrådenavn#19
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer Delareal 1 529 m
RPHensynsonenavnHFF2
Faresone Flomfare
Delareal 465 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Delareal 1 064 m
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn BOFOK1
Delareal 1 064 m
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal 26 m
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn oGS01

Id 2001025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001025)
Navn VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.06.2003
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf
Delarealer Delareal 20 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn BL4
Delareal 6 265 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn BL1

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/78/381/2:
20.09.2005 - Dokumentnr: 130844 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 643 235
Gjelder fra dato: 11/09-1997
Tomteverdi: NOK 800 000
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2023 - Dokumentnr: 789605 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:396
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 130844 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 643 235
Gjelder fra dato: 11/09-1997
Tomteverdi: NOK 800 000
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2006 - Dokumentnr: 606867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5021/9449

26.06.2019 - Dokumentnr: 735510 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2019 - Dokumentnr: 926466 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:407
Uteglemt registrert i eiendomsnivå
Rettet etter tingl. §18
27.06.2022. Arkivref: 22/25564-2

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Wøyen Torg Borettslag eier en samleseksjon bolig i Wøyen Torg eierseksjonssameie. Samleseksjonen består av 72 leiligheter, tilsvarende antall andeler i borettslaget. Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med Asker og Bærum Vaktmester Kompani AS.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Lovanvendelse
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være

der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 325,- 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 6. august 2026

Ansvarlig megler
Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

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

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

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

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

Vøyenengtunet 20

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	306 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	6 min 3.1 km
Skui skole (1-7 kl.)	320 elever, 15 klasser	6 min 3.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	250 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	19 min 1.8 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	6 min 2.8 km

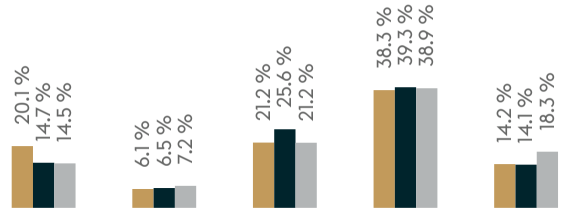
Offentlig transport

Vøyenenga	Linje 215A, 240, 240N	2 min 0.1 km
Kolsås	Linje 3	6 min 2.9 km
Slependen stasjon	Linje L1	8 min 4.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 20 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	30 barn	6 min 0.4 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	105 barn	5 min 0.4 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	30 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	5 min
Ginibråten balløkke	10 min
Nonstop Fitness	2 min
Feel24 Vøyenenga	2 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

3 roms leilighet med heis

Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA BÆRUM kommune

gnr. 78, bnr. 381

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1896 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ1782

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger meget sentralt på Vøyenenga, med Vøyenenga Senter i underetasjen. Det er adkomst til leiligheten via trapp og heis. Fra garasjeanlegget er det innvendig adkomst til flere av de omkringliggende butikkene, slik at man kan gå tørrskodd fra boligen.
Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning og en sydvendt balkong på ca. 10 m². Boligen disponerer garasjeplass og eksterne boder som gir gode lagringsmuligheter.
Innvendig er det hovedsakelig slette, malte vegger og himlinger, med flislagte overflater på våtrom. Kjøkkenet fremstår med lite bruksslitasje. Det er skyvedørsgarderobe med trådhyller, skuffer og oppheng. Det er installert nytt callinganlegg med video.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og fremstår med normal god standard og begrenset bruksslitasje

3 roms leilighet med heis - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.
Ytterveggene er kledd med teglstein og trepanel. Vinduer er utført i malt tre med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør med dørkikkert. Utgang til balkong skjer via malt balkongdør med isolerglass.
Leiligheten har en sydvendt, overbygget balkong med betongdekke og rekkverk i metall.
Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg. I bakkant av garasjeplassen er det en tilhørende lagringsbod.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har følgende innvendige overflater:
Det er 3-stavs parkett på gulvene i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. På det minste soverommet mangler det gulvlister bak en reol.
Veggene har slette, malte overflater, med unntak av badet som har flislagte vegger. På teknisk rom er veggene utført med ubehandlede gipsplater.
Himlingene består av malte platehimlinger og malte betongelementer.
Etasjeskillet er utført i betong.
Leiligheten ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.
Fellesarealene har malte overflater. Trappene er utført i betong med rekkverk og spiler i metall. Det er heis i bygningen.
Leiligheten har innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeåret og er oppført etter datidens tekniske forskrift (TEK97). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er flislagt med fliser i format ca. 15 x 15 cm. Himlingen har malt overflate. Belysningen består av taklampe og lys over speil.
Gulvet er flislagt med fliser i format ca. 15 x 15 cm og har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk med synlig membran under klemringen.
Våtrommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, overskap og speil. Det er gulvmontert toalett, som ifølge eier ble skiftet i 2023.
Dusjsonen har buede dusjvegger montert på skinner. Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter fra Harn. Frontene ble skiftet i 2017, og innredningen ble samtidig supplert med enkelte nye skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, slette, malte vegger og slett, malt himling.
Belysningen består av taklampe og lys under overskap.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i laminat, med toppmontert metallvask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser på veggen ved vasken og slett, malt overflate ved komfyren.
Kjøkkenet har avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i plast, kobber og Kombiflex. Det er rør-i-rør -system med fordelerrør og stoppekraner i vegg på badet.
Stoppekraner er tilgjengelige i fordelerskap og i kjøkkeninnredningen.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Leiligheten har mekanisk avtrekk. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 140 liter er plassert under kjøkkenbenken.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler på badet og panelovner i enkelte rom.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

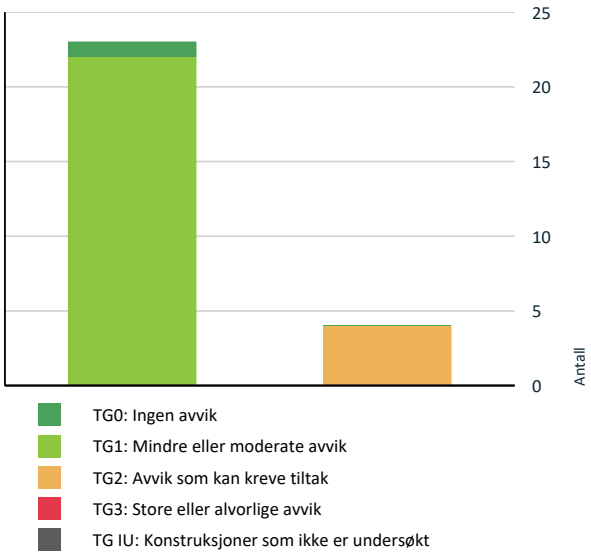
3 roms leilighet med heis

• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest/ brukstillatelse datert 24.01.2011.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet med heis

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET MED HEIS



Byggeår
2006

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter, bygget i 2006

Standard
Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje med adkomst via heis. Leiligheten inneholder entré/gang, bad/vaskerom, innvendig bod, to soverom og stue med delvis åpen løsning mot kjøkken/spisestue. Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong. Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller. Det er montert elbillader ved garasjeplassen, men denne er ikke tilkoblet strømnettet. I tilknytning til garasjeplassen er det også en lagringsbod.
Leiligheten holder god standard og har normal til begrenset slitasje på innvendige overflater.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger kled med teglstein og tre panel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35), med dørkikkert. Det er nytt callinganlegg med video til gateplan fra 2026.
Utgang til balkong skjer via en malt balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt, overbygget balkong med betongdekke og rekkverk i metall, målt til ca. 102 cm høyde.
Det er montert uttrekkbare screens på begge sider av balkongen.
Fra balkongen er det utsikt mot Kirkerudbakken og Kolsåstoppen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod og Garasjeplass

Beskrivelse
Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har felles grunninfrastruktur for lading av el- og hybridbiler (Salto-system), hvor andelseiere kan tilkoble kompatibel DEFA-lader for egen kostnad.
Det er gjesteparkering på borettslagets område.
I bakkant av garasjeplassen er det en lagringsbod på 4,2 kvm merket D3-62.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. På det minste soverommet mangler det gulvlister bak en reol.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruks- og aldersslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk i gulv og bruksmerker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt.
Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er slette, malte vegger i alle rom, med unntak av badet som har flislagte vegger. På teknisk rom er veggene utført med ubehandlede gipsplater.
Himlingene består av malte platehimlinger og malte betongelementer.
Takhøyden i stuen er målt til ca. 243 cm.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.
Bærevegger og etasjeskillere er også utført i betong.
Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjen.
Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskiller kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt for boliger av denne typen og alderen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesarealene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i metall. Det er heis i bygningen.

Tilstanden er ikke vurdert, da dette er fellesarealer og felles bygningsdeler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Døren mellom gang og stue er fjernet.

Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret og er oppført etter datidens tekniske forskrift (TEK97). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser i format ca. 15 x 15 cm. Himlingen har malt overflate. Belysningen består av taklampe og lys over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt fliser i format ca. 15 x 15 cm, med elektriske varmekabler.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 36 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Dusjhjørnet har skinne på gulvet som kan hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluket. Det anbefales å etablere åpning i skinnen ved sluket, slik at vannet får fri avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk med synlig membran under klemringen.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, overskap og speil på vegg. Det er gulvmontert toalett, som ifølge eier ble skiftet i 2023.
Dusjsonen har buede dusjvegger på skinner. Det er opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak (styres fra kjøkken ventilator) og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot badet fra soverommet, inne i garderobeskap. Det ble målt en verdi på 7 vektprosent, som vurderes som normalt og ikke indikerer unormale fuktforhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter fra Harn. Frontene ble skiftet i 2017, og innredningen ble samtidig supplert med enkelte nye skuffer og skap.

Det er parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Belysningen består av taklampe og lys under overskap. Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Benkeplaten er utført i laminat, med toppmontert metallvask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur, som ifølge eier ble skiftet i 2023. Mellom benkeplate og overskap er det fliser på veggen ved vasken og slett malt overflate ved komfyren.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

* Komfyr med koketopp fra Gram
* Oppvaskmaskin fra Gram
* Kombiskap fra Grundig
* Avtrekksvifte fra Villavent

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.





3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast, kobber og Kombiflex. Det er tilgang til rør -i-rør-anlegg med fordelerrør og stoppekraner i vegg på badet. Stoppekraner er tilgjengelige i fordelerskap og i kjøkkeninnredningen.

Det er ikke observert skader på synlige rør. Kun synlige og tilgjengelige rør tilhørende denne leiligheten er kontrollert.

For nærmere undersøkelser av røropplegget anbefales kontroll av rørlegger, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilatoren, installert i 2024, er montert i overskap med kanal til yttervegg og fungerer som felles avtrekk for bad og kjøkken.
Tilluft til boligen skjer via ventiler i vegg.
Filter i lufteventiler ble sist skiftet sommeren 2026.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 140 liter fra byggeåret er plassert under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør monteres vannstoppsystem eller etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen.

Det bør også etableres fastmontert elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler på badet og Panelovner i enkelte rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

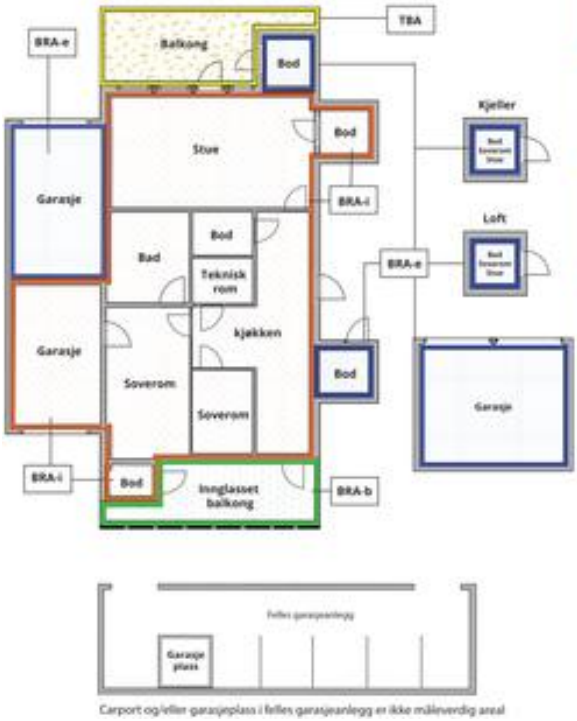
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 roms leilighet med heis

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	63			63	10
Kjeller		4		4	
SUM	**63**	**4**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest/ brukstillatelse datert 24.01.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	381		0	7839.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vøyenengtunet 20

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/WØYEN TORG BORETTSLAG	988437611	H0301	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Evans Kristine Teige, Evans Robb Lewis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vøyenengtunet 20, en leilighet med en svært praktisk og sentral beliggenhet på Vøyenenga.
Daglige gjøremål blir enkle med Vøyenenga senter, Rema 1000 og Kiwi kun et par minutters gange fra døren. For barnefamilier er det et godt utvalg av barnehager i nærområdet, og Vøyenenga skole for ungdomstrinnet ligger bare en kort spasertur unna. Flere barneskoler og videregående skoler er også innen kort rekkevidde.
Området byr på rike muligheter for en aktiv fritid. Rett i nærheten finner du treningssentre , samt ball-løkker og sandvolleyballbane. For naturelskere er det kort vei til flotte turmuligheter langs Sandvikselva, hvor man kan følge tur- og sykkelstier videre innover i Bærumsmarka. Elvelandskapet der Isielva og Lomma møtes.
Kollektivtilbudet er godt med busstopp like ved, som gir effektive forbindelser videre. Det er kort vei til Kolsås med T-bane og Sandvika stasjon, et knutepunkt for tog og buss som tar deg raskt til Oslo og omegn. For de som bruker bil, er det enkel tilgang til hovedveinettet, med Oslo sentrum kun en 22-minutters kjøretur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller, med heisadkomst fra leiligheten.
Fra garasjeanlegget er det innvendig adkomst til flere av de omkringliggende butikkene, slik at man kan gå tørrskodd fra boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget har festet fellestomt på ca. 7 320 m². Fellesarealene er opparbeidet som et atrium mellom bygningene, med beplantning, sittegrupper, grillplass, lekeplass og gressarealer.
Gangveiene har fast dekke av naturstein, betong og asfalt. Borettslaget disponerer også en fellesbod med diverse hageredskaper til bruk for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

Wøyen Torg Borettslag består av 72 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 437 611.
Borettslaget ligger i Bærum kommune og omfatter adressene Vøyenengtunet 12, 16, 18 og 20.
Forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og borettslagets revisor er BDO AS

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robb Lewis Evans	9578-5998-4-5088234	2026-07-03 09:37:55
Kristine Teige Aasen	9578-5999-4-2188795	2026-07-05 21:06:55

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
3. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristine Evans, Robb Lewis Evans

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. april 2023

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: 6601568
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i mai 2023 byttet klosett da det var sprekker i det gamle, samt en kran på kjøkkenet. Arbeid utført av Rørkompaniet AS.

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

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika elektro AS satte inn ekstra stikkontakter flere steder i leilighetene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert via borettslaget av tidligere eier i felles garasjeanlegg.

---

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?

Ja

Beskriv: Det var meldt en punktering i et stuevindu i 2023, men det ble ikke funnet da styret så på det. Tak skal utbedres.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i salgsoppgave

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?

Ja

Beskriv: Det er meldt bygging mot skuiveien og endring av fellesområdet.

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?

Ja

Beskriv: Det er planer om å utbedre tak i nærmeste fremtid men fellesutgiftene er allerede økt for å spare inn til dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Teige Aasen	**2026-07-05**	**Robb Lewis Evans**	**2026-07-03**

Identifikasjon

Kristine Teige Aasen

Identifikasjon

Robb Lewis Evans

Signicat

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Guttorm Bredo Olsen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: g.olsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0066/26 . Vår ref.: 5640-1-62 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	WØYEN TORG BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988437611
Andelseier:	Evans, Robb Lewis
Medeier:	Evans, Kristine Teige
Leilighetsnummer:	62
Adresse:	Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA
Andelsnummer:	62
Gnr.	78
Bnr.	381
Borettsinnskudd:	Kr. 650 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 782090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det medfølger en garasje med hver leilighet ved salg. Selskapet fester tomt av Vøyenenga Utvikling AS for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 11.09.97. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 5 år. Første gang 5.1.2009. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Ved overtagelse av leilighetene i 2006 fikk alle utlevert en Brukerhåndbok. Denne boken skal følge leiligheten ved salg. Hvis den ikke finnes, er det andelseiers ansvar å skaffe seg en slik ved å låne av en nabo for kopiering. Parkeringskort, som gjelder gjesteparkeringsplasser, skal kjøper få overlevert av selger. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Vilkår for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån); Eier kan innfri 2 ganger pr år, innfrielsen kan pt. skje i mai og november, med nedbetalingsdato 30.05 og 30.11. Innbetalingsfristen er senest 10 dager før forfall, altså den 20. Ta kontakt med rådgiver i Obos helst 1 måned før, dvs 1. april og 1. oktober for korrekt registrering innen fristene. Kategori for felleskostnader økes 10% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94907034466
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	28 537 911,81
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94907065728
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	510 430,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 984,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9490703446; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9490703446; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	90,00	
Felleskostnader	4 255,90	
Kabel-tv	639,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	109,-
Fradragsberettigede kostnader:	639,-
Annen formue:	2 206,-
Gjeld:	57 589,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94907034466
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94907065728
Restsaldo:	6 321,57
Kapitalkostnader:	497,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 321,57,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eva Cathrine Werkland, e-post:woyentorg@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5640
WØYEN TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i WØYEN TORG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Vøyenenga skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i husordensreglene
8. Endringer i husordensreglene 2
9. Nye parkeringsbestemmelser i husordensreglene
10. Nye perkeringsbestemmelser i husordensreglene 2
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WØYEN TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Strømme Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025-2026.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 5640 - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Endringer i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet meldinger fra beboerne om at husordensreglene gir rom for tolking og at det trengs en tydeliggjøring på hva som er lov og ikke lov i henhold til paragraf § 2. Spesielt denne setningen skaper usikkerhet for noen beboere:

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Også denne setningen ser jeg kan være litt uklar for noen:

På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Forslag til ny tekst: § 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboerne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden.

Etter kl. 23:00 skal det være ro. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal kun foregå på følgende tider:

- **Hverdager: Frem til kl. 20:00.**
- **Lørdager: Mellom kl. 09:00 - 18:00.**
- **Søndager og helligdager: Lov om helligdagsfred overholdes, og støyende arbeider er ikke tillatt.**

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd. Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt « ansikt» overfor naboer.

Original tekst legges ved til sammenligning.

§ 2 Ro og orden Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboerne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden. Etter kl. 2300 skal det være ro. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd. Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt ”ansikt” overfor naboer.

Forslag til vedtak
Ny tekst vedtas

Sak 8

Endringer i husordensreglene 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den siste tiden har fotballspilling og harde balleker på tunet og fellesområdene økt i omfang. Dette pågår ofte i flere timer daglig. Dessverre har dette medført direkte skade på eiendom, blant annet raserte hekker for beboere på bakkeplan, og det er en kontinuerlig risiko for knuste vinduer. I henhold til vedtektenes punkt 4-1 (3) skal bruken av fellesarealene ikke være til urimelig skade eller ulempe for andre andelseiere. For å sikre trivselen, opprettholde ro og orden, og beskytte borettslagets og beboernes eiendom, foreslås det et tydelig forbud mot dette på våre fellesarealer. Det finnes gode alternativer for ballspill i umiddelbar nærhet, for eksempel ved Vøyenenga skole.

§ 3 Bruken av uteområdene

Forslag til innsendelse:

Sak: Endring av husordensreglene § 3 – **Forbud mot fotball og ballspill på fellesområder.**

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende setning i husordensreglenes § 3: *"Fotball og annen hard ballek er ikke tillatt på borettslagets fellesområder. Slike aktiviteter henvises til nærliggende og egnede områder utenfor borettslaget."*

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende setning i husordensreglenes § 3: "Fotball og annen hard ballek er ikke tillatt på borettslagets fellesområder. Slike aktiviteter henvises til nærliggende og egnede områder utenfor borettslaget.

Sak 9

Nye parkeringsbestemmelser i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sett et behov for å stramme inn og tydeliggjøre reglene for parkering i borettslagets fellesarealer og garasjeanlegg. Det har forekommet parkering som hindrer tekniske installasjoner og nødutganger, samt usikkerhet rundt styrets mandat til å fjerne kjøretøy. Styret har innhentet juridisk vurdering som bekrefter at borettslaget kan sanksjonere urettmessig parkering med borttauing når dette er hjemlet i husordensreglene.

FORSLAG TIL HUSORDENSREGEL Det foreslås ny § 8 Parkering og at dagens § 8 (endring av husordensreglene) flyttes til § 9.

Forslag til ny bestemmelse (§ 8 Parkering):

«§ 8 Parkering i garasje og på parkeringsarealer

1. Det er kun borettslagets andelseiere som har rett til å bruke parkeringsarealene.

2. Parkering er kun tillatt på tildelt/oppmerket plass og i samsvar med skilting og oppmerking.

3. Det er forbudt å parkere i strid med oppmerking eller skilting, eller slik at adkomst, porter, nødutganger, kjørefelt, tekniske installasjoner, drift eller sikkerhet hindres.

4. Feilparkert kjøretøy anses som ulovlig parkert uavhengig av hvor lenge det har stått (herunder langtidsstående/hensatte kjøretøy når de står feil).

5. Ved overtredelse kan styret, eller den styret gir skriftlig fullmakt, gi pålegg om flytting og iverksette nødvendige tiltak.

6. Ved urettmessig parkering kan styret (eller den styret bemyndiger) rekvirere borttauing/fjerning i samsvar med vedtektene og skiltingen, for kjøretøyets eier/brukers regning og risiko.

7. Før borttauing iverksettes skal styret (eller den styret bemyndiger) så langt det kan skje uten vesentlig ulempe forsøke å varsle fører og/eller eier/bruker av motorvognen. Dersom kontakt oppnås, skal vedkommende gis en rimelig frist til selv å fjerne motorvognen, med mindre kjøretøyet står slik at det hindrer adkomst, sikkerhet eller nødvendig drift. Før borttauing skal det så langt praktisk mulig dokumenteres med foto og tidspunkt.»

Konsekvenser: Endringen gir styret en klar "trappetrinns-modell" for håndtering av feilparkering. Det sikrer likhet for alle beboere og gir forutsigbarhet. Vedtektene (§ 7-1) definerer allerede brudd på husordensregler som mislighold, noe som gir bestemmelsen tyngde.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres i henhold til forslagsteksten

Sak 10

Nye perkeringsbestemmelser i husordensreglene 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått ordlyd til husordensreglene:

"Garasje- og parkeringsplasser skal utelukkende benyttes til parkering av kjøretøy og tilhengere. Det er strengt forbudt å bruke parkeringsplassen som lagringsplass eller bod. Av hensyn til brannsikkerhet og borettslagets forsikringsvilkår er det ikke tillatt å oppbevare bildekk, møbler, papp, brannfarlig materiale eller andre løse gjenstander på garasjeplassene."

Begrunnelse: "Styret observerer at flere garasjeplasser i dag benyttes til oppbevaring av bildekk og andre gjenstander. Garasjeanlegget er ikke beregnet som lagerplass. Bildekk og annet brennbart materiale utgjør en stor brannrisiko og avgir svært giftig gass ved brann. Borettslagets forsikringsvilkår hos If krever at offentlige brannforskrifter overholdes strengt. Brudd på dette kan føre til at forsikringsutbetalingen reduseres eller faller helt bort ved en eventuell brann, noe som vil få store økonomiske konsekvenser for fellesskapet. I tillegg bidrar lagring av gjenstander til forsøpling av fellesarealene våre. Vi foreslår derfor en tydeliggjøring i husordensreglene om at plassene kun er forbeholdt kjøretøy."

Forslag til vedtak

Det foreslås at vi tar inn endringen i sin helhet som en § 8b til forslaget om parkering og borttauing.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport 2025–2026

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig økonomisk drift og godt vedlikehold av borettslaget. Vi ønsker at Wøyen Torg Borettslag skal være et trygt og godt sted å bo for alle beboere.

Styret har i perioden 2025–2026 avholdt 8 styremøter (per 15.03.2026). I tillegg har styret hatt løpende kontakt per telefon og e-post for å håndtere saker fortløpende gjennom året.

Blant styrets løpende oppgaver har vært godkjenning av nye andelseiere, fakturering og budsjettering, oppfølging av leverandører, planlegging av vedlikeholdsarbeid, gjennomføring av HMS-runder, samt oppfølging av forsikringssaker og juridiske spørsmål. Styret har også besvart henvendelser fra beboere via e-post, telefon og Vibbo, samt utarbeidet og delt informasjon til andelseierne om ulike saker.

Gjennom året har styret også håndtert en rekke praktiske oppgaver, blant annet produksjon av postkasseskilt, ringeklokkeskilt og parkeringsskilt på bestilling fra beboere. Det er også bestilt og fulgt opp reparasjoner av dører, dørautomatikk, garasjeporter og heiser. Styret har også kodet garasjeåpnere ved behov. Styret sørger også for at det skal være matavfallsposer tilgjengelig i alle oppgangene til enhver tid. I tillegg er det installert nødstrøm ved flere av dørene i oppgangene i nr. 18 og nr. 20. Det er organisert dugnader, satt opp julelys og gjennomført julegrantenning på tunet. Vi takker alle som bidro på høstdugnaden i 2025, og ser frem til vårdugnaden i 2026. I fellesskap sørger vi for å ha det fint rundt oss her vi bor.

I 2026 har styret også fått ekstra bistand i ekte dugnadsånd fra to beboere som bidrar med smått og stort vedlikeholdsarbeid på tunet. Styret ønsker å rette en stor takk til disse for innsatsen.

Støy fra KIWI

Styret har i perioden brukt betydelig tid på saken knyttet til støy fra KIWI, som flyttet inn i næringslokalene i oktober 2025. Det har vært løpende dialog om ulike tiltak og utbedringer for å redusere støyplager. Støyen har vært særlig merkbar for beboere i nr. 18 og nr. 20. Styret har derfor hatt tett dialog med aktuelle parter for å finne løsninger som kan dempe bråket.

Vi ønsker å takke alle beboere som har bidratt i saken ved å melde inn observasjoner, støy og plager. Dette har vært viktig for oppfølgingen av saken.

Lekkasjer og forsikringssaker

I perioden har det vært to større lekkasjer, én i nr. 20 og én i nr. 12. Lekkasjen i nr. 20 oppstod som følge av snøsmelting på taket, hvor vann rant videre ned gjennom rør i bygget og førte til en større lekkasje i en av leilighetene. I nr. 12 oppstod det lekkasje i næringsdelen som følge av en varmepumpe tilkoblet en av leilighetene. I tillegg har det vært lekkasje fra rør i garasjeanlegget i nr. 20, og fra vannpumpen vegg i vegg med garasjeanlegget i nr. 20, disse har blitt håndtert i samarbeid med næringsdelen. Etter en lekkasje i nr. 18 som førte til skader i næringsdelen, ble det montert takrenner som går ned i bakken langs bygget i 18.

Borettslagets egenandel i skadesaker er satt til 15 000 kroner. Styret oppfordrer igjen alle beboere til å installere lekkasjestopper der dette ikke allerede er gjort. Vi oppfordrer igjen alle til å installere lekkasjestopper, da dette begrenser skader og fører til lavere forsikring i fremtiden.

HMS og brannsikkerhet

Styret har i henhold til vedtektene kontrollert at garasjeplasser ikke leies ut til andre enn beboere som tilhører Wøyen Torg Borettslag.

Det er også sendt ut en sterk oppfordring i Vibbo om å holde det ryddig rundt parkeringsplassene av hensyn til HMS og brannsikkerhet. Styret minner om at utstyr skal oppbevares i boder, og ikke rundt bilene i garasjeanlegget.

Det ble gjennomført brannkontroll av Norsk Brannvern høsten 2025. Under kontrollen ble tilstanden på brannsikkerheten i boligene og i fellesarealene gjennomgått, og det ble utarbeidet en rapport. I forbindelse med kontrollen ble batterier i brannvarslere byttet ut og slukkeutstyr kontrollert. Gjennom avtalen med Norsk Brannvern sikrer styret at brannsikkerheten i borettslaget blir godt ivaretatt.

Oppdatert branninstruks ligger tilgjengelig i Vibbo.

Annet

Gjennom året har styret arbeidet med å undersøke muligheter for mer moderne og smarte løsninger i borettslaget. Dette innebærer blant annet å innhente tilbud fra ulike aktører knyttet til løsninger for dører, nøkler og automatikk på fellesdørene, og bedre løsninger for elbillading og mobildekning i garasjene. Hovedmålet er å gjøre det enklere og mer sømløst for beboere å bevege seg mellom byggene og på tunet.

Styret har gjennomgått og oppdatert informasjonen og kontaktopplysningene i Vibbo. Vi oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt. Her publiserer styret nyhetssaker og informasjon om ulike temaer, alt fra bestilling av postkasse- og dørklokkeskilt, ventilasjon og elbillading, til fargekoder og regler for utleie.

Vi oppfordrer også alle som ikke allerede har registrert seg på Vibbo om å gjøre dette, da plattformen er en viktig kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne.

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 611, KLIENTNR. 5640

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-248 414**	**-35 586**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 374 225	541 478
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-754 287	-776 809
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 636 840	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 485	-37 498
Uttak øremerk. bankkto		190 000	160 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**166 613**	**-212 829**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-81 801**	**-248 414**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		415 003	183 621
Kortsiktig gjeld		-496 804	-432 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-81 801**	**-248 414**

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 611, KLIENTNR. 5640

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 989 563	0	0	2 061 744
Innkrevde felleskostnader	2	4 370 076	6 035 945	6 115 000	4 744 756
Ladeinntekter elbil		72 765	161 744	0	75 000
Andre inntekter	3	70 157	135 109	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 502 562**	**6 332 798**	**6 115 000**	**6 881 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 959	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-99 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-16 696	-13 542	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-143 373	-136 823	-143 000	-151 000
Konsulenthonorar		-24 072	-48 503	-28 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 054 224	-1 359 859	-831 000	-1 115 600
Forsikringer		-406 989	-367 968	-359 000	-450 000
Festeavgift		-392 944	-392 944	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-776 379	-696 952	-819 000	-845 000
Energi/fyring	9	-67 393	-51 129	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-582 913	-517 053	-535 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-511 378	-455 588	-511 000	-509 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 084 756**	**-4 153 320**	**-3 809 000**	**-4 284 570**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 417 806**	**2 179 478**	**2 306 000**	**2 596 930**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 636 840	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 054 646**	**2 279 478**	**2 306 000**	**2 596 930**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 773	17 854	0	0
Finanskostnader	12	-1 689 194	-1 755 854	-1 719 000	-1 670 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 680 421**	**-1 738 000**	**-1 719 000**	**-1 670 000**
ÅRSRESULTAT		**2 374 225**	**541 478**	**587 000**	**926 930**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 374 225	541 478		

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988437611, KLIENTNR. 5640

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	159 798 760	159 798 760
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd		96 781	280 296
SUM ANLEGGSMIDLER		**159 895 543**	**160 079 058**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		155 538	131 854
Andre kortsiktige fordringer		0	13 685
Driftskonto OBOS-banken		235 046	24 039
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 500
Sparekonto OBOS-banken		24 419	11 544
SUM OMLØPSMIDLER		**415 003**	**183 621**
SUM EIENDELER		**160 310 546**	**160 262 679**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	15	79 164 501	76 790 276
SUM EGENKAPITAL		**79 171 701**	**76 797 476**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 568 281	31 959 408
Borettsinnskudd	17	51 073 760	51 073 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 642 041**	**83 033 168**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		342 772	208 657
Skyldige offentlige avgifter		0	3 064
Påløpte renter		130 687	154 729
Påløpte avdrag		0	65 585
Annen kortsiktig gjeld	18	23 345	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**496 804**	**432 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**160 310 546**	**160 262 679**

Pantstillelse	19	161 798 760	161 798 760
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.03.2026
Styret i Wøyen Torg Borettslag

Eva Cathrine Werkland/s/ Uqba Ul Haque/s/ Tonje Marie Sørensen/s/

Selma Pobric/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 748 320
Garasje	76 680
Kabel-tv	544 428
Parkering	648
Kapitalkostnader IN I	2 044 034
Reg.kapitalkostnader IN I	-54 471
Fratrekk kapitalkostnader	-1 989 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 370 076**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Konvertert AS400/Stripe El-Bil, Nettinnbetalinger, El Bil	70 157
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 157**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	**-95 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-685

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 696
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 696**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-274 092
Drift/vedlikehold VVS	-375 718
Drift/vedlikehold elektro	-27 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 758
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 148
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 975
Egenandel forsikring	-45 000
Kostnader dugnader	-3 190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 054 224**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-551 563
Renovasjonsgebyr	-224 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-776 379**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 393
SUM ENERGI / FYRING	**-67 393**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 421
Diverse utstyr	-112
Vaktmestertjenester	-321 975
Renhold ved firmaer	-171 090
Andre driftskostnader	-1 301
Trykksaker	-166
Andre kostnader tillitsvalgte	-685
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 805
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-511 378**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 578
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 192
Renter bank	3
SUM FINANSINNTEKTER	**8 773**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 637 632
Pantegjeldsrenter	-51 562
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 689 194**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	159 798 760
SUM BYGNINGER	**159 798 760**

Tomten er festet fra Vøyenenga Utvikling AS i 99 år. GNR.78/bnr.381
Vøyenenga Utvikling AS krever inn festeavgift fra Wøyen Torg Borettslag.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	16 990	
Avskrevet tidligere	-16 989	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2007	1 445 205	
Avskrevet tidligere	-1 445 204	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	17 406 788
Egenkapital fra IN tidligere	72 470 974
Egenkapital fra IN 2025	1 636 840
Reduksjon EK fra IN	-12 350 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**79 164 501**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 48 år.		
Opprinnelig 2008	-108 725 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 417 039	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	351 931	
Nedbetalt tidligere, IN	72 470 974	
Nedbetalt i år, IN	1 636 840	
		-28 848 216
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	877 579	
Nedbetalt i år	402 356	
		-720 065
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 568 281**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-51 073 760
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 073 760**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-23 345
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 345**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 073 760
Pantelån	29 568 281
Beregnede IN forpliktelser	61 757 713
TOTALT	**142 399 754**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	159 798 760
TOTALT	**159 798 760**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i WØYEN TORG BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WØYEN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DCGVG-AFGFO-H7ZCS-P45TA-I3Z02-7WQO3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DCGVG-AFGFO-H7ZCS-P45TA-I3Z02-7WQO3

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 5640 **Selskapsnavn:** WØYEN TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER
for
WØYEN TORG BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2007
Oppdatert på generalforsamling 7. mai 2019 og 23. mai 2022

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som mislighold i hh. t. vedtektenes § 7-1. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Trivselen i et borettslag er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtet og som forvaltes av styret.

§ 2 Ro og orden
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboberne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden. Etter kl. 2300 skal det være ro.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt ”ansikt” overfor naboer.

§ 3 Bruk av uteområdene
Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Type og mønster/farge på markiser er fastsatt ved styrevedtak.

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger. Skjerming av terrassen kan oppnås ved plassering av planter i krukker/trau. De av beboerne på bakkeplan som grenser til hekken som omkranser uteområdet, har anledning til å erstatte den delen av hekken som grenser til sin bolig med annen beplantning. De som bor på bakkeplan i D-blokka kan ta opp en til to rader med heller mellom og innenfor skilleveggene og beplante det bedet det da blir. Den enkelte beboer må selv påkoste dette og selv ha ansvaret for at beplantningen vedlikeholdes. Beplantningen må aldri ha en høyde over 180cm. Dersom en beboer velger en slik løsning og vedkommende ikke gjør nødvendig vedlikehold, vil styret ha

myndighet til å be beboeren om å sette hekken/helleraden tilbake til original stand, også dette for beboers regning.
Singelgangen utenfor leilighetene 16,17 og 18 er erstattet av en treplatting. Vedlikehold av denne er kollektivt pålagt de nevnte leilighetene. Dersom plattingen ikke blir vedlikeholdt, kan styret kreve at dette fellesarealet skal settes tilbake til original stand for de respektive beboeres regning.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til oppsending/bruk av fyrverkeri fra fellesområdene/tunet

§ 4 Kjøring og parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:
Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.
For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettshaverne vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokkering dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler
Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene tli brukerne slik de opprinnelig var
Behov for utvidet parkeringsplass ved inntruffet bevegelseshemning under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene.

Gjesteparkering:
Gjesteparkeringsplassene er primært For gjestene i Wøyen Torg Borettslag. I den grad kapasiteten på plassene tillater det kan beboere benytte plassene på følgende vilkår:
A. Permanent parkering på en bestemt plass utover 3 uker aksepteres ikke.
B. Skadde/uregistrerte biler skal ikke hensettes på plassen. Ved betydelig snøfall har brukerne av plassene et spesielt ansvar for å flytte bilene, slik at brøytemannskapene får ryddet plassene for snø.
C. Ved spesielle behov kan beboerne søke styret om avvik fra disse reglene.

Ledepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018

*En andelseier kan med samtykke fra styret **KUN** installere **DEFA** ladere, da ladere må være kompatibel med dette lade og avlesnings system. Kostnader for etablering og vedlikehold dekkes av den enkelt andelseier.*

Løpende driftskostnader på DEFA (bredbånd pr mnd. og nettleie) belastes hver bruker med sin andel (1/72). Strøm deles av de som lade, fordelt etter hvor mye de lader for (i kWh).

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets og sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Andre gjenstander skal ikke settes i trappeoppgangene eller på fellesarealer.

§ 9 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtekter
for
Wøyen Torg Borettslag

Org. nr. 988.437.611

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.06.2005.
Endret på generalforsamling den 16.10.06, 14.05.12, 23.04.18, 23.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Wøyen Torg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
(3) Wøyen Torg Borettslag eier en samleseksjon bolig i Wøyen Torg eierseksjonssameie. Samleseksjonen består av 72 leiligheter, tilsvarende antall andeler i borettslaget. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter. Borettslaget har plikt til å være med i dette sameie og kan ikke skille seg fra dette, se pkt.8-2 (4).

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

A-4-2-1 Utleie av garasjeplass

Andelseieren har ikke anledning til å leie ut boligens garasjeplass til noen som ikke bor i borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. I tørre rom der det er varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling skal andelseier installere FG-godkjent lekkasjestopper. Dersom det oppstår lekkasje der det ikke er installert lekkasjestopper er andelseier ansvarlig for å dekke skade/egenandel ved vannskade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Vedlikeholdsfond: Det settes av 4% av felleskostnadene til fremtidig vedlikehold.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Oppståtte skader som omfattes av borettslagets forsikringsavtale

I tilfeller der det oppstår skader på boenhetens veggfaste og/eller integrerte gjenstander, slik forsikringsselskapet definerer dette, og disse skadene dekkes av forsikringsselskapet, vil forsikringsbeløpet normalt bli redusert med en egenandel og et fradrag for normal slitasje og elde. Borettslaget vil refundere egenandelen, men i tilfeller der forsikringsselskapet foretar en avkortning i forsikringsbeløpet f.eks. begrunnet i grov uaktsomhet eller forsett, vil Borettslaget foreta tilsvarende prosentuell reduksjon i den refunderte egenandelen.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Styret er representert i styret til Wøyen Torg Eierseksjonssameie og vil på styremøter og sameiermøter ivareta borettslagets og andelseiernes felles interesser.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

12. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel felles gjeld.
Borettslaget skal søke opptak som medlem i stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

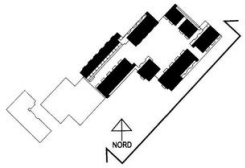
13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

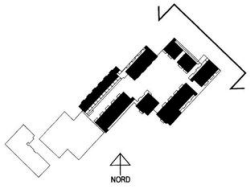
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

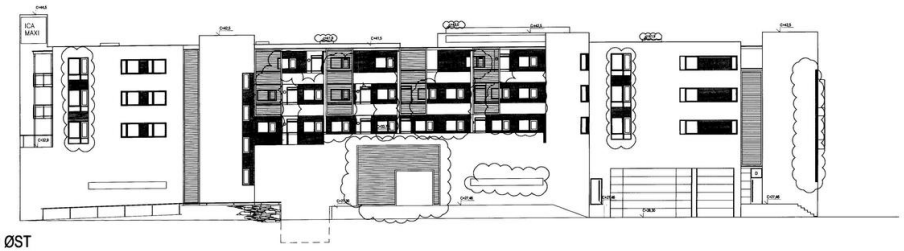
ooOoo



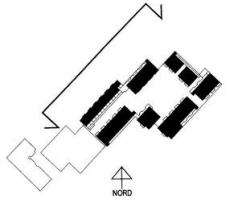


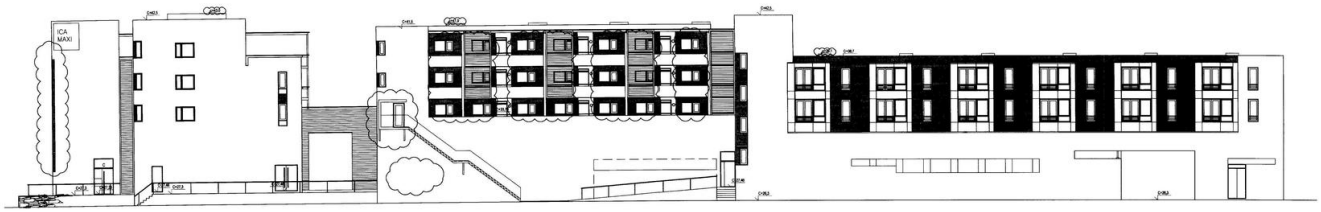
FASADE SYD ØST



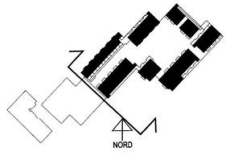


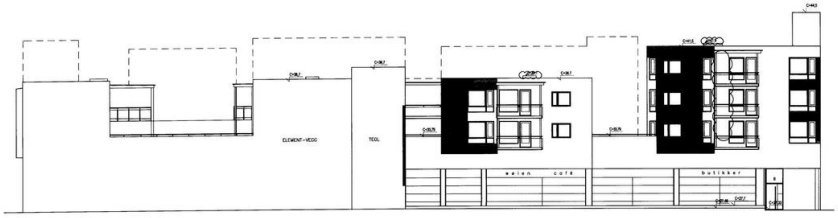
FASADE NORD ØST





FASADE NORD VEST

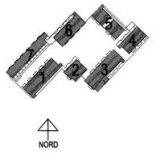




FASADE SYD VEST

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og byggesak
MOTTATT 11 NOV. 2005
LNR 05/36618
ARKIV 1505.10

VEDLEGG E-11



HENVISNINGER:

KFR. TEGN.

Tegn.nr. A440 Rev. D

Tittel FASADER

D	Vifter på tak inntegnet, sjakt på vegg mot nordøst, div. vinduer				
	Rev. th	Kfr. th	Sign. th	Dato	09.11.05
C	Oppdatert i hht. plan og snitt				
	Rev. bm	Kfr.	Sign.	Dato	19.10.05
B	Div. kor. f. alg. i h.h.h endringer på plan				
	Rev. gt	Kfr.	Sign.	Dato	01.07.05
A	Kom. vindu soverom ialig. 4D				
	Rev. NN	Kfr.	Sign.	Dato	14.03.05

-

A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

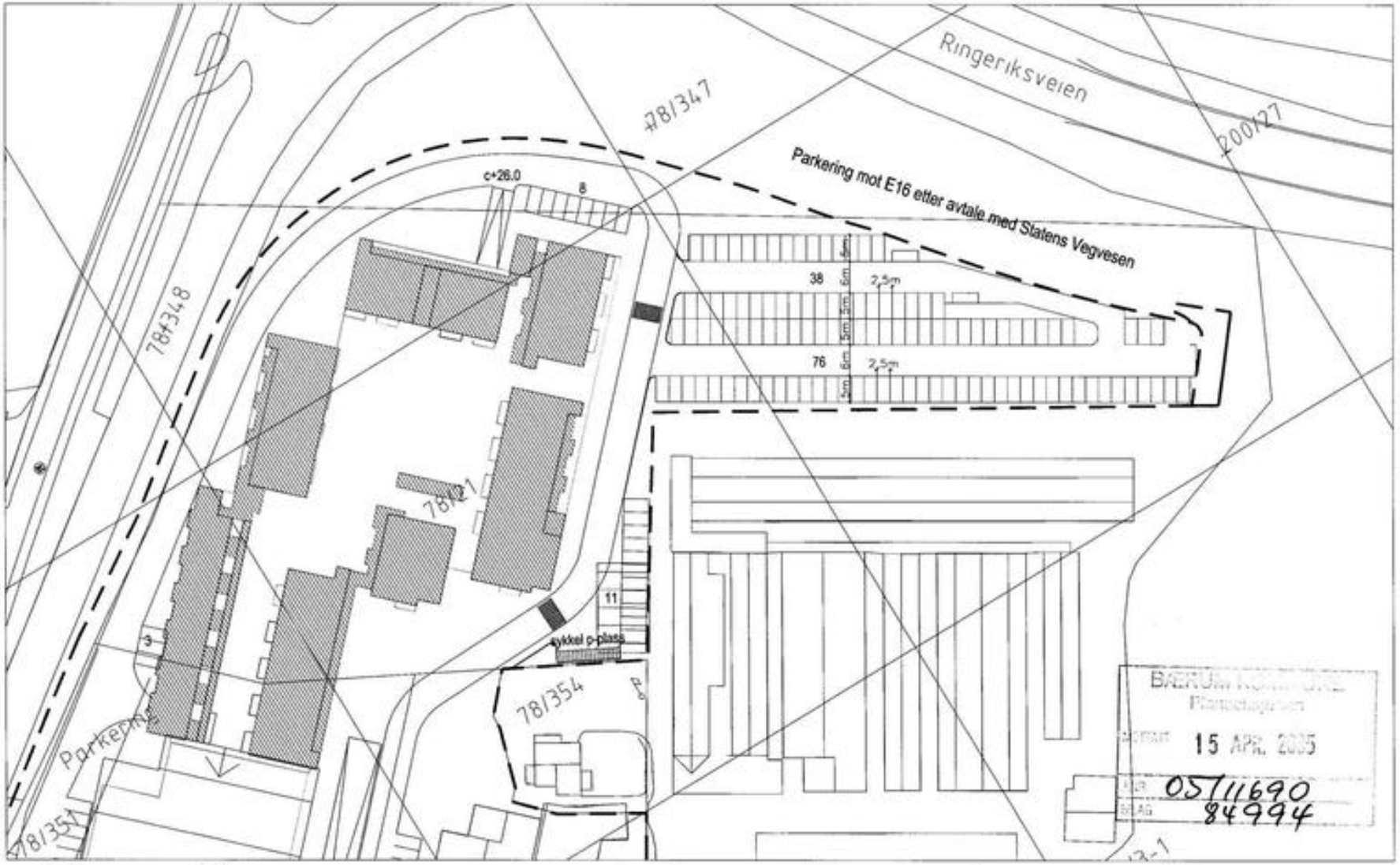
VØYENENGA UTVIKLING AS

VØYENENGA SENTER

HILLE - MELBYE ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS
Haumannsgata 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@himel.no

FASADER utvendig

Sign.		Fil:	U:\2510--3\skisseprosjekt\fasader4
Tegn.	SS	Mål	1:200
		Dato	08.12.04
Saksnr.	2510-03	Tegn.nr.	A440
		Rev.	D

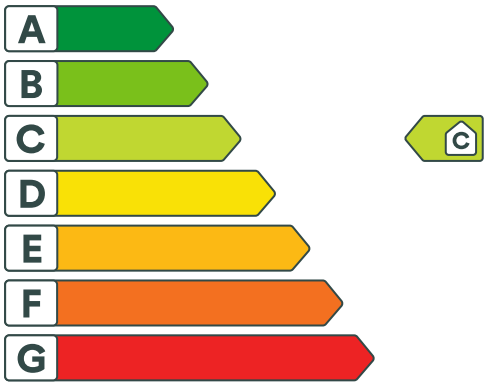


Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
2510-03	Vøyenenga senter Parkeringsplan	GT	1:1000	26.10.05	12.04.05

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no



Adresse	
Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313735**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23775344**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **381**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **150,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 276 kWh**



Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

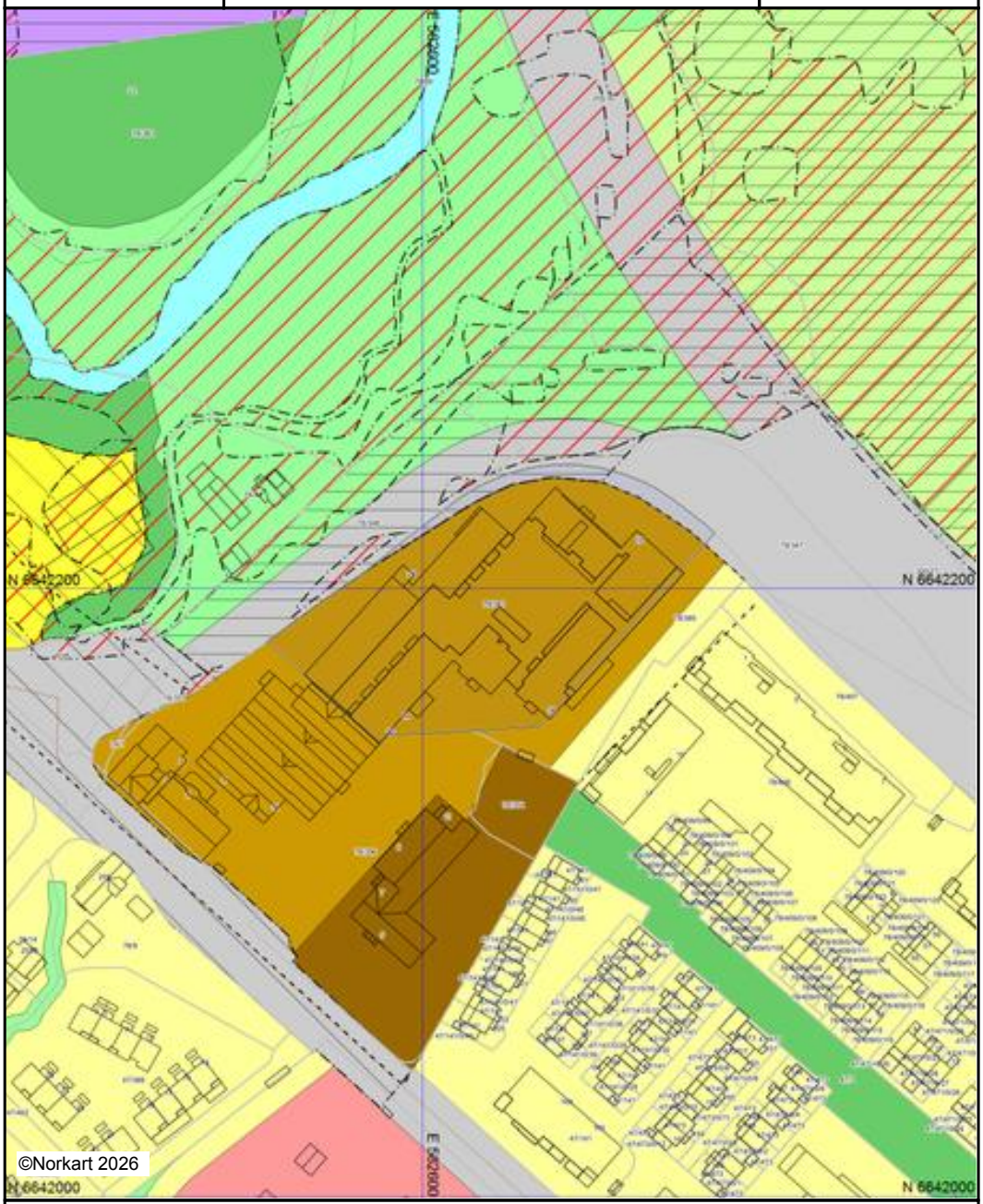
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 20
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



FESTEKONTRAKT

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR: 130844
20 SEPT. 2005
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestes	Tomteverdi
0219	Bærum	78	380			
0219	Bærum	78	381			
0219	Bærum	78	382			
0219	Bærum	78	385			
0219	Bærum	78	386			

Beskaffenhet

[ ] 1. Bebygd [1] [X] 2. Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [X] V Forretn./-kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
281239 [redacted]	Kåre Jørgen Sundsli	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
812530712	Vøyenenga Utvikling AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 643 235 Verdi av eiendom 8.000.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra (dato)
99	11.09.1997

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 1 års skyldig festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst (som er gjenstand for tinglysing) [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg; Festeavtalen av 14.4.2005.

Se vedlegg; Avtale om sammenføying av 14.4.2005.

Doknr: 130844 Tinglyst: 20.09.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato:	Partenes underskrifter:
5/9-05	Kåre Sund

1 av 2

Akelius Dokument 2004.2

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter

Sted, dato

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kåre Jørgen Sundsli

Sted, dato

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Vøyenenga Utvikling AS

v/Styreformann Pål Klouman

v/Styremedlem Ole Johan Myhre

TINGLYST
DAGBOKNR: 130844
20 SEPT. 2005
STATENS KARTVERK

FESTEKONTRAKT

1. FESTEKONTRAKTEN

Nærværende festekontrakt avløser tidligere festekontrakter inngått mellom Vøyenenga Utvikling AS og Kare J. Sundsli av hhv. 11. september 1997, tilleggskontrakter av 3. april 1998 og 1. desember 2000.

2. REGULERING OG UTBYGGING

Det bortfestede areal inngår som del av samlet regulering iht. reguleringsplan vedtatt av Bærum kommune 04.06.03. Iht reguleringsplanen skal det bortfestede areal bebygges med 5000 m^2 bolig og 5200 m^2 handelsareal jfr. BL1, Det øvrige areal F1 (del B) og BL2 skal tjene som adkomst og parkeringsareal, fortrinnsvis for næringsvirksomheten. Boligdelen av prosjektet er solgt til Urbanium AS.

3. AREALET

Kåre J. Sundsli som grunneier (bortfester) fester bort med dette til Vøyenenga Utvikling AS (fester) det arealet av eiendommen, gnr. 78, bnr. 21 og 347 i Bærum som er regulert iht. stadfestet reguleringsplan av 04.06.03 som vist på vedlagte signerte kart. (Vedlegg 1)

Arealet utgjør 11.255,2 m^2 og fremkommer på vedlagte situasjonskart. (vedlegg 2 situasjonskart av 10.12.04 målestokk 1:1000). Arealene er gitt følgende benevnelse på situasjonskartet.

a)	Felt BL1	6506,0
b)	Felt C	466,8
c)	Felt F1	3255,6
d)	Felt BL2	1026,8
Sum		11255,2

Fester skal gjennomføre oppmåling og fradeling av arealet straks dette kan gjennomføres og bærer alle kostnader i denne forbindelse. Bortfester skal medvirke til at slik fradeling og oppmåling kan gjennomføres. Ved første forfall av festeavgift etter oppmåling skal det forestås en justering av festebeløpet i forhold til korrekt oppmålt areal.

Festeren er godt kjent med eiendommen og overtar denne slik den er.

4. FESTETIDEN

Festetiden er 99 år og regnes fra 11. september 1997.

Ref.: 9012870-46703

5. FESTEAVGIFTEN.

Fester betaler til bortfester, eller den han måtte bestemme, en festeavgift beregnet iht. denne kontrakt med et basis beløp på kr. 57,15 pr. m^2. pr. 15 september 1997. Festeavgiften forfaller forskuddsvis halvårlig i to like deler med forfall hhv. 5. januar og 5. juli hvert år.

Festeavgiften skal reguleres hvert femte år i tråd med endringer i konsumindeksen slik det er foreskrevet nedenfor:

a) Første regulering skal skje med virkning fra 5. januar 2008. Økningen i konsumprisindeksen skal være indeksen pr. 15. september 1997 og frem til 15. september 2007. For perioden 2008 til 20013 skal det i den nye beregnede festeavgift gjøres et fratrekk på kr. 50.000 pr. år.

b) Deretter skal festeavgiften reguleres hvert femte år med basis i konsumprisindeksen pr. 15. september 1997 og frem til den 15. september forut for forfall pr. 5. januar for neste fem års periode.

I tilfelle av at konsumprisindeksen opphører som referanse, skal tilsvarende referanse legges til grunn ved fremtidig regulering.

Inntil endelig oppmåling har funnet sted skal festeavgiften betales med kr. 643.234,68

Betaling av festeavgiften skal skje uoppfordret til konto anvist av bortfester.

Ved forsinket betaling påløper morarente i tråd med den til enhver tid gjeldende rentesats iht. morarenteloven.

6. SKATTER M.V.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som blir utskrevet på det festede arealet, herunder pålagte vei, vann og avløpsinvesteringer m.v. Alle skatter, som eiendomsskatt m.m. som utlignes på bortfesters hånd dekkes av bortfester

7. OPPDELING AV FESTEAREALET

I den utstrekning Bærum kommune i anledning utbyggingen av arealet krever at dette organiseres gjennom ytterligere oppdeling skal bortfester ikke motsette seg dette og vil medvirke til dette i den utstrekning hans deltagelse er påkrevd, dog slik at enhver slik omorganisering ikke medfører skattemessige eller andre økonomiske konsekvenser for bortfester.

8. SAMMENFØYNING

Bærum kommune har som ledd i vedtakelsen av gjeldende reguleringsplan krevd sammenføyning av del av eiendommen gnr. 78 bnr. 10 (828 m^2) med del av eiendommen gnr. 78 bnr. 21, omtalt i nærværende festekontrakt. Bortfester aksepterer en slik sammenføyning.

For det sammenføyde areal inngås det egen avtale mellom Wøyenengen Eiendom AS og fester hva gjelder betaling av festeavgift for det angjeldende areal.

9. PANTSETTELSE OG OVERDRAGELSE

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med bygninger som blir ført opp på tomten. Bortfester erklærer at det ikke skal hvile pengeheftelser på eiendommen, dog med de begrensninger som følger av punkt 12.

Overdragelse av denne festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, som imidlertid ikke kan nekte uten saklig grunn.

10. FORNYELSE AV FESTET

Innen et år før festetidens utløp skal fester skriftlig varsle bortfester hvorvidt han ønsker å forlenge festeforholdet.

Dersom slik underretning om forlengelse av festeforholdet er gitt innen nevnte frist skal festeforholdet fortsette for ytterligere 80 år. Festeavgiften skal i så tilfelle fastsettes med grunnlag i eiendommens markedsverdi. Dersom partene ikke blir enig om grunnlaget for beregning av ny festeavgift skal dette fastsettes etter skjønn. Ny festeavgift skal ikke under enhver omstendighet settes lavere enn festeavgiften ved utløpet av den første festeperioden.

11. INNLØSNING

Dersom festeren ikke ønsker å fortsette festeforholdet etter utløpet av den første festeperioden skal fester ha rett til å innløse tomten. Innløsningsummen skal i så tilfelle settes til markedsverdi. Dersom partene ikke blir enig skal innløsningsummen fastsettes ved skjønn.

Dersom festeren ikke benytter sin rett til innløsning etter nærværende bestemmelse og heller ikke varsler forlengelse etter punkt 10, skal festeforholdet fortsette som avtalt etter punkt 10 og ny festeavgift fastsettes i tråd med nevnte punkt.

12. OMKOSTNINGER.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst mv. av arealet og til dokumentavgift og tinglysing av festekontrakt m.v.

13. SIKKERHET

Bortfester har 1. prioritets pantesikkerhet for ett års festeavgift i de på eiendommen oppførte bygninger.

14. FORKJØPSRETT

Festeren har forkjøpsrett på samme betingelser som andre interessenter dersom bortfester ønsker å selge den festede tomten.

15. DIVERSE

Nærværende avtale kan tinglyses på eiendommen på fastsatt skjema for festeavtaler. Utgiftene til dette betales av fester.

Bortfester gis rett til å leie egnet lokale for blomsterbutikk i de forretningslokaler som skal bygges. Bortfester må foreta slik beslutning når dette tilbys fra fester.

----------oo0oo----------

Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Vøyenenga, 14. april 2005

Som bortfester
Kåre J. Sundsli

Som fester
Vøyenenga Utvikling AS

AVTALE

Mellom

Kåre J. Sundsli

og

Wøyen Forvaltning AS

er det inngått slik avtale.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Kåre J. Sundsli, eier av eiendommen gnr 78 bnr. 21 og Wøyen Forvaltning AS, eier av gnr. 78 bnr. 10, har begge inngått festekontrakter med Vøyenenga Utvikling AS ifm. med utnyttelse av deres respektive eiendommer for utbygging i tråd med vedtatt reguleringsplan av Bærum kommune 04.06.03.

I forbindelse med utbyggingen krever kommunen at del av eiendommen gnr. 78 bnr. 10, tilhørende Wøyen Forvaltning AS sammenføyes med gnr. 78 bnr. 21 tilhørende Kåre J. Sundsli.

2. SAMMENFØYNING

Sammenføyningen forestås av Wøyen Forvaltning AS som bærer alle kostnader i denne sammenheng. Kåre J. Sundsli forplikter seg til å medvirke til at sammenføyningen kan gjennomføres. Det areal av gnr. 78 bnr. 10 som skal sammenføyes utgjør 828,3 m^2 med den beliggenhet som fremgår av vedlegg 1 til denne avtalen. Kostnader som påløper ifm fradeling, sammenføyning og grensejusteringen, herunder tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift skal dekkes av Wøyen Forvaltning AS.

3. DISPONERING AV EIENDOMMEN

Sammenføyningen innebærer ingen overdragelse mellom partene og eiendomsretten forblir uendret. Hjemmelsforholdet representerer således ikke det reelle eierforholdet til eiendommen. Hver av partene beholder eierbeføyelsene til sine respektive areal med de restriksjoner som følger av denne avtalen.

Kåre J. Sundslis og Wøyen Forvaltning AS oppebærer hver for seg alle inntekter inngått ved de respektive fetekontrakter.

Ref.: 9012873-46703

Fester betaler festeavgift direkte til de respektive bortfestere.
Kåre J. Sundsli kan ikke uten samtykke fra Wøyen Forvaltning AS forføye over eiendommen uten samtykke fra Wøyen Forvaltning AS, bortsett fra inngåelse av den heri omtalte festekontrakt med Vøyenenga Utvikling AS, fraskillelse av det areal som ikke omfattes av nevnte festekontrakt og øvrig oppdeling av areal som inngår i ovennevnte reguleringsplan for å tilfredsstille krav til oppdeling som følge av planen.

4. SKATTEMESSIGE FORHOLD

Eventuelle eiendomsskatter, kommunale avgifter og lignende som utskrives Kåre J. Sundsli med grunnlag i hjemmelsforholdene og som omfatter hele eiendommen, skal fordeles mellom partene i forhold til det areal de eier.

Hver av partene er alene ansvarlig for eventuelle skattemessige virkninger som nærværende avtale måtte medføre.

5. FREMTIDIG AVHENDELSE/INNLØSNING

I det tilfelle at det bortfestede areal i fremtiden blir gjenstand for avhendelse eller innløsning enten frivillig eller i tråd med gjeldende lovgiving, skal vederlag for arealet fordeles mellom partene etter de opprinnelige arealstørrelser slik de var før sammenføyningen.

6. ØVRIGE FORHOLD

Nærværende avtale forutsettes godkjent av Vøyenenga Utvikling AS

Denne avtale, eventuelt utdrag av den, skal tinglyses på gnr. 78 bnr. 21 i Bærum. Wøyen Forvaltning AS bærere kostnadene i denne sammenheng.

----------oo0oo----------

Denne avtale er undertegnet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Vøyenenga 14. april 2005

Kåre J. Sundsli

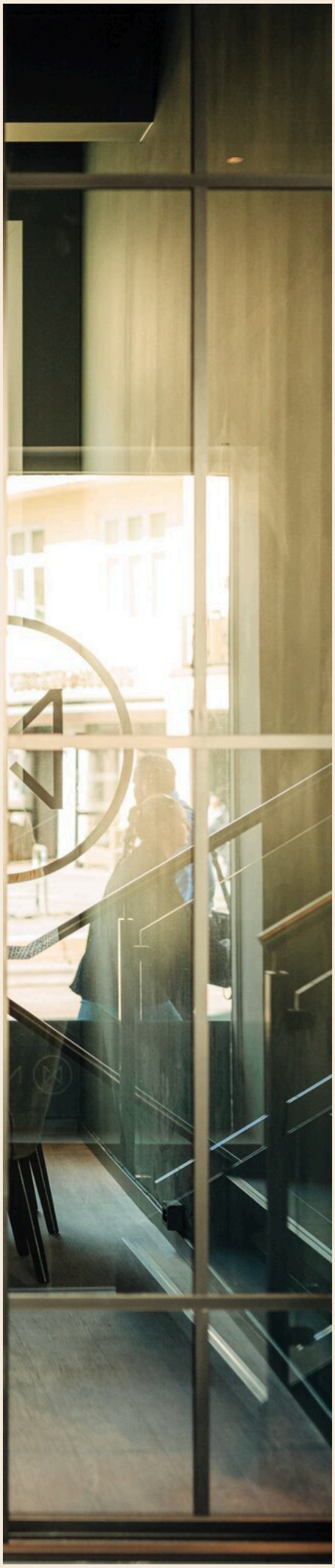
Wøyen Forvaltning AS

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vøyenengtunet 20 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 78, bnr 381, snr 2 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:

Guttorm B. Olsen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
g.olsen@nordvikbolig.no
918 98 488