

Velkommen til

Jøssingveien 114, 1359 Eiksmarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jøssingveien 114,
1359 Eiksmarka

Sjarmerende enebolig på ett plan | Sydvendt markterrasse på 30 m² | 3sov | Bad fra 2017| Peisovn og varmepumpe| Garasje

Velkommen til Jøssingveien 114! En innholdsrik og familievennlig enebolig på ett plan med skjermet hage, tilhørende garasje og landlig beliggenhet.

Eiendommen ligger fint til i etablerte omgivelser med kort gangavstand til Ila holdeplass og umiddelbar nærhet til Bærumsmarka. Boligen har eikeparkett fra 2016 og et rehabilitert bad fra 2017. Boligen har 3 soverom og rikelig med lagringsplass. Stuen har utgang til skjermet terrasse og hage.

Høydepunkter:
- Romslig, sydvendt markterrasse
- Ny Dovre peisovn og Luft-til-luft-varmepumpe
- Flislagt bad oppusset av Lomundal bygg
- Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flotte grøntområder og masse lekeplass
- Garasje, biloppstilling og utvendig bod

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Bonesmo
avdelingsleder
Tlf: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 950 000
Andel fellesgjeld	kr	2 625
Pris ink fellesgjeld	kr	5 952 625
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 962 121
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 106

BRA Total/BRA-i	128/97 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1972
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 15 andelsnr. 32 i Ila Borettslag med orgnr.: 953599872 i Bærum kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet i en landlig blindvei på Grini. Her bor du i rolige og usjenerte omgivelser, samtidig som hverdagslogistikken er enkel for både store og små. For barnefamilier finnes flere barnehager i nærområdet, deriblant Barnehagen i Fossumbakken og Fossum Grendehus Barnehage, samt Lønnås barnehage ligger alle like i nærheten. Skolehverdagen dekkes med en en kort kjøretur til Eiksmarka skole og Eikeli skole for barnetrinnet, Hosletoppen og Østerås for ungdomstrinnet, samt Eikeli, Nadderud og Norges Toppidrettsgymnas for videregående skole.

Bærum er kjent for sine flotte tur og rekreasjonsområder. Friluftsmulighetene i nærområdet er mange og varierte gjennom alle 4 årstider. Nærmeste klubb er Fossum, med tilhørende idrettsanlegg som også og er et naturlig samlingspunkt med helårsidrett, fotballbaner, rulleskiløype og skiskytteranlegg. Vinterstid preparerer Skiforeningen lysløype her og det store løypenettet innover i Bærumsmarka med populære turmål som blant annet Østern Bruk, Brunkollen og Skutahøgda. Vår og sommer innbyr turveiene langs Lysakerelva og Grinidammen til flotte turer i grønne omgivelser, mens Bogstadvannet har opparbeidet badeplass, fiske og tursti rundt vannet, forbi historiske Bogstad gård. Haga Golf med sitt 27-hulls anlegg og Grini Golfklubb ligger likeledes en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen gjøres unna på Kiwi Eiksmarka eller på Meny på Østerås senter, begge er kun en kort kjøretur unna. Ønsker du et bredere utvalg av forretninger, kaféer og øvrige servicetilbud, ligger Røa Torg også kun en kort biltur fra eiendommen.

Kollektivtilbudet i Bærum er godt tilrettelagt for den som jobber i byen; Ila bussholdeplass ligger en kort spasertur fra boligen, med busslinje 230, og fra Eiksmarka stasjon går T-banens linje 2 direkte inn mot Oslo sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Eiksmarka Barneskole. Østerås Ungdomsskole.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 128 m²
TBA: 30 m²

Enebolig:
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 97 m² Entré, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad/wc, vaskerom, to boder, tre soverom
TBA: 30 m² Terrasse

Garasje:
BRA-e: 31 m² Garasje, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Ikke målbare arealer
I tillegg kommer lettbod for hagemøbler og gressklipper på 3,5 m². Boden er ikke måleverdig da takhøyden er under krav til måleverdig høyde på 1,9 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Garasje: Lettbod for hagemøbler og gressklipper på 3,5 m². Boden er ikke måleverdig da takhøyden er under krav til måleverdig høyde på 1,9 m.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.09.2026.

Bygning:
Enebolig på ett plan oppført i 1972. Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel. Liggende panel på takkonstruksjonen i gavlene. Det er støpte betongfundamenter og prefabrikkerte betongdragere. Gulvkonstruksjon av lettbetong-elementer med oppforet tregulv innvendig. Bygningen har ikke kjeller, men et åpent ventilert rom under gulvkonstruksjonen med begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke lagt fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget, men konstruksjonen består i hovedsak av uorganisk materiale.

Tak:
Taktekkingen består av Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater. Det er opplyst om noen utskiftede deler og taktekking i regi av borettslaget fra omkring 2000. Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med kaldt loft. Loftet var ikke utstyrt med gulv og ble besiktiget fra luke på vaskerommet. Det er undertak av rupanel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast, sink og plastbelagt stål.

Pipe/Ildsted:
Vedfyring med Dovre peisovn fra 2024. Det er opplyst om tilsyn uten avvik i 2022.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass. Boder har vinduer med enkle glass i koblede rammer.

Dører:
Hovedytterdør med glassfelt. Boddør i panel. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Malte glatte dører innvendig.

Balkong/terrasse:
Sydvendt markterrasse på 30 m² med overbygget del på 20 m². Tremmegulv av tre og gulvoverflate for øvrig av bruddskifer.

VVS-installasjoner:
Vannforsyning med kobberrør fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert i kjøkkenbenken. Vannforsyning med rør i rør system for badet fra 2017. Rørfordelingsskap med egne stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på vaskerommet. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2004 er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har naturlig ventilasjon. Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2014. Det er opplyst om service i 2024. Varmekabler på badet fra 2017. Panelovn på kjøkken og 2 soverom.

Garasje:
Garasje med asfaltert gulv og fall på gulvet innover. Boden har jordgulv med bruddheller og skjevsetninger. Vegger i trekonstruksjon fuktutsatt plassert nærme terrenget. Garasjen er innvendig kledd med gipsplater. Takkonstruksjon utført som pulttak med takpapp og begrenset

fall. Eldre vippeport og trekonstruksjoner med fukt-/råteskader. Det er opplyst om nyere takpapp men oppgraderinger må påregnes.

Elektrisk anlegg:
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A. Det er 8 fordelingskurser. Fjernavlest måler. Det foreligger samsvarserklæring for nytt kjøkken i 2016 og nytt sikringsskap i 2023.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom | Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon men det er fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Det er ukjent om undertaksbelegget også ble fornyet omkring 2000 og det er observert en del mose på takplatene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taktekking og undertaksbelegg som har usikker fremtidig funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen og undertaket skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Mose på takplatene bør fjernes da dette medfører redusert avrenning og økt risiko for fuktskader. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

- Takkonstruksjon/loft | Loftbjelkelaget er isolert iht byggeskikk fra byggeåret og holder ikke dagens nivå. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen og uisolert loftsluke. Det var ikke mulig å undersøke eventuell punktering av dampsperre ved innfelte downlights som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble begrenset på grunn av dette. Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering og ventilering av takkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig isolering og ventilering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort.

- Yttervegger | Det er stedvis værslitt kledning og det kan ikke utelukkes spredte råteskader i bordkledningen og veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Lokal utbedring/ utskiftning bør utføres og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer fra byggeår med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Ytterdører | Dører fra byggeår med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører og isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Terrasser og plattinger på terreng | Terrasser og plattinger på terreng er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen men det er observert tremmegulv av tre med fuktskader direkte på terrenget og bruddskifer med skjevsetninger. Det må påregnes tiltak med utskifting av tremmegulv og etablering av nytt stabilt underlag for skiferheller.

- Overflater - gulv | Fliser er lagt på tregulv som ikke er like stabilt som betong. Det er påvist at fliser har bom (hulrom under) og det er sprekker i flisfuger. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget og det må påregnes tiltak.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Det bør alltid påregnes noe oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

- Innvendige dører | Dører med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Det bør påregnes vedlikehold.

- Bad/wc - ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det bør etableres mekanisk ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Kjøkken - overflater og innredning | Det er ikke montert automatisk vannstoppventil. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

- Innvendige vannledninger | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Innvendige avløpsrør | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannsberederen er over 20 år og el-tilkobling er ikke iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt. Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk samt el-tilkobling etter dagens forskrift.

- Grunnmur og fundamenter | Bygningen har ikke kjeller men åpent ventilert rom under gulvkonstruksjonen med begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke lagt fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget men konstruksjonen består i hovedsak av uorganisk materiale. Overvåk tilstanden jevnlig og sørg alltid for god ventilasjon. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og det bør etableres fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/wc - tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

- Vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Elektrisk anlegg | Det foreligger samsvarserklæring for nytt kjøkken i 2016 og nytt sikringsskap i 2023, men det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Boligen har parkering i egen garasje og på gårdsplassen.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i borettslaget. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

Standard

Enebolig på ett plan med en praktisk og innholdsrik planløsning. Boligen har gjennomgått flere store oppgraderinger med nytt kjøkken i 2016, modernisert bad/wc i 2017, nye gulvoverflater i 2016 og fornyet sikringsskap i 2023. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvendt overbygget markterrasse, og eiendommen disponerer i tillegg garasje med tilhørende bod. Det er også gjennomført flere oppgraderinger i regi av borettslaget. Blant annet er tak og taktekking utbedret på blant annet dette og flere andre av borettslagets andeler. Styret har et generelt fokus på vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendom. Mer av denne historikken kan man lese om i vedlegg utstedt fra forretningsfører.

Entré:
Boligen har en flislagt entre med lysmalte overflater. Rommet har oppheng for yttertøy og plass til skooppbevaring, og leder videre inn til stue via en liten gang.

Stue:
Stuen har eikeparkett på gulvet, hvitmalte panelvegger og store vindusflater mot hagen. Rommet er utstyrt med en Dovre peisovn og en luft-til-luft-varmepumpe. Det er naturlige soner og inndeling av i stuen, noe som gjør dette til et stort, funksjonelt og sosialt allrom. Som huser både stue og spisestue. En terrassedør med isolerglass tar deg videre ut til en overbygget terrasse med tilhørende grøntområder og hage.

Markterrasse:
Fra stuen er det utgang til en sydvendt markterrasse på 30 m², hvorav 20 m² er overbygget. Uteplassen er belagt med bruddskifer, og har plass til en sittegruppe og grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med hvit Epoq kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Rommet har nedfelt rustfri oppvaskkum, fliser mellom benk og overskap og integrert benkebelysning. De integrerte hvitevarene består av en stekeovn, nedfelt induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt en tilpasset nisje for et frittstående kjøl- og fryse skap. Det er montert en lekker kjøkkenventilator fra Røros Hetta, som fører matos med avtrekk ut fra boligen. Kjøkkengulvet er belagt med laminat også fra 2016, og det er en hyggelig liten spiseplass ved vinduet på kjøkkenet.

Bad/wc:
Badet ble pusset opp i 2017 med foreliggende dokumentasjon fra Lomundal bygg. Det har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har nedfôret malt himling med innfelte LED-downlights, underliggende banemembran på gulv, smøremembran på vegger og nedsenket gulv i dusjsonen. Innredningen består av dusj med innfellbare glassvegger, servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask, speilskap med lys, høyskap og et vegghengt wc.

Vaskerom:
Vaskerommet fremstår praktisk og funksjonelt, men er fra byggeåret og har således et oppgraderingsbehov for at det skal tilfredsstille dagens krav til et våtrom. Rommet er utstyrt med rustfritt skyllekar, skapinnredning, elektrisk tørkeskap og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har vinylbelegg, veggene har tapet og himlingen har malte plater. Rommet har naturlig ventilasjon og inspeksjonsluke til kaldt loft.

Tre soverom:
Den sjarmerende boligen har en innholdsrik planløsning og boligen har tre godkjente soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og ekstra garderobeskap. De to øvrige

soverommene har plass til seng, arbeidsplass og oppbevaring. To av soverommene har panelovn montert og det er innfelt skap i interiøret på rommene.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder samt lagringsplass på kaldt loft via luke på vaskerommet. I tilknytning til garasjen er det en utvendig bod, samt en lettbod på 3 m² for hagemøbler og gressklipper.

Overflater:
Gulv: Eikeparkett i stue, spisestue, gang og soverom. Laminat på kjøkkenet, fliser i entré og bad/wc, samt vinylbelegg i boder og på vaskerom.
Vegger: Malt panel, malt tapet, malte plater og fliser på bad/wc samt over kjøkkenbenk.
Himling: Malt panel, malt tapet, malte plater og nedfôret malt himling med innfelte LED-downlights på bad/wc.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid ved bygging av lettbod og ved innsetting av ny vedovn. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, eller kan føre til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen som ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Enebolig på ett plan som består av følgende rom: Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc, vaskerom, to boder og tre soverom.

Markterrasse på 30 m², hvorav overbygget del utgjør 20 m², med utgang fra boligen.

I tillegg er det oppført garasje og bod på 31 m², samt en lettbod på 3,5 m² for hagemøbler og gressklipper (ikke måleverdig på grunn av takhøyde under 1,9 m).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1972

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Ny Dovre peisovn for vedfyring

2023:
- Nytt sikringsskap med jordfeilautomater, utført av Røa Elektriske AS

2017:
- Bad pusset opp med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, nedfôret himling med downlights og rør-i-rør-system, utført av Lomundal Bygg AS. Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

2016:
- Nytt kjøkken med Epoq-innredning og integrerte hvitevarer
- Ny eikeparkett og laminatgulv (laminat på kjøkken)

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2026:
- Reetablering av fartsdempere på borettslagets veier

2022:
- Asfaltering av borettslagets veier

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2018:
- Fjerning av oljetank og oljefyr, utført av Hitrch Energy

2017:
- Bygget lettbod til hagemøbler og gressklipper

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 41023.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiendommen er en del av Ila borettslag som ligger på en felles eiet tomt på 41 023,2 m². Fellesarealene er opparbeidet som hager og grøntarealer, med beplantning, lekeplass og interne adkomstveier. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Eiendomsgrensene mot nord, vest og sør er nøyaktig oppmålt, mens den østlige grensen er basert på eldre kart og har lavere nøyaktighet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 950 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 2 625,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 962 121,-

Kjøpsomkostninger

Kr 5 950 000 Prisantydning
Kr 2 625 Andel av fellesgjeld
Kr 5 952 625 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det er ikke medberegnet gebyr for utlysning av forkjøpsretten. Parallellavklaring av forkjøpsrett kan belastes kjøper. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 106,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, felles strøm samt snømåking og strøing.

Felleskostnadene fordeles slik:
Drift: kr 2 447
Avdrag: kr 640
Renter: kr 19

Felleslånet i DnB ASA har beregnet innfrielse 01.12.2026. Ved innfrielse vil rente- og avdragsposten bortfalle.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 2 625
Andel fellesgjeld pr. dato: 27.08.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: DnB ASA
Type: Gjeldsbrevlån
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 224 722
Andel av saldo: kr 2 625
Innfrielsesdato: 01.12.2026
Restløpetid: 4 mnd
Rente: 5,94 %
Merknad: Opptak av lån ifm. asfaltering av borettslagets veier

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Men det fremgår av vedtektene at andelseierne ikke hefter for borettslagets gjeld. Borettslaget ved dets andelseiere kan likevel holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 25 000 datert 27.08.2026.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 124 234 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 496 937 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Velforening
Østerås Vel ivaretar fellesinteresser i nærområdet, og har blant annet gjennomført innsamling av hageavfall samt samarbeidet om høringsuttalelse for gang- og sykkelvei til Eiksmarka.

Det er bestemt at det skal dannes et veilag knyttet til vedlikehold av Jøssingveien fra rundkjøringen og ned til sykehuset i regi av Statsbygg.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
83468972

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.11.1972, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket:
- Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
- Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. «Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum», pkt. 2.
- Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger. Jfr. byggeforskriftenes kap. 46.
Frist for å etterkomme påleggene var satt til 03.01.1973.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger ikke utfyllende dokumentasjon på at garasjen med tilhørende bod er en del av det byggemeldte tiltaket fra 1972. Det er uvisst om det var søknadsplikt for tilhørende/ekstern garasje i Bærum kommune i 1972. Megler har ikke avklart med kommunen om garasjen gjelder for tiltaket. Det foreligger ikke dokumentasjon på at overbygget terrasse er byggemeldt. Dette er normalt et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger byggemeldte byggetegninger, stemplet mottatt av kommunen 11.01.1971. Boligen er oppført med stue, kjøkken, tre soverom, bad/wc og vaskerom i tråd med godkjent formål. Deler av bodarealet er omdisponert internt til to boder og gang, og stuen benyttes som stue og spisestue. Innvendig omdisponering innenfor samme brukskategori og endring av

ikke-bærende skillevegger er normalt ikke søknadspliktig.

Bygningssakkyndig/takstmann opplyser i tilstandsrapporten at tegninger ikke er innhentet, men godkjente byggetegninger foreligger i kommunens arkiv (sak 1187-69).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan for Ila Sikringsanstalt (plan-ID 1969219), stadfestet 24.08.1970 (ikrafttrådt 24.08.1970). Av eiendommens areal er et delareal på 25 624 m² regulert til konsentrert småhusbebyggelse, et delareal på 11 921 m² er regulert til felles lekeareal, et delareal på 2 459 m² er regulert til kjørevei, og et delareal på 845 m² er regulert til felles gangareal.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Ny regional sikkerhetsavdeling Ila (plan-ID 2017020), ikrafttrådt 13.05.2022, hvor et delareal på 174 m² er regulert til veg (feltnavn f_SV2).
- Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden - Oslo med tverrslag i Bærum (plan-ID 2017018), ikrafttrådt 18.03.2020, hvor et delareal på 41 023 m² i undergrunnen (vertikalnivå 1) er regulert til vannforsyningsanlegg (feltnavn BVF2).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2042 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 04.07.2025. I kommuneplanen er 40 401 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende), 568 m² er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), 54 m² er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (nåværende), og 1 m² er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne, og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen der denne ikke selv angir noe annet.

Et delareal på 568 m² av eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

LNFR-arealet kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-områder kan det være bygge- og deleforbud. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR-kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR-områder kan ikke skje uten dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen inngår i et lokalt registrert kulturmiljø for Ila (KDP kulturminner - kulturmiljø). Kulturmiljøet omfatter Ila fengsel og tidligere Grini fangeleir, med bevarte elementer og fredninger knyttet til fangeleirens historie og fengselsdriften. Det er ikke registrert fredning,

SEFRAK-registrering eller særskilte kulturminner på matrikkelenheten eller på boligbebyggelsen i eiendomsregisteret.

Eiendommen berøres av hensynssone H190-1 (andre sikringssoner) over et delareal på 41 023 m², i medhold av reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden - Oslo med tverrslag i Bærum. Innenfor sikringssonen tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Eiendommen berøres av hensynssone H510 (hensyn landbruk) over et delareal på 2 m² i Kommuneplanens arealdel 2022–2042. Innenfor hensynssonen skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være et tungtveiende hensyn ved spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger, markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 28, bnr. 15):

1971/308196-1/100 01.12.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder parsell 1, 2 og 3
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
[10 tilsvarende heftelser, dagboknr. 1971/308197-1/100 – 1971/308206-1/100]

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates ført til septiktank. Eier forplikter seg og senere eiere/festere til å tilknytte eiendommen til midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg etableres i rimelig avstand fra tomten, noe som avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet. Tilknytning og utkopling av septiktank skal utføres etter vann- og kloakkvesenets anvisning uten avgift for Bærum kommune. Eier og senere eiere/festere forplikter seg til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av renseanlegget, samt overholde kommunens vann- og kloakkreglement. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

1975/19037-1/100 01.12.1975 OBLIGASJON
Beløp: NOK 928 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 985760
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 28 BNR: 15 F

2017/538206-1/200 22.05.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 28 BNR: 15 F

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Verneklasse/SEFRAK
Eiendom beliggende i nærhet til kulturminne på Grini. Et lokalt registrert kulturmiljø i Bærum kommune. Boligen er ikke SEFRAK registrert.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Borettslag
Ila Borettslag

Om borettslaget
Ila Borettslag (org.nr. 953 599 872) er et frittstående borettslag i Bærum kommune bestående av 32 andeler. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til bolig på borettslagets eiendom (gnr. 28, bnr. 15 i Bærum).

Saker fra styrets beretning for 2025 og generalforsamlingen 24. mars 2026:
- Ny sikkerhetspsykiatri på Ila: Innvendige arbeider og utendørs perimetergjerde er fullført. Fjerning av brakkerigg ble utsatt til mars 2026. Det har vært avholdt jevnlige dialogmøter med Sykehusbygg.
- Gang- og sykkelvei til Eiksmarka: Borettslaget har levert høringsuttalelse i samarbeid med Østerås Vel vedrørende trasé langs Jøssingveien/Østervannveien. Prosjektet ble ikke prioritert i kommunens sykkelplan for 2025 grunnet manglende finansiering.
- Trafikksikkerhet: Oppfølging av fartsgrense på 30 km/t. Fartsdempere som ble fjernet i forbindelse med asfaltering er planlagt gjenetablert.
- Veilag: Statsbygg har overtatt som eier av Jøssingveien fra rundkjøringen og ned til sykehuset. Det skal etableres et veilag for vedlikehold av veien. Borettslagets lysmaster er koblet til de øvrige mastene.

Fasiliteter og avtaler:
- Borettslaget har felles uteområder og lekeplass (HMS-kontroll og utbedringer gjennomført i 2025).
- Borettslaget har løpende avtaler for snømåking, tømming av sandfangere, gatebelysning, skadedyrbekjempelse (Rentokil) og avfallscontainere (Franzefoss).

Regler for bruk og eierskap:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Flere personer kan eie en andel sammen.
- Boligen kan ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn boligformål.
- Parabolantenner er tillatt, men andelseierne må utvise hensyn ved plassering.
- Tilbygg/påbygg og andre bygningsmessige endringer utover reguleringsplan krever samtykke fra styret/generalforsamlingen samt godkjenning fra bygningsmyndighetene før igangsetting.

Organisasjonsnummer
953599872

Andelsnummer
32

Forretningsfører
Mag-S Regnskap AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i dette frittstående borettslaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning. Forkjøpsretten kunngjøres ved intern distribusjon, ved oppslag i borettslaget eller på boligbyggelaget sine sider. Megler har ikke mottatt informasjon om forretningsfører eller borrettslaget fakturerer ekstra gebyr for utlysning av forkjøpsretten.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjenning sendes til styreleder. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Hundehold er tillatt, men hundene må til enhver tid være i bånd eller under kontroll innenfor borettslagets område.

Beboernes forpliktelser
Det gjennomføres dugnad i borettslaget, herunder dugnad på lekeplassen samt felles vårdugnad med containere for restavfall og hageavfall.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 249 869 (overført til annen egenkapital).
- Driftsinntekter for 2025: kr 1 308 144.
- Driftskostnader for 2025: kr 1 047 040.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 874 748.
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 3 595 464.
- Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -75 826.
- Budsjetterte disponible midler ved utgangen av 2026: kr 674 802.

Borettslagets felleslån i DnB Bank ASA (opprinnelig låneopptak i 2022 ifm. asfaltering av veier) har beregnet innfrielse 01.12.2026. Restsaldo pr. 31.12.2025 var kr 224 722.

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører/styreleder foreligger det ingen planer som kan

medføre vesentlige endringer i boforhold eller eiers økonomiske forpliktelser. Dokumentene foreligger hos megler.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.
Luft-til-luft-varmepumpe installert i 2014 og en Dovre peisovn satt inn i 2024. Det er varmekabler på bad og det er panelovner på kjøkken og i to soverom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

F

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ole-Peter Arnesen
op@oparnesen.no
950 70 070

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Lomundal Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av baderom.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Lagt ny membran og varmekabler.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Ved kraftig regnfall kan det samles vann på gulv i garasjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Alle takene i borettslaget ble byttet samtidig. Dette var rundt 25 år siden.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Bygget lettbod til hagemøbler og gressklipper.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja
Det har vært mus på kryploftet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har satt opp musefeller på kryploftet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Lomundal Bygg As
Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet rør ved totalrenovering av badet. Det ble etablert et skjult røropplegg med fordelersstokk med tilgang i vaskerom.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Hitrch Energy
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av oljetank og oljefyr.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Røa Elektriske As
Beskrivelse av arbeidet: Det ble innstallert nytt sikringskap.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Gammel garasjeport.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Rannveig Oddrun Aarvåg

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre

kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder som inngår i fellesareal.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,25 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 14 320
Markedspakke kr 25 000
Honorar for visning/overtakelse kr 6 800
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 865
Total kostnad ved salg inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf [navn på fotograf eller fotofirma]
- Stylist [navn på stylist eller stylingfirma]

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Finansiering
Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler
Oppdragsansvarlig
Anders Bonesmo
avdelingsleder
anders.bonesmo@em1ostlandet.no
Tlf: 924 19 455

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.































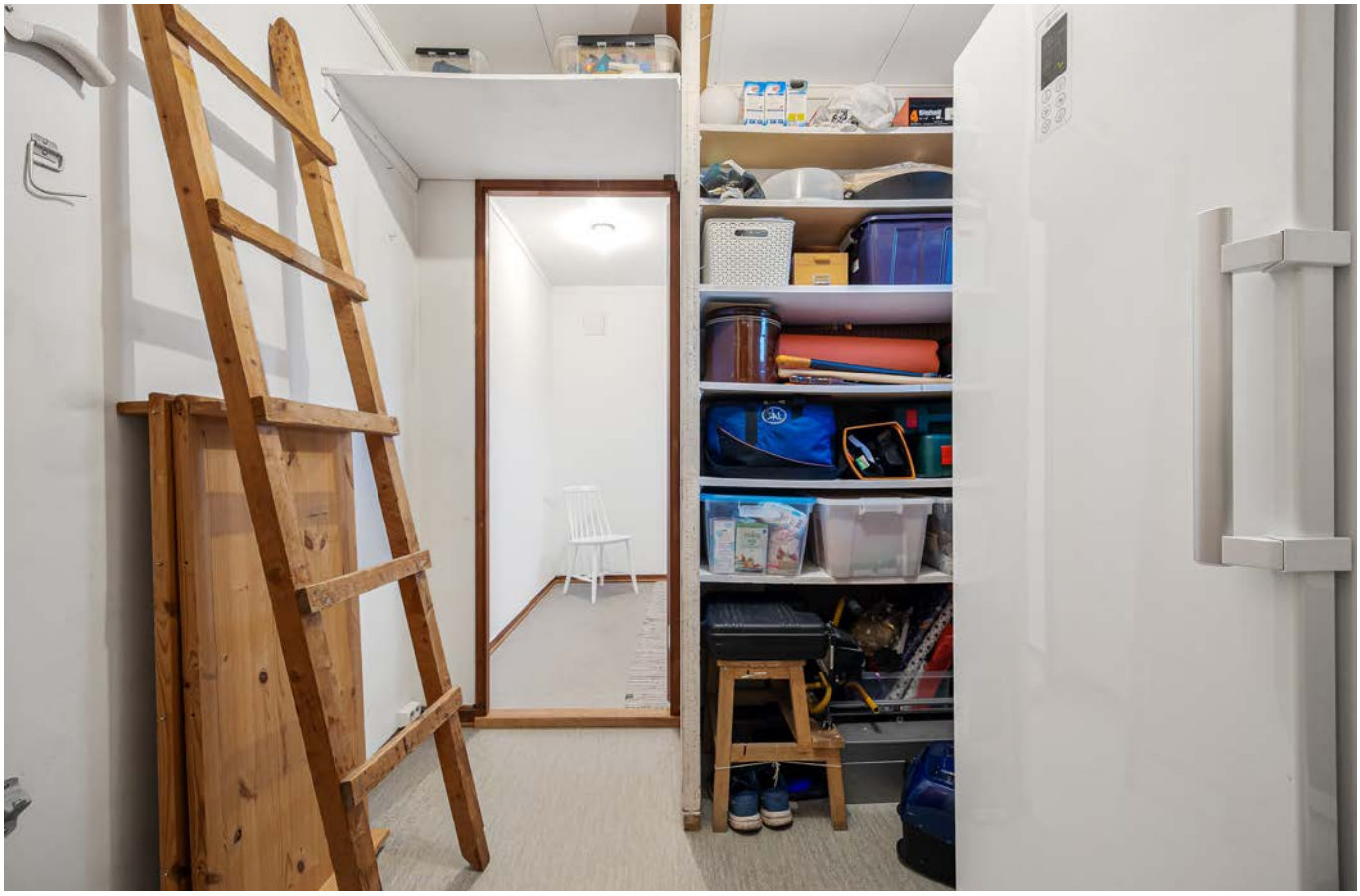









HOKA





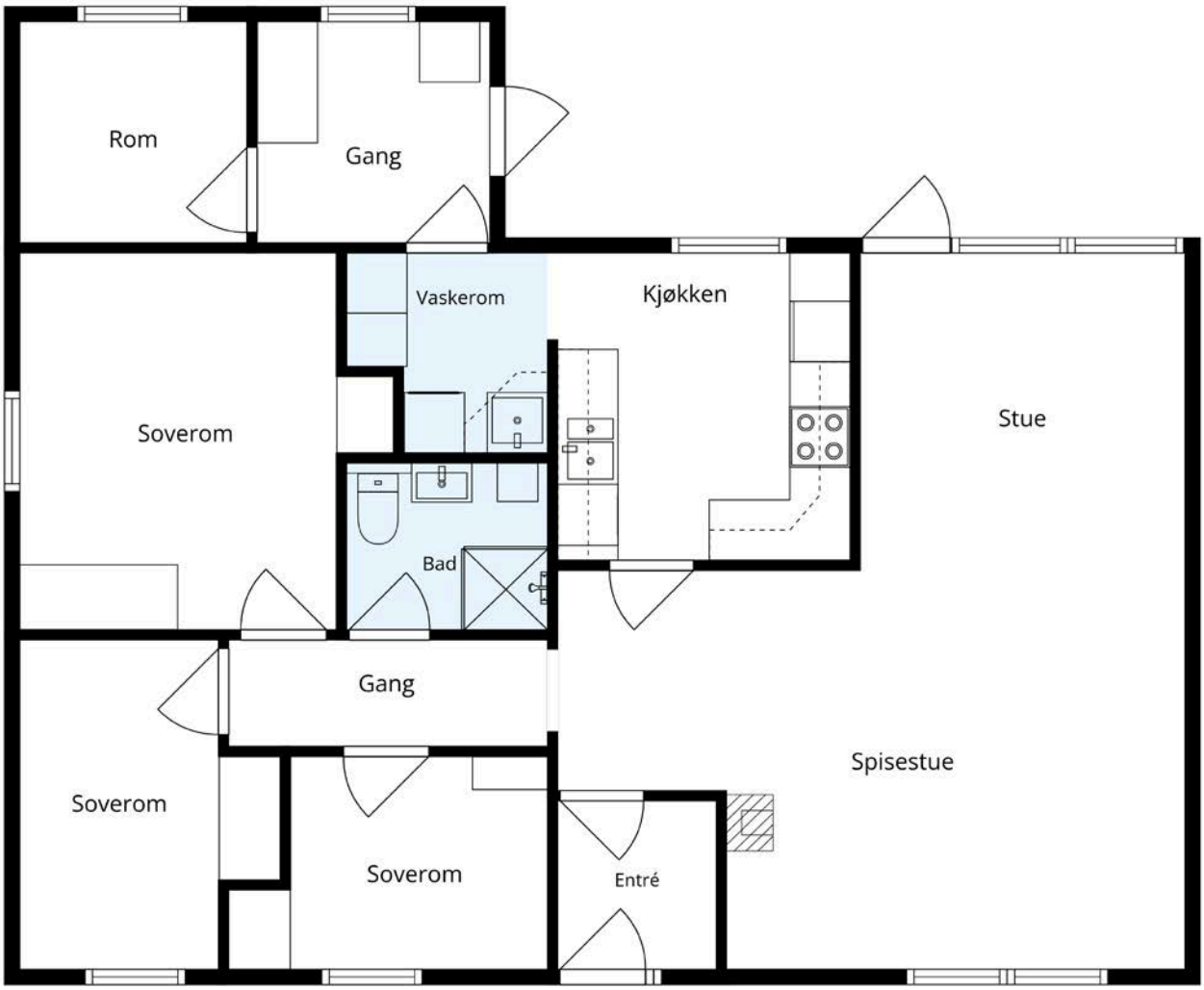








Plantegning



AY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

JØSSINGVEIEN 114

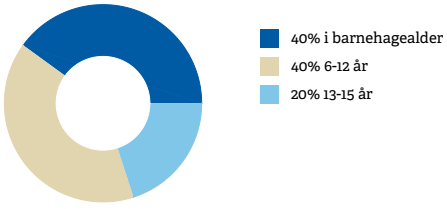
OFFENTLIG TRANSPORT

Ila Linje 230	**5 min** 0.4 km
Eiksmarka Linje 2	**7 min** 4.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**16 min** 9.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 16.3 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

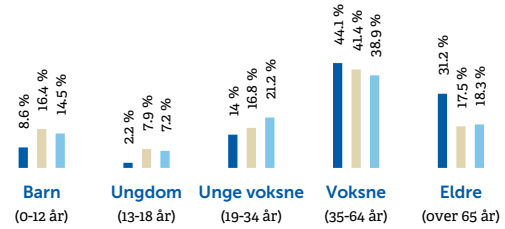
SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**7 min** 4.1 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**9 min** 5.7 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	**9 min** 6.1 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	**9 min** 5.2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**10 min** 6.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**9 min** 5.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østre Bærumsm...	94	59
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	**30 min** 1.9 km
Barnehagenvår Fossum Terrasse (1-5 ... 59 barn	**4 min** 2.5 km
Barnehagenvår Fossum Grendehus (1-5 ... 28 barn	**7 min** 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eiksmarka	**7 min**
Meny Østerås	**7 min**

SPORT

Fossum idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**5 min** 3 km
Eiksmarka skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**7 min** 4.1 km
EVO Østerås	**29 min**
Østerås Treningssenter	**7 min**

FINN 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



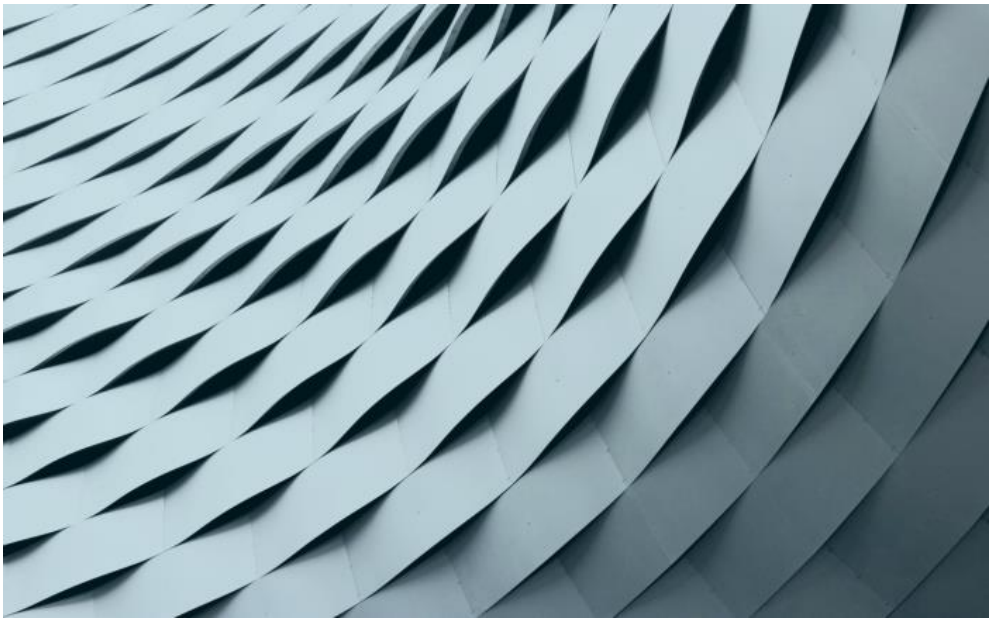


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Jøssingveien 114 , 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 28, bnr. 15
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2845 **Eiendomsverdi ref nr:** RH1683

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no
950 70 070

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig på ett plan med landlig og barnevennlig beliggenhet i blindvei på Grini i Bærum kommune.

Garasje og utvendig bod på 31 m².

Sydvendt overbygget terrasse på 30 m².

Boligen består av entrè, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad/wc, vaskerom, 2 innvendige boder og 3 soverom.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nytt sikringsskap i 2023.
- Totaloppussing av bad i 2017.
- Nytt kjøkken og hvitevarer i 2016.
- Ny eikeparkett og laminatgulv i 2016.

Boligen for øvrig har standard fra byggeåret og behov for oppgraderinger.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2014.
Det er opplyst om service i 2024.

Vedfyring med Dovre peisovn fra 2024.
Det er opplyst om tilsyn uten avvik i 2022.

Varmekabler på badet fra 2017.
Panelovn på kjøkken og 2 soverom.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

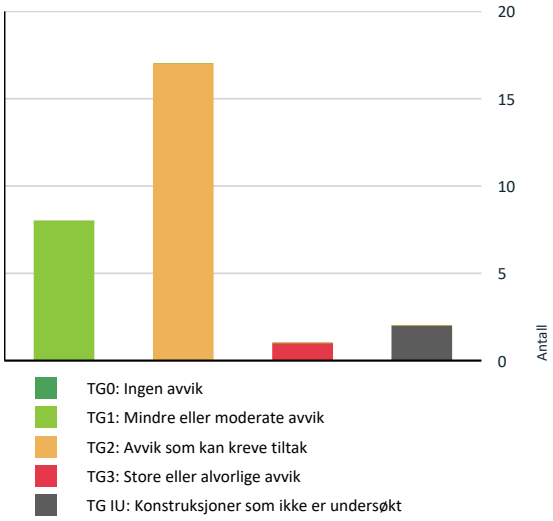
Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Jøssingveien 114 , 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

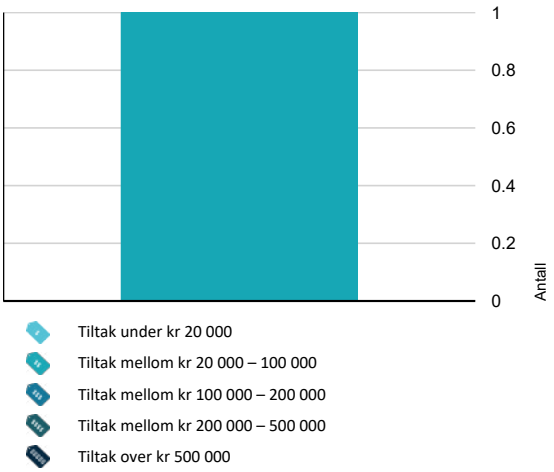
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater.
Det er opplyst om ny taktekking i regi av Borettslaget fra omkring 2000.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Det er ukjent om undertaksbelegget også ble fornyet omkring 2000 og det er observert en del mose på takplatene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taktekking og undertaksbelegg som har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen og undertaket skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Mose på takplatene bør fjernes da dette medfører redusert avrenning og økt risiko for fuktskader. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast, sink og plastbelagt stål.
Det er opplyst om noe utskifting i regi av Borettslaget fra omkring 2000.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med kaldt loft. Loftet var ikke utstyrt med gulv og ble besiktiget fra luke på vaskerommet.
Det er undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

• Loftbjelkelaget er isolert iht byggeskikk fra byggeåret og holder ikke dagens nivå. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen og uisolert loftsluke. Det var ikke mulig å undersøke eventuell punktering av dampsperre ved innfelte downlights som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble begrenset på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering og ventilering av takkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig isolering og ventilering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel. Liggende panel på takkonstruksjonen i gavlene.
Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis værslitt kledning og det kan ikke utelukkes spredte råteskader i bordkledningen og veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Boder har vinduer med enkle glass i koblede rammer.

Vurdering av avvik:

• Vinduer fra byggeår med tilstandsgrad basert på alder.
Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør med glassfelt. Panelt boddør.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Dører fra byggeår med tilstandsgrad basert på alder.
Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører og isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markterrasse på 30 m² med overbygget del på 20 m².
Tremmegulv av tre og gulvoverflate for øvrig av bruddskifer.

Vurdering av avvik:
• Terrasser og plattinger på terreng er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen men det er observert tremmegulv av tre med fuktskader direkte på terrenget og bruddskifer med skjevsetninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes tiltak med utskifting av tremmegulv og etablering av nytt stabilt underlag for skiferheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater består av eikeparkett fra 2016.
Laminat fra 2016 på kjøkkenet.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv i entrè. Vinylbelegg i boder.

Vurdering av avvik:
• Fliser er lagt på tregulv som ikke er like stabilt som betong. Det er påvist at fliser har bom (hulrom under) og det er sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget og det må påregnes tiltak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger består av malt panel, malt tapet og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør alltid påregnes noe oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Radon

Beskrivelse
Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Boligen ligger i et område med "moderat til lav" forekomst av Radon iht kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Dører med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Badet ble totaloppusset i 2017.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Høyskap.
- Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med gulv av vinylbelegg. Tapet på vegger og malte himlingsplater. Naturlig ventilasjon. Utstyrt med rustfritt skyllekar, skapinnredning og elektrisk tørkeskap samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Eier opplyser at tørkeskapet ikke virker.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon men det er fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system for badet fra 2017.
Rørfordelingsskap med egne stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på vaskerommet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2004 er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er over 20 år og el-tilkobling er ikke iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk samt el-tilkobling etter dagens forskrift.

⚠ 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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 8 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det foreligger samsvarserklæring for nytt kjøkken i 2016 og nytt sikringsskap i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpte betongfundamenter og prefabrikkerte betongdragere.
Gulvkonstruksjon av Lettbetong-elementer med oppforet tregulv innvendig.

Vurdering av avvik:

• Bygningen har ikke kjeller men åpent ventilert rom under gulvkonstruksjonen med begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke lagt fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget men konstruksjonen består i hovedsak av uorganisk materiale.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og sørg alltid for god ventilasjon. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og det bør etableres fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget.

Tilstandsrapport

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 ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

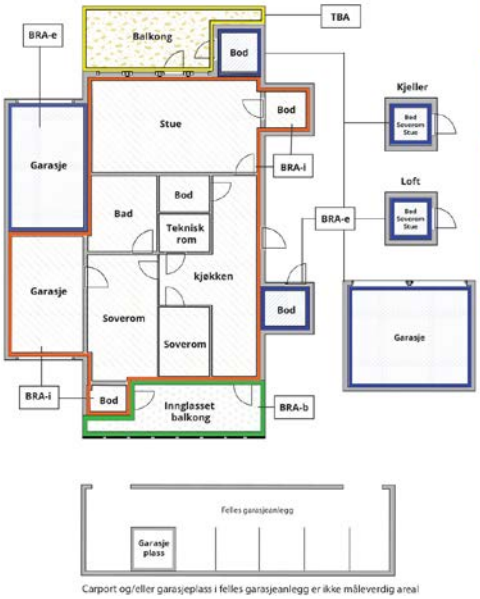
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	30
SUM	**97**				**30**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad/wc, vaskerom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

I tillegg kommer lettbod for hagemøbler og gressklipper på 3,5 m².
Boden er ikke måleverdig da takhøyden er under krav til måleverdig høyde på 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Rannveig Oddrun Aarvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	28	15		0	41023.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

Hjemmelshaver
Ila Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953599872			Aarvåg Rannveig Oddrun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Landlig og barnevennlig beliggenhet i blindvei på Grini i Bærum kommune.

Adkomstvei
Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann
Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten
Eiet tomt på 41023 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Parkering i egen garasje og på gårdsplassen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med asfaltert gulv og fall på gulvet innover.

Boden har jordgulv med bruddheller og skjevsetninger.

Vegger i trekonstruksjon fuktutsatt plassert nærme terrenget.

Garasjen er innvendig kledd med gipsplater.

Takkonstruksjon utført som pulttak med takpapp og begrenset fall.

Eldre vippeport og trekonstruksjoner med fukt-/råteskader.

Det er opplyst om nyere takpapp men oppgraderinger må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.09.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Aarvåg, Rannveig Oddrun
20.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Rannveig Oddrun Aarvåg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1972
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jøssingveien 114
1359 EIKSMARKA

3201-28/15/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Lomundal Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av baderom.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt ny membran og varmekabler.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ved kraftig regnfall kan det samles vann på gulv i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Borettslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Alle takene i borettslaget ble byttet samtidig. Dette var rundt 25 år siden.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget lettbod til hagemøbler og gressklipper.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har vært mus på kryploftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Har satt opp musefeller på kryploftet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Lomundal Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet rør ved totalrenovering av badet. Det ble etablert et skjult røropplegg med fordelersstokk med tilgang i vaskerom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Hitrch Energy

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av oljetank og oljefyr.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Røa Elektriske As

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble innstallert nytt sikringskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Gammel garasjeport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

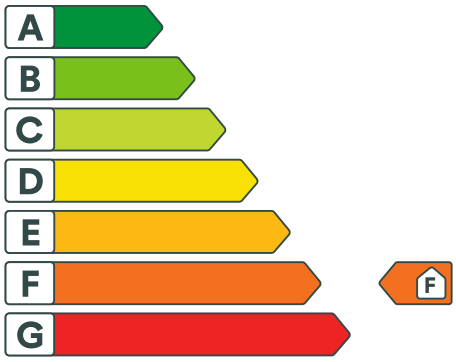
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

Energiattest



Adresse **Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376216**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16180882**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **338,81**

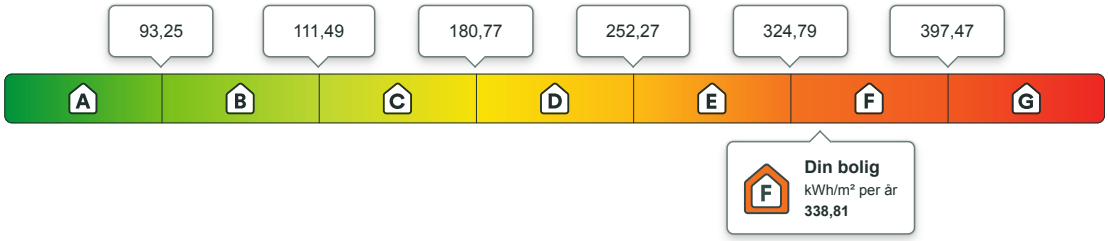
Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 594,04	**336,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Generalforsamling Ila Borettslag

for 2025

24. mars 2026 kl 1800 i direktørboligen



Innkalling til Generalforsamling 2025

Generalforsamling i ILA Borettslag orgnr. 953 599 872 avholdes tirsdag 24. mars 2025, kl 1800 i direktørboligen - Ila.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent og to beboere til å underskrive protokollen
   c. Opptak av navnefortegnelse
   d. Spørsmål om møte er lovlig kalt inn.

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Gjennomgang av styrets årsberetning
   Styrets forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. **Årsregnskap 2025 og budsjett 2026**

   Gjennomgang av regnskapet for 2025
   Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet 2025.
   Generalforsamlingen tar budsjettet for 2026 til etterretning.

4. **Godtgjørelse til styret og revisor**

   Styret foreslår en styregodtgjørelse opptil kr 35.000-. Kan og gis som gavekort til styre og varamedlemmer.
   Revisor fakturerer sitt honorar.

5. **Valg av styret**

Styreleder:	2 år	Bjørn Haraldsen	Ikke på valg
Styremedlem:	2 år	Morten Rusdal	På valg
Styremedlem:	2 år	Marte Steen Lundlie	På valg
Varamedlem:	1 år	Elisabeth E. Moe	på valg
Varamedlem:	1 år	Liv Kristin Jakobsen	på valg

Kandidater:	Morten Rusdal	- styremedlem
	Asbjørn Holmsen	- styremedlem
	Elisabeth E. Moe	- varamedlem
	Liv Kristin Jakobsen	- varamedlem

Valgkomite: a.
b.

6. Sak til generalforsamlingen

Ingen saker er meldt styret innen fristen i år..

8. Informasjon – på beboermøte etter ordinær generalforsamling

Info vedr nytt sykehus
Gang og sykkelvei
Trafikksikkerhet
Hageavfall – Østerås vel
Dugnad lekeplassen

Ila, 09.03.2025

Styret i Ila Borettslag

Styrets beretning for 2025, Ila borettslag Gnr/Bnr 28/15, Bærum kommune

Styrets har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Bjørn Haraldsen	sondreveien@hotmail.com	92619227
Styremedlem:	Marte Steen Lundlie	lundmar85@hotmail.com	93662313
Styremedlem:	Morten Rusdal	morten@rusdal.com	90033555
Varamedlem:	Liv Kristin Jacobsen	lkjacobsen@gmail.com	41232644
Varamedlem:	Elisabeth Moe	melismo@hotmail.no	47508455

Styrets arbeid i 2025

Styret har skjøttet de ordinære oppgavene knyttet til interne forhold i borettslaget som forsikringssaker og økonomi. Styret har hatt 5 styremøter. Det ble avholdt ordinær generalforsamling og beboermøte 27. mars 2025 i Direktørboligen. I tillegg har styret arbeidet med følgende saker:

Utbygging av Ny sikkerhetspsykiatri på Ila

I løpet av 2025 har man fullført det meste av innvendige arbeider samt utendørs innenfor parametersikringen. Det ble også sent på året startet med å bygge parkeringshuset nord for borettslaget. Fjerningen av brakkeriggen var lovet startet i løpet av høsten, men er utsatt til mars 2026.

Styret har hatt regelmessige dialogmøter med Sykehusbygg, 6 møter i 2025. I tillegg har styreleder hatt nesten ukentlig kontakt med prosjektleder i Sykehusbygg. Saker det bl.a. har vært jobbet med er: lys på byggeplassen, boring av energibrønner, utforming av uteområdet, parkering ved byggeplassen, oppsetting av gjerde mot borettslaget, lysskilt mm.

Styret har søkt å sende ut fortløpende informasjon til beboerne i saken.

Gang- og sykkelvei til Eiksmarka

Bærum kommune sendte ut saken på høring i løpet av høsten 2024. Styret sendt inn hvilke av de foreslåtte alternativene vi ønsket kommunen skulle gå videre. Vi samarbeidet med Østerås Vel som sendte inn en sammenfallende høringsuttalelse. har utpekt ene egen prosjektleder til dette prosjektet. Trasevalget som er blitt foretrukket er et alternativ som går langs Jøssingveien opp til Østervannveien, langs denne til Ankerveien og så langs denne for så å bli påkoblet gang- og sykkelveien fra Fossum terrasse. Det innebærer en egen bro over Østervannbekken.

Bærum kommune ble ved den statlige reguleringen forespeilet at HSØ skulle bidra med midler til byggingen av en ny gang- og sykkelvei. Da dette ble tatt opp i høst sa Sykehusbygg at dette var avhengig av at det ble bygget parkeringshus og ikke parkeringskjeller ved fengselet. Borettslaget har tatt opp dette med kommunen igjen uten at det er kommet til en avklaring med Sykehusbygg/HSØ.

Bærum kommune har i løpet av 2025 behandlet kommunens sykkelplan og her ble ikke gang- og sykkelvei til Ila prioritert og ikke lagt inn på grunn av manglende finansiering. Styret vil følge opp saken i 2026

Trafikksikkerhet

Fartsgrenser

Fortsatt mange som ikke overholder fartsgrensen på 30 km i timen. Styret følger stadig opp dette i forhold til trafikk til og fra byggeplassen. I forbindelse med ny asfalt ble fartsdemperne fjernet, og vil ikke bli etablert igjen før våren 2026.

Forkjørsrett på brua over Østernbekken

Dette har ikke blitt etterkommet, men det er blitt saltet om vinteren fra brua og inn til borettslaget.

Veistandard

Store utfordringer med mange hull og ødelagt veibane inn mot Ila. Dette bør alle ta opp med kommunen slik at dette blir utbedret.

Lekeplassen

Det er gjennomført HMS kontroll også i år. Det ble gjennomført dugnad i 2025 hvor feil ble utbedret og mangler rettet opp. I tillegg ble ugress fjernet.

Veilag

Statsbygg har overtatt som eier av Jøssingveien fra rundkjøringa og ned til sykehuset. Det er bestemt at det skal dannes et veilag knyttet til vedlikehold etc av veien. Det er fortsatt ikke kommet noen henvendelser vedrørende dette. Borettslagets lysmaster er koblet til de øvrige mastene i Jøssingveien.

Hageavfall

I tillegg til den vanlige vårdugnaden med containere for restavfall ble det gjennomført to innsamlinger av hageavfall. Vårens innsamling ble gjennomført i regi av Østerås Vel, mens den på høsten ble gjennomført i borettslagets regi. Det viste seg at det var behov for 2 20 km2 containere.

Styret følger opp følgende avtaler:

- Snømåking ved Ila fengsel
- Tømming av sandfangere ved Gravco
- Gatebelysning ved Bærum kommune
- Skadedyrbekjempelse ved Rentokil
- Avfallskontainere fra Franzefoss

Forsikring

Borettslaget har forsikring gjennom Gjensidige med forsikringsnummer 83468972. Egenandelen er på kr. 10 000,- og dekkes av beboerne.

Ila 18.01.26

Bjørn Haraldsen Morten Rusdal Marte Steen Lundlie

Årsregnskap for

ILA BORETTSLAG

953599872

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

ILA BORETTSLAG
953 599 872

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 308 144	1 270 056
Sum driftsinntekter		**1 308 144**	**1 270 056**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	-1 047 040	-1 198 919
Sum driftskostnader		**-1 047 040**	**-1 198 919**
Driftsresultat		**261 104**	**71 137**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 692	15 609
Sum finansinntekter		**9 692**	**15 609**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-20 927	-35 193
Sum finanskostnader		**-20 927**	**-35 193**
Netto finans		**-11 235**	**-19 583**
Årsresultat		**249 869**	**51 553**
Overføringer			
Annen egenkapital	3	249 869	51 553
Sum overføringer		**249 869**	**51 553**

ILA BORETTSLAG
953 599 872

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 388 210	5 388 210
Sum varige driftsmidler		**5 388 210**	**5 388 210**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	102 548	200 074
Sum finansielle anleggsmidler		**102 548**	**200 074**
Sum anleggsmidler		**5 490 758**	**5 588 284**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 712	12 068
Andre kortsiktige fordringer		13 000	11 490
Sum fordringer		**20 712**	**23 558**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	945 158	794 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**945 158**	**794 417**
Sum omløpsmidler		**965 869**	**817 975**
SUM EIENDELER		**6 456 627**	**6 406 259**

ILA BORETTSLAG
953 599 872

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	3 592 264	3 342 395
Andelskapital	3	3 200	3 200
Sum opptjent egenkapital		**3 595 464**	**3 345 595**
Sum egenkapital		**3 595 464**	**3 345 595**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	224 722	456 054
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	2 545 323	2 545 323
Sum annen langsiktig gjeld		**2 770 045**	**3 001 377**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	90 032	56 895
Annen kortsiktig gjeld	8	1 086	2 391
Sum kortsiktig gjeld		**91 118**	**59 286**
Sum gjeld		**2 861 163**	**3 060 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 456 627**	**6 406 259**

EIKSMARKA, 08.03.2026

Bjørn Haraldsen
styrets leder

Marte Steen Lundlie
styremedlem

Morten Rusdal
styremedlem

Noter

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiver avgift	0	0
Sum	0	0

Styrehonorar blir utdelt til alle styre/varamedlemmene med gavekort til alle medlemmene, de mottar kr 5.000,-.

Totalt kr 25.000,- for 2025

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	17 368	14 806
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**17 368**	**14 806**

Mer om ytelser til revisjon
Revisjonshonorar betales etter regning

Note 3 - Egenkapital

	Annen Egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 342 395
Andelskapital	3 200
Årets resultat 2025	249 869
Total egenkapital 31.12.2025	**3 595 464**

Andelskapitalen er basert på innbetalinger av kr 100,- pr andel og 32 andeler totalt 3.200,-

Note 4 - Anleggsmidler

	Kostpris	Regnskaps-messig verdi
Bygninger	3 770 887	3 770 887

Kostpris/bokført verdi, 1974.

Den reelle verdi på bygningene er betydelig høyere enn bokført verdi, og utført vedlikehold gjennom året anses å være tilstrekkelig til at verdien på bygningene ikke forringes.

Av den grunn avskrives ikke bygningene

Tomten	1 617 323	1 617 323

Tomten bli i 2017 kjøpt av Ila Borettslag av Statsbygg iht reglene for tomtefesteutkjøp fra Statsbygg. Hele tomten eies av borettslaget i fellesskap. Tomten avskrives ikke.

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Opptak av lån ifm asfaltering av borettslagets veier

Kreditor	**DnB ASA**
Lånetype	Gjeldsbrevlån
Rentesats	5,94%
Beregnet innfridd	november - 2026
Opprinnelig lånesaldo nov 2022	900 000
Avdrag 2022/23/24	443 946
Avdrag 2025	231 332
Lånesaldo 31.12.2025	**224 722**

Andel av lån dekket av fordringer beboere:

Fordring beboere	
Lånesaldo 31.12.2024	-200 074
Avdrag 2025	97 526
Lånesaldo 31.12.2025	**-102 548**

Evig gjeld til borettslagets medlemmer.

Sum annen langsiktig gjeld	**2 545 323**
Borettslagsinnskudd 32 andeler à kr 29.000	928 000
Innskudd kjøp av tomt 32 andel à kr 50.541,34	1 617 323

Note 6 - Bundne midler

Ila borettslag har ingen bundne midler

Note 7 - Pantstillelse

Borettslagsinnskudd kr 928.000 er pantsatt og fortrinn før annen gjeld.

Som sikkerhet for lån i DnB Bank ASA er det stilt 2. prioritetspant i tomt og borettslag. pant kr. 2.000.000 i eiendommen.

Bokført verdi av panstillingen er boliger og tomt kr. 5.388.210,10

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Kortsiktig gjeld	90 032	56 895
Påløpt rente	1 086	2 391
Sum kortsiktig gjeld 31.12.2025	**91 118**	**59 286**

Note 10 - Regnskapsprinsipper

Ila Borettslag - orgnr: 953 599 872 - Gnr/Bnr 28/15 i Bærum Kommune

Ila borettslag er ikke et kommersielt selskap som eier og forvalter Gnr/Bnr 28/15 i Bærum Kommune - Jøssingveien 52-114 på vegne av beboerne som bor her.

Ila borettslag eier bygningene og tomt som beboerne disponerer gjennom sine andeler og som da gir bruksrett (borett) til sin bolig med tilhørende nærliggende tomteareale.

Borettslaget forvalter og drifter eiendommen - dette inkluderer vedlikehold av byggninger og fellesarealet, forsikringer , kommunale avgifter, strøm felles, samt snøbrøyting og strøing mm og sørge for et godt bomiljø gjennom felles beslutninger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder i utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Husleieinntekter.

Felleskostnader inntektsføres månedlig

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifall forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 11 - Disponible midler

Disponible midler fra foregående regnskapsår	**758 686**
Endring i disponible midler:	
Årets resultat	249 869
Lånesaldo endring nedbetalt lån DnB	-231 333
Lånesaldo endring innbetalt fra beboere	97 526
Disponible midler pr 31.12.2025	**874 748**

Antall årsverk

Ila borettslag har ingen ansatte

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Ila Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ila Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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.

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.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskap for Ila Borettslag

	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Husleie	1 308 144	1 270 056	**1 308 144**	**1 308 144**
Asfalt				
Sum inntekter	1 308 144	1 270 056	**1 308 144**	**1 308 144**
Styrehonorar	25 000	25 000	**35 000**	**35 000**
Kostnader Ila uteområde	44 423	59 014	**90 000**	**90 000**
Snø/strø	130 580	125 446	**131 729**	**135 150**
Kommunale avgifter	464 280	405 095	**475 956**	**438 732**
Containerleie	44 276	23 646	**50 000**	**50 000**
Rep.vedlikehold		252 844	**200 000**	**200 000**
Honorar Forretningsførse/revisor	60 493	57 931	**66 000**	**66 000**
Honorar advokat/annen fremmed tyjeneste	1 092	1 053	**9 000**	**9 000**
Kontorkostnader	19 202	10 729	**17 000**	**17 000**
Kontingenter	4 800	3 100	**5 200**	**5 200**
Forsikring	244 584	228 306	**272 386**	**319 488**
Andre kostnader	8 309	6 754	**8 000**	**8 000**
Tap mm				
Sum Driftskostnader	1 047 039	1 198 918	**1 360 271**	**1 373 570**
Resultat	261 105	71 138	**-52 127**	**-65 426**
Finansinntekter	9 692	15 609	**12 500**	**4 600**
Finansutgifter	20 927	35 193	**30 000**	**15 000**
Sum netto finans	-11 235	-19 584	**-17 500**	**-10 400**
Årsresultat	249 870	51 554	**-69 627**	**-75 826**
Overført annen egenkapital	249 870	51 554	**-69 627**	**-75 826**
Låneopptak				
Lån – nedbetaling	231 333	217 449	**226 000**	**224 721**
Innbetalt lån beboere	97 526	91 608	**90 000**	**102 547**
Disponible midler starten av året	758 686	832 973	**774 371**	**872 802**
Endring disponible midler	116 063	-74 287	**-205 627**	**-198 000**
Disponible midler slutten av året	874 749	758 686	**568 744**	**674 802**

Disponible midler i Ila Borettslag

	2025	2024	2023
Spesifikasjon av disponible midler			
Kortsiktige fordringer	7 712	12 068	0
Andre periodiseringer	12 999	11 490	6 025
Bank	945 157	794 417	845 748
Omløpsmidler	965 868	817 975	851 773
Kortsiktig gjeld	-90 032	-56 895	-15 399
Påløpte renter	-1 086	-2 391	-3 398
Disponible midler i Ila Borettslag	874 750	758 689	832 976

Referat Generalforsamling 2025

Generalforsamling i ILA Borettslag orgnr. 953 599 872 avholdes tirsdag 24. mars 2026, kl 1800 i direktørboligen - Ila.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
      i. Valgt: Bjørn Haraldsen
   b. Valg av referent og to beboere til å underskrive protokollen Ref Morten Solvgn.
      i. Valgt: Solveig Dysvik
      ii. Valgt: Lis Kristin N Jacobsen
   c. Opptak av navnefortegnelse
      i. Iht signert oversikt : 15
      ii. Iht fullmakt : 0
      iii. Totalt stemmeberettigete: 15
   d. Spørsmål om møte er lovlig kalt inn.
      i. Godkjent

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Gjennomgang av styrets årsberetning
   Styrets forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.
   Vedtak: Godkjent

3. **Årsregnskap 2025 og budsjett 2026**

   Gjennomgang av regnskapet for 2025
   Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet 2025.
   Generalforsamlingen tar budsjettet for 2026 til etterretning.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godtgjørelse til styret og revisor**

   Styret foreslår en styregodtgjørelse opptil kr 35.000-. Kan og gis som gavekort til styre og varamedlemmer.
   Revisor fakturerer sitt honorar.
   Vedtak: Godkjent

5. **Valg av styret**

Styreleder:	2 år	Bjørn Haraldsen	Ikke på valg
Styremedlem:	2 år	Morten Rusdal	På valg
Styremedlem:	2 år	Marte Steen Lundlie	På valg
Varamedlem:	1 år	Elisabeth E. Moe	på valg

Varamedlem:	1 år	Liv Kristin Jakobsen	på valg

Kandidater:
- Morten Rusdal - styremedlem
- Asbjørn Holmsen - styremedlem
- Elisabeth E. Moe - varamedlem
- Liv Kristin Jakobsen - varamedlem

Valgkomite:
a. Ygvind Funeland
b. Leif Bjørgo

Styret består da av:

Styreleder:	1 år	Bjørn Haraldsen
Styremedlem:	2 år	Morten Rusdal
Styremedlem:	2 år	Asbjørn Holmsen
Varamedlem:	1 år	Elisabeth E. Moe
Varamedlem:	1 år	Liv Kristin Jakobsen

6. Sak til generalforsamlingen

Ingen saker er meldt styret innen fristen i år..

8. Informasjon – på beboermøte etter ordinær generalforsamling

Info vedr nytt sykehus
Gang og sykkelvei
Trafikksikkerhet
Hageavfall – Østeräs vei
Dugnad lekeplassen

Ila, 24.03.2026

Valgt representant

Solveig Dysvik

Solveig Dysvik

Valgt representant

Liv Kristin N. Jacobsen

Liv Kristin N. Jacobsen

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

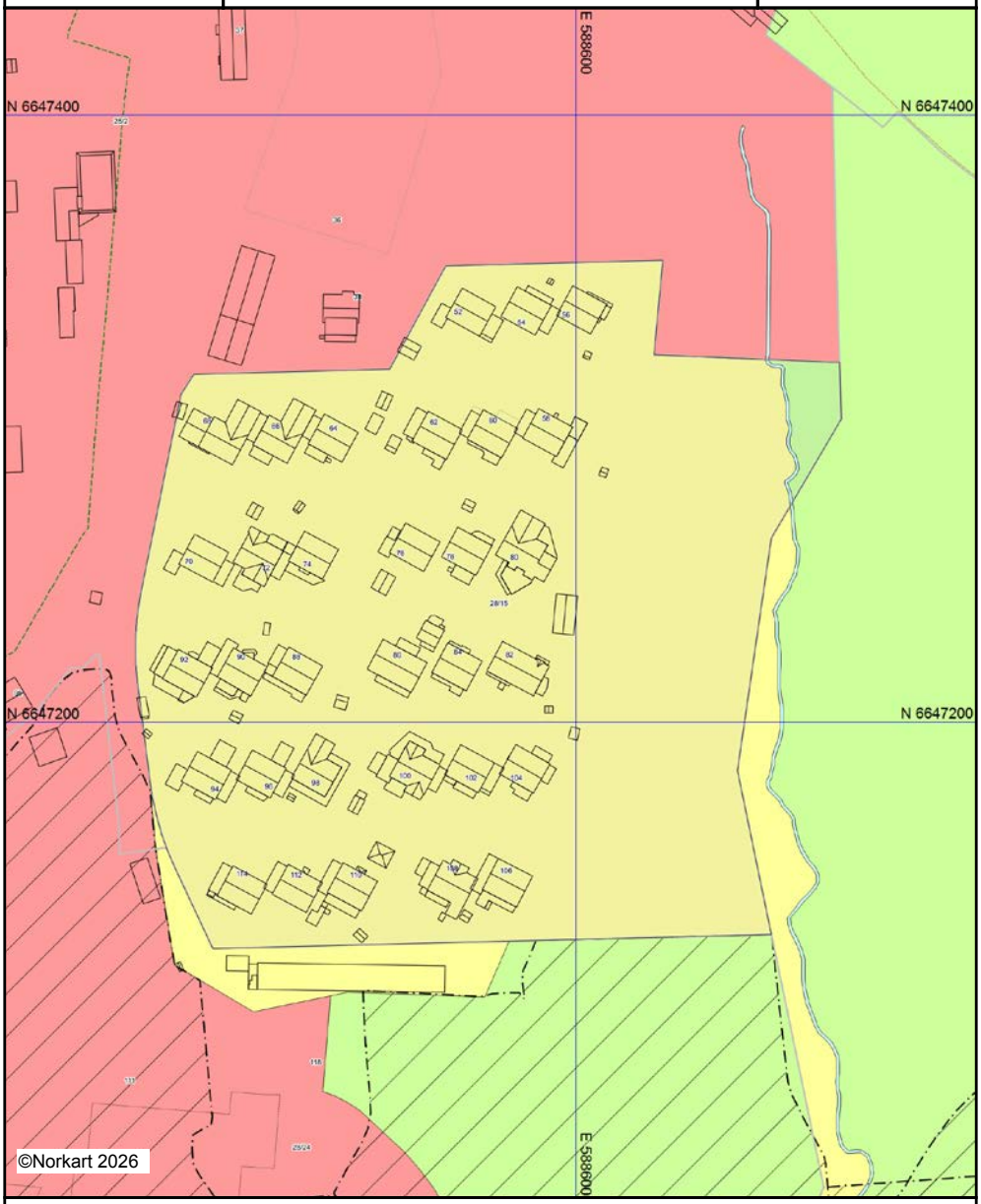
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 114
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

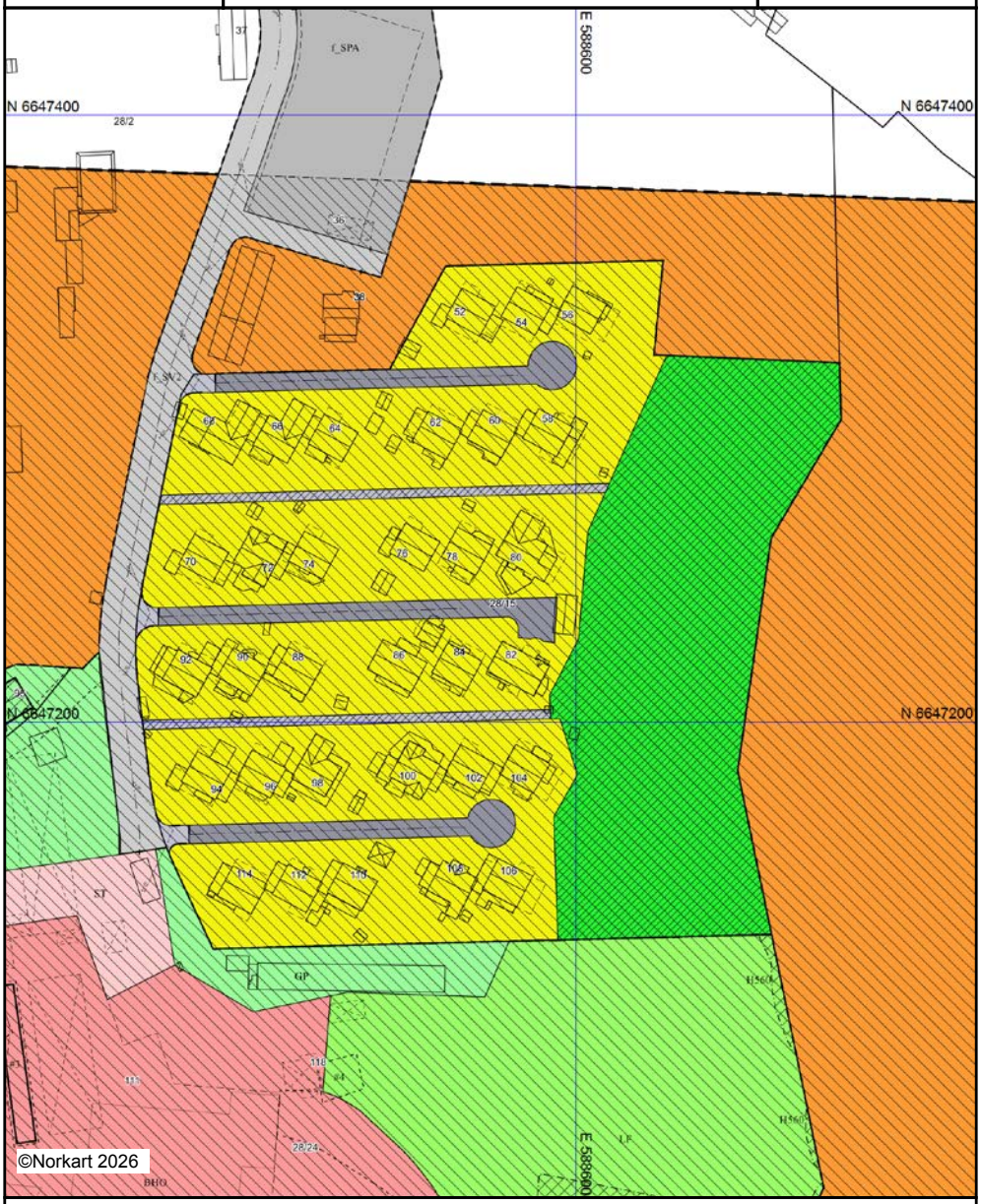
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 114
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



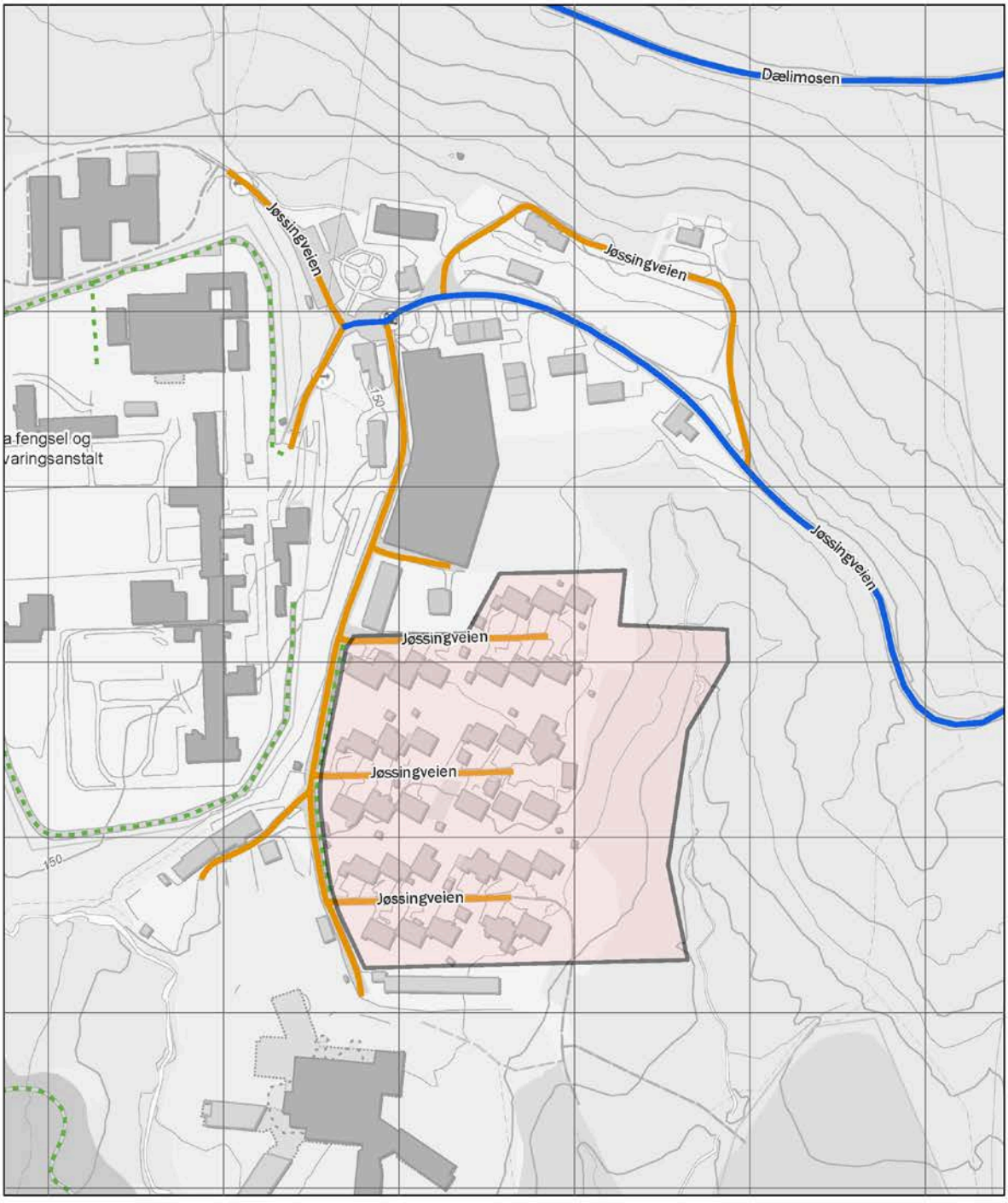
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/15/0/0
Adresse: Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/08/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

VAledninger

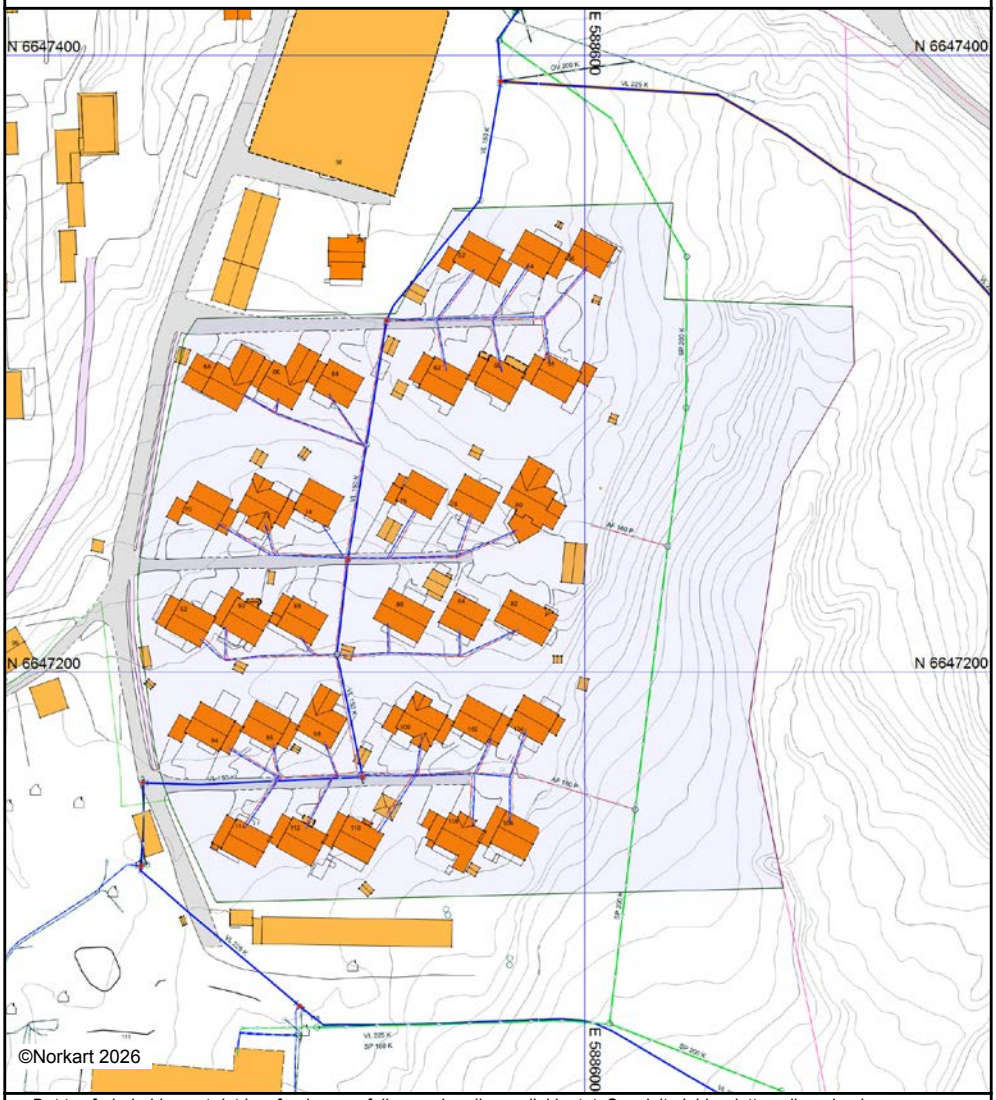
Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 114
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 568 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 40 401 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Delareal	2 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510

Delareal	54 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969219 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969219)
Navn	ILA SIKRINGSANSTALT
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8800/1969219.pdf
Delarealer	**Delareal** 845 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 2 459 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 25 624 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 11 921 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Id	2017020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017020)
Navn	NY REGIONAL SIKKERHETSAVDELING ILA
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25183/7585964.pdf
Delarealer	**Delareal** 174 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV2

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 023 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 023 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 28/15		
Utskriftsdato	27.08.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

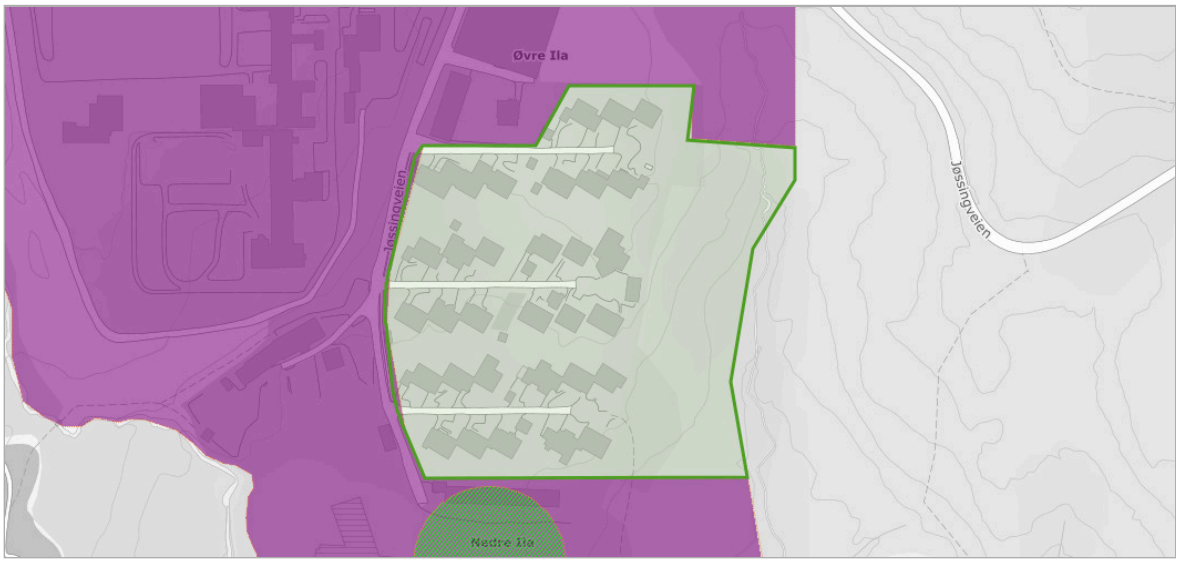
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	Fengselet ble oppfÃ¸rt like fÃ¸r krigen, og i april 1940 ble stedet tatt i bruk av okkupasjonsmakten som krigsfangeleir. Grini ble etter hvert den stÃ¸rste fangeleiren i Norge. I tillegg til eksisterende fengselsbygninger, oppfÃ¸rte tyskerne et stort antall bygninger. Mange bygninger, bl.a. et stort antall brakker er revet etter krigen, men det er bevart flere bygninger fra fangeleirens tid, hvor bl.a. Grinimuseet et etablert i to av dem. Den eldste fengselsbygningen og to gjerdestolper er forskriftsfredet etter kulturminneloven i forbindelse med Justisdepartementets landsverneplan, jf. «Forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer, Ila fengsel, forvarings ? og sikringsanstalt.» Ã˜vrige bygninger som ble brukt forbindelse med fangeleiren er avsatt i verneklasse 2 i landsverneplanen.	-	Ila

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Ila Borettslag	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90134841 (Avgiftsadresse: Jøssingveien 114)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	28.02.2022	10.01.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		07.03.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

3.november 1972

1179-69

1182-69
1184-69
1185-69
1186-69
1187-69
1188-69

Nøkkelhus Ingvard Iversen A/S,
Postboks 293,
1601 FREDRIKSTAD.

Gnr. 28, bnr. 2 av ILA
Byggherre: Ila Borettslag.

En viser til ferdigbefaring den 31. oktober d.å. vedrörende brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.
Ved besiktigelsen var det följende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger. Jfr. byggeforskriftenes kap. 46.

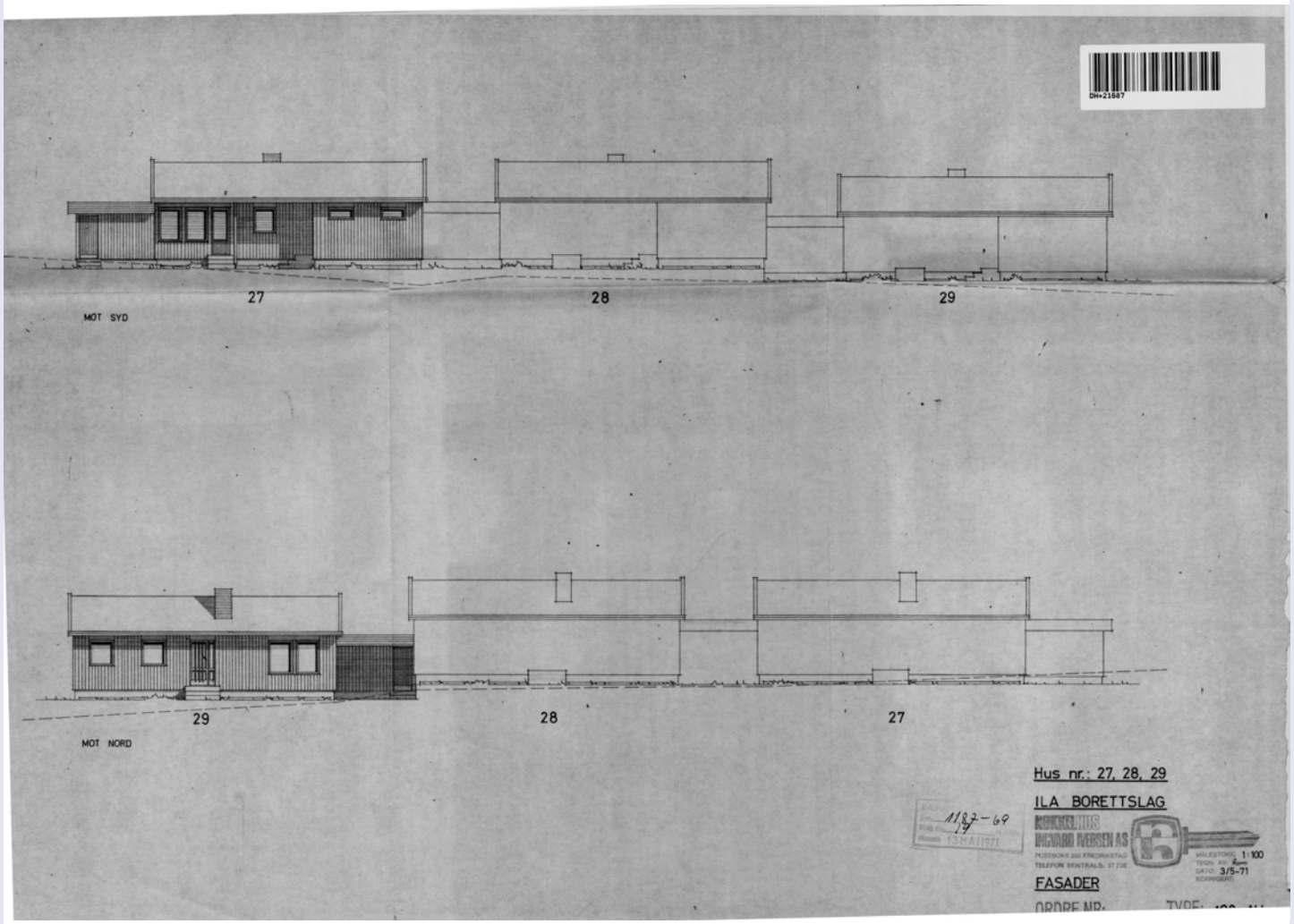
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 3/1-73.

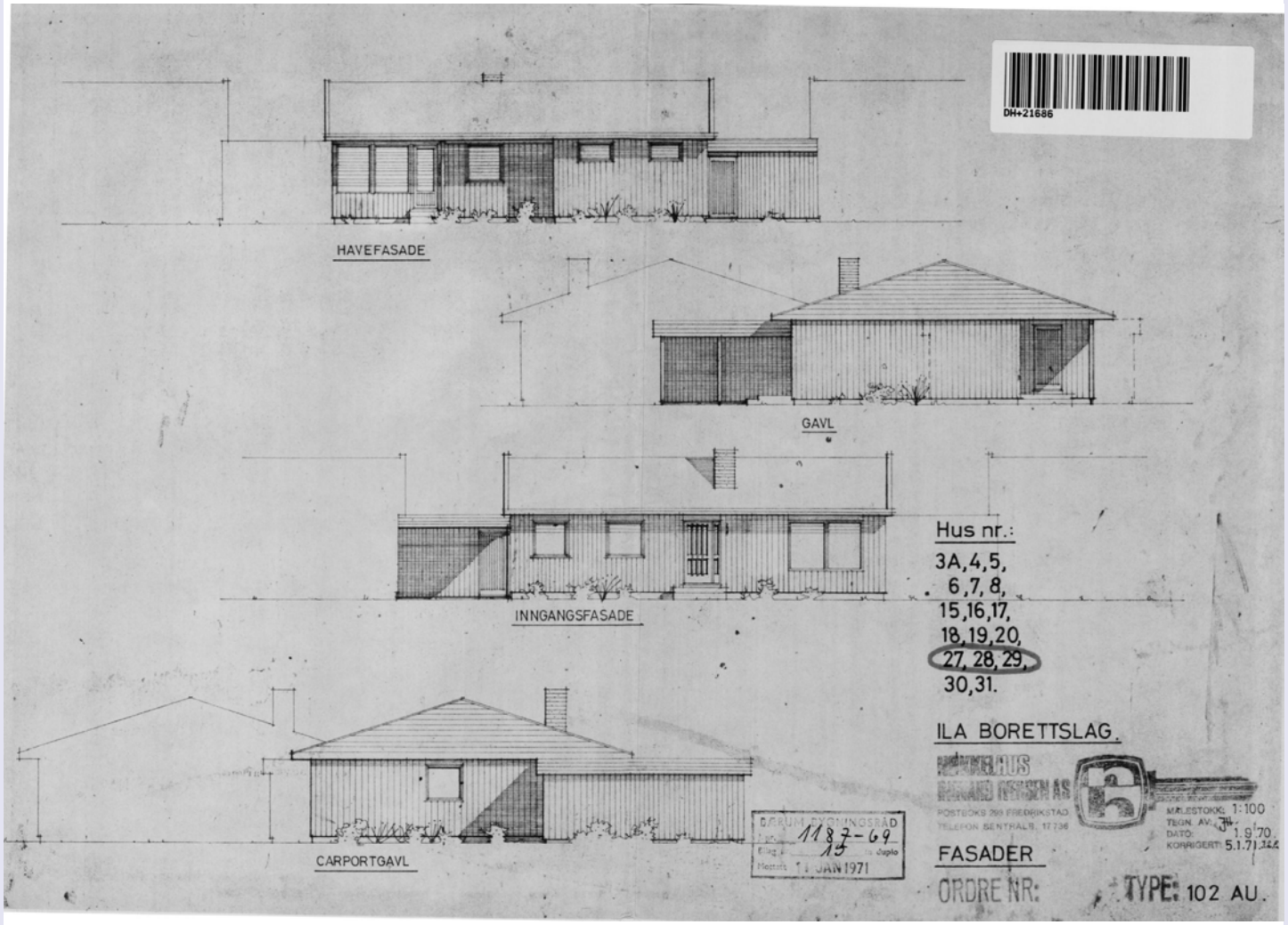
Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10/1-73

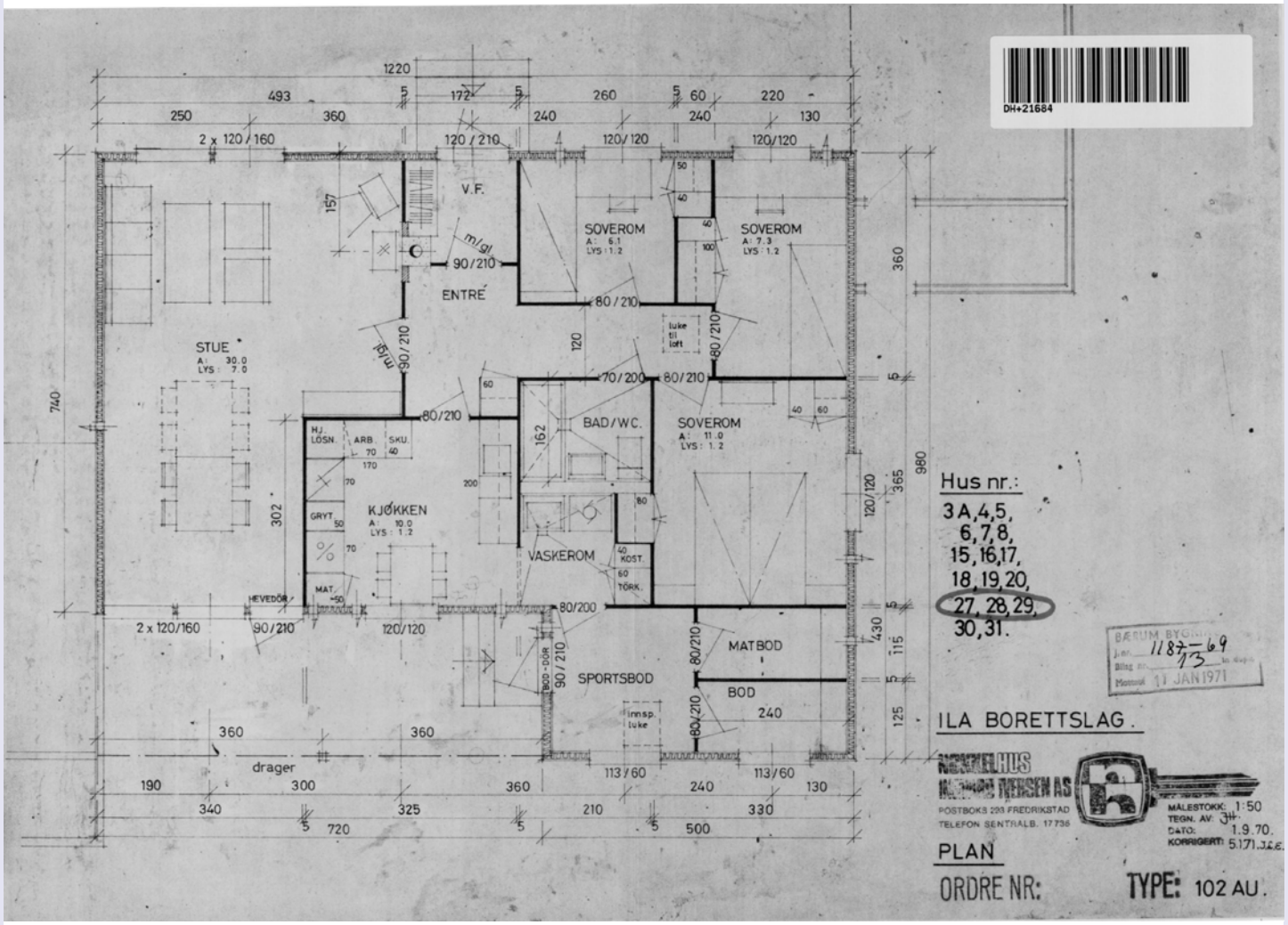
For bygningssjefen

Olav Rolandsgaard
e.f.

Steinar Hofseth


27
28
29
MOT SYD
29
28
27
MOT NORD
Hus nr.: 27, 28, 29
ILA BORETTSLAG
INGVARD NERSEN AS
FASADER


DH+21686
HAVEFASADE
GAVL
INNGANGSFASADE
CARPORTGAVL
Hus nr.:
3A,4,5,
6,7,8,
15,16,17,
18,19,20,
27,28,29,
30,31.
ILA BORETTSLAG.
FASADER
ORDRE NR:
TYPE: 102 AU.
MÅLESTOKK 1:100
TEGN. AV:
DATO: 1.9.70
KORRIGERT: 5.1.71
BARUM KOMMUNESTYRE
1187-69
15
11 JAN 1971


DH+21684
1220
493
172
260
60
220
250
360
240
240
130
2 x 120 / 160
120 / 210
120/120
120/120
V.F.
157
m/gl.
90/210
ENTRÉ
SOVEROM
A: 6.1
LYS: 1.2
SOVEROM
A: 7.3
LYS: 1.2
50
40
40
100
360
80 / 210
luke til loft
80/210
STUE
A: 30.0
LYS: 7.0
m/gl.
90/210
120
70/200
80/210
60
740
80/210
HJ. LOSN.
ARB.
SKU.
70
170
40
BAD/WC.
SOVEROM
A: 11.0
LYS: 1.2
40
60
162
980
Hus nr.:
3A,4,5,
6,7,8,
15,16,17,
18,19,20,
27,28,29,
30,31.
200
70
GRYT
50
KJØKKEN
A: 10.0
LYS: 1.2
80
120/120
365
302
70
VASKEROM
40
KOST.
60
TØRK.
HEVEDØR
MAT.
50
80/200
2 x 120/160
90/210
120/120
80/210
MATBOD
430
115
BOD-DØR
90/210
SPORTSBOD
BOD
240
innsp. luke
80/210
5
125
360
360
drager
113/60
113/60
190
300
360
240
130
340
325
210
330
720
500
ILA BORETTSLAG.
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 1.9.70.
KORRIGERT: 5.11.71. J.E.E.
PLAN
ORDRE NR:
TYPE: 102 AU.
BÆRUM BYGN
Jnr. 1187-69
Bilag nr. 13
Mottatt 11 JAN 1971

ERKLÆRING B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates ført til septiktank.

Dbnr. 8196
den 1/12 1971

Undertegnede som er eier av gnr. 28 br.nr. 15 parsell nr. 1- 2 - 3

Adresse Haga i Bærum (Ila Sikringsanstalt)

i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand. Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vann- og kloakkvesenets anvisning uten avgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo den 24/11 19 71

Erland Rygh

Eiers egenhendige underskrift.

for Ila Borettslag

Erland Rygh Per Hauge

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

F. 1000. 2-71

ERKLÆRING B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates ført til septiktank.

Dbnr. 8197 den 1/12 1971

Undertegnede som er eier av gnr. 28 br.nr. 15 parsell nr. 3A-4-5

Adresse Haga i Bærum (Ila Sikringsanstalt)

i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand.
Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vann- og kloakkvesenets anvisning uten avgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo den 24/11 19 71

Erland Rygh

Eiers egenhendige underskrift.

for Ila Borettslag

Erland Rygh Per Hauge

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

F. 1000. 2-71

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Jøssingveien 114, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28, bnr 15, , andelsnr. 32 i Ila Borettslag med orgnr.: 953599872 i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6015260057

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6015260057
Sist oppdatert 29.10.2026

Anders Bonesmo
avdelingsleder

Telefon: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet