NORDVIK

Jøssingveien 88

3 soverom | 122 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jøssingveien 88

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig over ett plan m/stor og solrik tomt |Terrasse og hage-
Garasje m/elbillader|Blindvei|Nær marka|Eiksmarka skole

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**9 290,-**
Totalpris	**6 314 432,-**
Fellesgjeld	**5 142,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 954,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Jøssingveien 88!

En spennende enebolig over ett plan med hyggelig uteområde og flott beliggenhet nær naturen. Eiendommen ligger i rolige og familievennlige omgivelser, med kort vei til kollektivtransport, skoler, butikker og flotte turmuligheter året rundt. Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med alt på én flate, og inneholder gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, omkledningsrom, tre soverom og bod. Fra stue og kjøkken er det utgang til solrik terrasse og hyggelig hage. I tillegg er det garasje i tilknytning til boligen.

Høydepunkter:
-Praktisk planløsning med 3 gode soverom
-Betydelig oppgradert i perioden 2021-2025
-Barnevennlige og rolige omgivelser i blindvei
-Kort vei til Eiksmarka og Østerås senter
-Nærhet til Østernvann, Sæteren gård og Grini gård

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 145 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




















BOSCH



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0062/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28, bnr 15 i Bærum kommune
Andelsnr 24 i Ila Borettslag, org.nr. 953599872

Selgere
Marte Steen Lundlie
Maren Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
5 142,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 305 142,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 314 432,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 323 932,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm.
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 42 kvm.

Solforhold
Gode solforhold med sol på verandaen fra morgen til ca. kl. 21 om sommeren. Hagen foran verandaen har tidlig morgensol, mens hagen på forsiden av huset har kveldssol. Verandaen har også gode solforhold på dagtid vinterstid.

Innhold
Enebolig over ett plan med hyggelig uteområde.

Boligen inneholder:
Gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, omkledningsrom, tre soverom og bod.

I tillegg har boligen en garasje på ca. 23 kvm i tilknytning til huset.

Standard
Det er utført betydelige oppgraderinger av boligen i perioden 2021-2025, blant annet oppgradering av kjøkken, bad, overflater, elektrisk anlegg, gulv, vinduer og planløsning. Se komplett oversikt under punktet om moderniseringer og påkostninger.

Boligen rom for rom:

Entrè:
Entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til gang og øvrige rom i boligen. Det er gode muligheter for etablering av garderobeløsning.

Stue:
Romslig og hyggelig stue med god plass til både TV-stue og spiseavdeling. Stuen er malt i en lun og behagelig fargetone. Store vinduer på begge sider av rommet slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til boligens store terrasse og hage med gode solforhold, som på sommerstid fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det gode muligheter for både avslapning og hyggelige sammenkomster med venner og familie. Eiendommen har også en hyggelig hage med plass til ulike hageprosjekter og uteaktiviteter.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken fra 2021 med innredning med slette fronter og benkeplate i stein, som gir et moderne og stilrent uttrykk. Kjøkkenet har nedfelt vask i kompositt og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Pent bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår og oppgraderte overflater med mikrosement på vegger og gulv, som gir badet et moderne og helhetlig uttrykk. Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med plass til å samle alt av klesvask på ett sted, samt gode muligheter for tørking av klær. Vaskerommet har hovedkonstruksjoner fra byggeår, med flislagte overflater på vegger og gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, og sluk er utført i støpejern.

Soverom:
Boligen har i dag tre soverom, alle av gode størrelser med plass til seng, garderobeløsninger og tilhørende møblement. Rommene har fleksible innredningsmuligheter og passer godt som både barnerom, gjesterom eller hovedsoverom.

Bod:
Innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter og plass til lagring av diverse utstyr.

Innvendig overflater:
-Overflater gulv med laminat og flis
-Overflater vegger med malte plater og panel
-Overflater himling med malte plater og panel

Tekniske installasjoner:
Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår. Vannrør av kobber. Stoppekran er påvist og er plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av støpejern på bad og plast under servanter. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegg. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskapet er plassert bod/kontor.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter med egen garasje og gårdsplass med plass til flere biler. Det er montert Easee-ladeboks i garasjen. Det kommer egen strømregning for dette.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført i 2025:

Basebeton:
-Utvidet soverom ved å flytte to vegger
-Sparklet vegger og lagt gipsplater i tak
-Lagt gulv

Elektro-Partner AS:
-Satt opp ny jordfeilbryter til varmepumpe inne i sikringsskapet da denne tidligere var montert utenfor
-Flyttet vaskemaskin til egen kurs
-Oppgradert sikringsskap med plass til flere kurser
-Byttet jordfeilbryter til elbillader etter nye krav til Easee-ladere
-Flyttet termostat til varmefolie i lite garderoberom
-Lagt varmefolie med termostat på oppusset soverom
-Nye stikkontakter og lampepunkter på oppusset soverom

Oppgraderinger utført i 2024:

-Jensen Blikk og Ventilasjon:
-Byttet dekke på garasjetak (i regi av borettslaget)

Privat:
-Skiftet kledning på gavlvegg over garasje
-Påbegynt utskifting av bord på veranda

Oppgraderinger utført i 2022:

Bærum Rør og Varme AS:
-Skiftet all baderomsinnredning
-Byttet til vegghengt toalett
-Ny servant med servantskap
-Fjernet badekar og etablert dusjnisje med dusjdør
-Nytt speilskap over servant

Basebeton Mikrosement:
-Lagt mikrosement på gulv og vegger på bad

Privat:
-Byttet inngangsdør

AP Service AS:
-Byttet vinduer på to soverom

Oppgraderinger utført i 2021:

Utført av Alpakka Bygg:
-Nye gipsplater på innvendige vegger og tak i stue, kjøkken, gang og garderoberom
-Avretting, isolering og legging av gulv i stue, kjøkken, gang, garderoberom og gjesterom
-Varmefolie i gulv på garderoberom

-Fjernet del av vegg mellom stue og kjøkken
-Montering av nytt Epoc-kjøkken

Rørleggerarbeid via Alpakka Bygg:
-Installert ny varmtvannsbereder på vaskerom

Elektrikerarbeid via Alpakka Bygg:
-Nye stikkontakter, lampepunkter og lysbrytere med/uten dimming i stue, kjøkken, gang og garderoberom
-Oppsatt elbillader i garasje
-Lagt varmekabler med termostat i yttergang
-Ny bryter til varmekabler på bad
2021-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rør og varme AS 2022 - Skiftet alt av baderomsinnredning: Skiftet til vegghengt toalett, ny servant med servantskap, fjernet badekar og etablert dusjnisje med dusjdør, nytt speilskap over servant. Basebeton Mikrosement 2022 - lagt mikrosement gulv og vegger bad. Alpakka bygg 2021 ved rørlegger og elektriker - satt inn ny varmtvannsbereder vaskerom og ny bryter til styring av varmekabler bad. Jeg vet ikke hva/om/når det har blitt utført arbeid før vi flyttet hit.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
Eventuell kommentar: Dette ble ikke oppgradert eller fornyet av oss. Om det har blitt gjort av tidligere eiere vet jeg ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Husene heter Nøkkelhus type 102 og våtrommene ble bygget etter 1970-tallets standard.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har blitt gjort av fagpersoner mens vi har bodd her: - Det er lagt nytt dekke på garasjetaket i 2024 av Jensen blikk og ventilasjon. - Det er satt opp ny stålpipe ved flytting av peisovn av Henriksen peisforum Asker AS i 2021. Dette har vi gjort selv: - Skiftet kledning på gavlvegg over garasjen 2024 - Begynt å skifte bord på verandaen 2024. - Byttet inngangsdør 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av elektriker via hovedentreprenør Alpakka bygg da vi pusset opp hele huset før innflytting 2021: - Lagt opp nye stikk, lampepunkter og lysbrytere med/uten dimming stue, kjøkken, gang og garderoberom. - Satt opp elbillader i garasjen - Lagt varmekabler med termostat i yttergang Arbeid utført av Elektro-Partner AS da vi pusset opp og utvidet et soverom i 2025: - Satt opp ny jordfeilbryter til varmepumpe inne i sikringsskapet da denne var montert utenfor. - Flyttet vaskemaskin til egen kurs - Oppgradert sikringsskapet med plass til flere kurser - Byttet jordfeilbryter til elbillader etter nye krav til Easee-ladere. - Flyttet termostat til varmefolie garderoberom - Lagt varmefolie med termostat på oppusset soverom. - Nye stikk og lampepunkter på oppusset soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Det ble utført sluttkontroll etter elektrikerarbeid av Elektro-Partner AS i 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av elektriker via totalentreprenør Alpakka bygg da vi pusset opp hele huset før vi flyttet inn 2021. Installert ny jordfeilbryter i 2025 av Elektro-Partner AS da den forrige ikke samsvarte med kravene til Easeeladere.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Alle husene ble opprinnelig bygget med stor glassveranda. Denne har på et tidspunkt blitt bygget om til en del av huset, men jeg vet ikke når dette ble gjort, hvem som har gjort det eller om det ble søkt om.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja.
Beskriv: GUP-tank for parafin ble renset og sjekket for kondemnering i 2018, den ble så fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpakka bygg 2021: - Gipsplater innvendig vegger og tak stue, kjøkken, gang og garderoberom. - Avretting, isolering og legging av gulv stue, kjøkken, gang, garderoberom og gjesterom.

- Varmefolie gulv garderoberom - Fjernet del av vegg mellom stue og kjøkken - Satt opp nytt Epoc-kjøkken Ap service AS 2021 - Skiftet vinduer alle rom bortsett fra gjesterom - Satt inn skyvedør ut til veranda. Basebeton 2025: - Utvidet soverom ved å flytte to vegger - Lagt gipsplater vegger og tak - Lagt gulv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort stikkmålinger i 2015 i noen av husene. Alle verdiene var langt under grenseverdien. Det er liten fare for radon her da husene står på påler som gir god utlufting under husene.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Vi har ikke observert noe av dette så lenge vi har bodd her.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei.
Eventuell kommentar: Kun én etasje i huset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Noen deler av terrassen begynner å bli morkne - et par steder på gelenderet. Vi har begynt å skifte bordene, men det gjenstår en del jobb.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Gulvene var skjeve på kjøkken, stue, gang og garderoberommet da vi flyttet inn, disse ble rettet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det var en uoppdaget vannlekkasje fra varmtvannsberederen som sto her da vi flyttet inn, mest sannsynlig tilbakeslag for flere år siden. Skadene ble utbedret og ny varmtvannsbereder med tilbakeslagsventil ble plassert på vaskerom, som er våtrom.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei.
Eventuell kommentar: Vi har ikke sett noe av dette så lenge vi har bodd her.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Varmepumpen er riktig installert i 2022.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i forrige salgsoppgave fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: I følge Bærum kommune sine sider så var det ikke et krav å søke om ferdigattest for boliger da dette huset ble bygget.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Etter hvert skal det dannes et veilag med HSØ, Statsbygg og Ila borettslag. Veilaget skal ha ansvar for vedlikehold av veien fra snuplassen og ned. Hvordan kostnadene skal fordeles mellom de tre partene er ikke avgjort, det har heller ikke vært noen møter eller planlegging hvor borettslaget har vært inkludert. Dette er noe som potensielt kan gi økte fellesutgifter for de som bor her.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Denne ble fjernet i 2018.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Kan forekomme ulyder ved bruk av kran på kjøkken og bad. Rørlegger usikker på hvorfor.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Eiolf Rasmussen

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

Utvendig - Byggemåte
Taktekkingen består av steinbelagte stålplater og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Garasjen har takrenner i plast. Veggene har trekonstruksjon med stående bordkledning på fasade. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Boligen har PVC-vinduer med isolerglass fra 2022, samt vinduer med rammer og karm i treverk med isolerglass fra 2006. Isolert hovedytterdør med glass. Balkongdør i tre med isolerglass fra 2006. Skyvebalkongdør i PVC med isolerglass fra 2022. Terrasse i trekonstruksjon med adkomst/utgang fra stue og kjøkken. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Taktekking
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: oppvaskmaskin, komfyr, koketopp og kjøleskap på kjøkken, samt kjøleskap og fryser i bod.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle taklamper, med unntak av taklamper på gjesterom og bod
-Trefarget liten hylle på gjesterom
-Veggmontert skjerm på gjesterom
-Bokhylle på gjesterom
-TV
-Garderobeskap og garderobeoppheng
-Liten leselampe på soverom
-Hylle over skrivebord på soverom
-Bokhylle på soverom
-String-hylle i stue
-Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Vedfyring
-Varmepumpe
-Elektrisk gulvvarme i gang, garderobe og på oppusset

soverom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at strømforbruket for 2025 var 13 978 kWh, som tilsvarer kr 18 160.52 inkludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 954,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
-Kommunale avgifter
-Felles bygningsforsikring
-Snøbrøyting/strøing
-Vedlikehold og drift
-m.m.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.
- Alarm fra Sector Alarm kr 579,- pr mnd.
- Telenor brebånd kr. 1149 pr mnd.
- Årlig kostnad for ved er ca. kr 3 000.
- Lading av elbil (betales via egen strømregning).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 544 380,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 177 518,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Ila Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bærum kommune. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til bolig på tomt eid av borettslaget, gnr. 28, bnr. 15 i Bærum kommune. Laget skal også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger og anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

- Styrets arbeid i 2025 -

Styret har hatt ansvar for den daglige driften av borettslaget, inkludert økonomi, vedlikehold og oppfølging av forsikringssaker. Styret har hatt 5 styremøter, og det ble avholdt ordinær generalforsamling og beboermøte i direktørboligen på Ila.

I tillegg har styret arbeidet med følgende saker:

-Utbygging av ny sikkerhetspsykiatri på Ila
-Gang- og sykkelvei til Eiksmarka
-Trafikksikkerhet
-Vedlikehold av lekeplass og fellesområder
-Hageavfall og containertømming
-Veilag

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 Gjensidig med forsikringsnummer: 83468972. Egenandelen er på kr. 10.000,- og dekkes av beboerne.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Forretningsfører
Fastpris Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Borettslagets

medlemmer har meldefrist innen: 20 dager etter salg.

Styregodkjennelse
Det kreves godkjennelse av ny andelseier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 142,-pr. 21.04.2026
Avdrag: Kr 640,-
Rentekostnader: Kr 928,-

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Kreditor: DnB ASA
Lånetype: Gjeldsbrevlån
Rentesats: 5.1%
Avdrag: ca. 25.000
Forventet innfrielse: November 2026
Lån: 164.567,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 000,- pr. 21.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd kr. 249.870,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 75.826,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad ved behov. Beboerne har ansvar for egen eiendom, men det er et godt miljø i borettslaget hvor flere bidrar spontant dersom det er behov for arbeid på fellesarealene.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83468972

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 023 kvm (Eiertomt)
Tomten er meget pent opparbeidet med grønne plenarealer, hekker, bed samt etablerte eple- og kirsebærtrær som skaper hyggelige og frodige omgivelser. Eiendommen har stor, stensatt gårdsplass og adkomstvei, samt en romslig terrasse på hagesiden.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble foretatt stikkmålinger i 2015 på enkelte boliger i området, hvor målingene viste verdier langt under grenseverdien. Området vurderes å ha lav risiko for radon, blant annet fordi boligene står på påler som gir god utlufting under husene.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i rolige og veletablerte omgivelser på Ila/Eiksmarka, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder i Bærumsmarka. Her bor man i grønne og naturskjønne omgivelser med et svært godt bomiljø, samtidig som man har enkel tilgang til servicetilbud, kollektivtransport og byliv.

Området er særlig attraktivt for barnefamilier med lite trafikk, trygge omgivelser og gode oppvekstvilkår. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler, herunder Eiksmarka skole og Østerås ungdomsskole. Nærområdet byr også på flere lekeplasser og gode aktivitetsmuligheter for barn i alle aldre.

Fra boligen er det en kort kjøretur til både Eiksmarka Senter og Østerås Senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, Vinmonopol, apotek, treningssenter, frisør og serveringssteder. Bekkestua og Sandvika ligger også innen enkel rekkevidde med ytterligere servicetilbud, butikker og hyggelige café- og restaurantmiljøer.

For den aktive byr området på et bredt utvalg av sports-

og fritidsaktiviteter året rundt. Fossum Idrettsanlegg ligger i nærheten og tilbyr aktiviteter innen blant annet langrenn, fotball, skiskyting, sykkel og alpint. Det er også kort avstand til populære golfbaner som Haga Golfklubb og Grini Golfklubb.

Bærumsmarka ligger nærmest rett utenfor døren og byr på fantastiske turmuligheter sommer som vinter. Om vinteren prepareres kilometervis med skiløyper fra Fossum og innover i marka, mens området på sommerstid innbyr til flotte tur- og sykkelstier. Populære utfartssteder som Brunkollen, Østernvann og Bogstadvannet ligger også i nærområdet med gode bade- og rekreasjonsmuligheter.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass i nærheten av boligen, samt T-banestasjon på både Eiksmarka og Østerås med hyppige avganger til Oslo sentrum. Her bor man fredelig og tilbaketrukket, samtidig som man har enkel tilgang til byen og øvrige sentrale knutepunkter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.11.1972.

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

Det kan forekomme avvik mellom dagens bruk av rom og opprinnelig byggemeldte/godkjente tegninger. Soverommet nærmest terrassen har tidligere vært bod og benyttes i dag som soverom. Dagens garderoberom var opprinnelig godkjent som soverom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse /midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 54 m
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Delareal: 2 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnH510
Delareal: 1 kvm
Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Delareal: 40 401 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 568 kvm
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner
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 25 624 kvm
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal: 845 kvm
Formål: Felles gangareal
Delareal: 2 459 kvm
Formål: Kjørevei
Delareal: 11 921 kvm
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 kvm
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 kvm
RPHensynsonenavnH190-1
RPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken
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 kvm
Formål: Vannforsyningsanlegg
Feltnavn: BVF2

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 2025/12768
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Jøssingveien 112 - tilbygg - fasadeendring - innbygging av terrasse - flytting av skorstein
Saksstatus: Under behandling

Saksnummer: 2025/16207
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Jøssingveien - parkeringsplass - parkeringshus - riving av bygg - skilt
Saksstatus: Under behandling

Pågående plansaker:

LØVENSKIOLDBANEN
Planid: 2025010
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Det pågår arbeid med detaljregulering for Løvenskioldbanen. Bakgrunnen for planarbeidet er behov for oppgradering av skytebanene, samt tiltak for å redusere støy og forbedre miljøforholdene i området. Det vurderes blant annet tiltak knyttet til håndtering av avrenning og forurensning, samt mulige støydempende løsninger. Planarbeidet omfatter også vurderinger knyttet til nye bygg og oppgraderinger av eksisterende fasiliteter ved anlegget. Det er foreløpig ikke avklart endelig omfang eller plassering av tiltakene.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefales det å benytte Bærum kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/28/15:
01.12.1971 - Dokumentnr: 308196 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 1, 2 og 3

01.12.1971 - Dokumentnr: 308197 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 3A, 4 og 5

01.12.1971 - Dokumentnr: 308198 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 6, 7 og 8

01.12.1971 - Dokumentnr: 308199 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 9, 10 og 11

01.12.1971 - Dokumentnr: 308200 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 12, 13 og 14

01.12.1971 - Dokumentnr: 308201 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 15, 16 og 17

01.12.1971 - Dokumentnr: 308202 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder parsell 18, 19 og 20

01.12.1971 - Dokumentnr: 308203 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 211, 22 og 23

01.12.1971 - Dokumentnr: 308204 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 24, 25 og 26

01.12.1971 - Dokumentnr: 308205 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 27, 28 og 29

01.12.1971 - Dokumentnr: 308206 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder parsell 30 og 31

27.12.1971 - Dokumentnr: 308896 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:28 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 420785 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:28 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 40361 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:28 Bnr:15

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 441,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. To første inkludert. Etter dette 3900,- kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 991,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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

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

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

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

Jøssingveien 88

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 5.1 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	9 min 6 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	9 min 5.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		12 min

Sport

Fossum idrettsanlegg	5 min
Eiksmarka skole	7 min
Østerås Treningssenter	7 min
Fresh Fitness Østerås	7 min

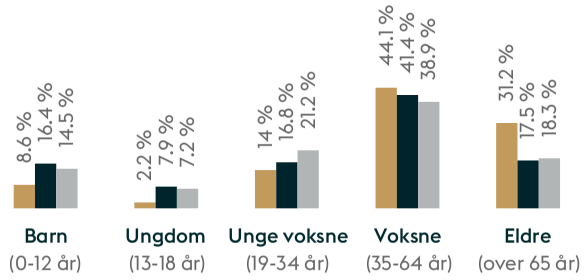
Offentlig transport

Ila	Linje 230	4 min 0.4 km
Eiksmarka	Linje 2	7 min 4.1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	16 min 9.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 16.3 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

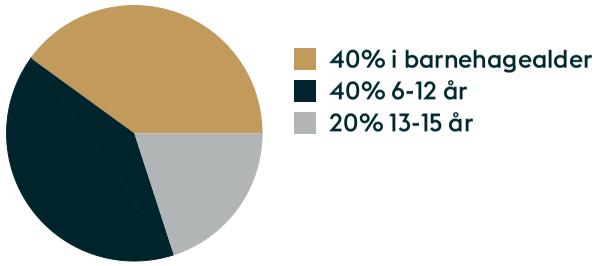
Barnehagenvår Fossum Terrasse ...	58 barn	4 min 2.5 km
Barnehagenvår Fossum Grendehus...	31 barn	7 min 4 km
Grini barnehage Avd Fossum (1-...	26 barn	7 min 4 km

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



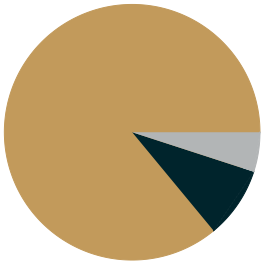
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Eiksmarka	7 min
Meny Østerås	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 86% enebolig
- 9% rekkehus
- 5% annet



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Tilstandsrapport

Enebolig
Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 28, bnr. 15
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11893-1548 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ED1281

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972.
Boligen er modernisert.
Etasje: Gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, omkledningsrom, 3 soverom, bod og garasje.

Boligen fremstår med en variert tilstand der flere vesentlige komponenter er modernisert i senere år, mens andre deler av konstruksjonen bærer preg av alder og har behov for oppgraderinger. Det er gjennomført omfattende arbeider på innvendige overflater, kjøkken og tekniske installasjoner som varmepumpe og elbillader. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer på enkelte utvendige forhold og våtrom med eldre tettesjikt.

Bygningen er oppført i 1972, en periode der det var andre krav til isolasjonsevne og energieffektivitet enn i dag. Selv om det er foretatt betydelige oppgraderinger som nye vinduer, vil deler av den opprinnelige konstruksjonen og teknisk utstyr som vann- og avløpsledninger ha passert store deler av sin forventede brukstid. Dette medfører en naturlig risiko for alderssvekkelse på skjulte installasjoner fra byggeåret.
Taktekking med mose, slitasje og lekkasje i garasje.
Vaskerom med alderstegne hovedkonstruksjoner og manglende tetthet rundt sluk og på vegg.
Bad med hovedkonstruksjoner fra byggeår og manglende tetthet i våtsonen.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Takrenner av plast på garasje.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har PVC vinduer med isolerglass fra 2022
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass fra 2006
Isolert hovedytterdør med glass
Balkongdør i tre med isolerglass 2006
Skyvebalkongdør i PVC med isolerglass 2022
Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og kjøkken
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat og flis
Overflater vegger med malte plater og panel
Overflater himling med malte plater og panel.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen har elementpipe, isolert stålpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under dekke av lettklinkerbetong (siporex elementer)
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med hoedkonstruksjoner fra byggeår.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpjern

Bad
Badet med hovedkonstruksjoner fra byggeår
Vegger og gulv med microsement på overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.
Sluk av støpjern

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2021
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår.
Vannrør av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert vaskerom.
Det er avløpsrør av støpejern på bad og plast under servanter.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1972.
Bygningen står på stripe fundamenter.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årsak:
Manglende forskriftsmessig sikring/takstige kombinert med glatt takflate pga. mose.

Av hensyn til personlig sikkerhet og HMS-regler er taket derfor kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette innebærer.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er tak lekkasje i garasje TG3

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig.

Taket må rengjøres for unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Lekkasje i garasjetaket må utbedres snarest for å forhindre ytterligere vannskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Takrenner av plast på garasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

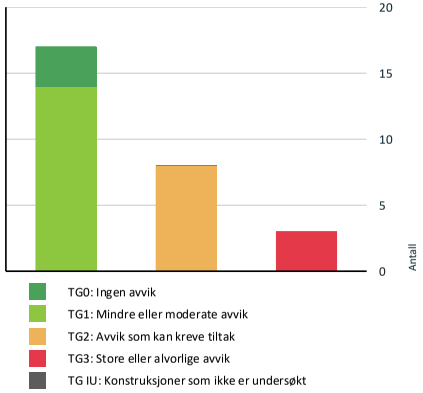
Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

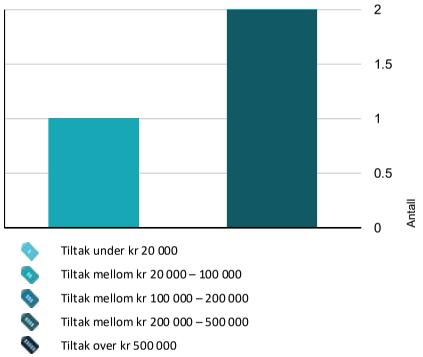
Sammendrag av boligens tilstand

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 er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trinn i trapp har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trinn med fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket bæreevne.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for skader på trappen og redusert sikkerhet ved bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med laminat og flis
Overflater vegger med malte plater og panel
Overflater himling med malte plater og panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er høydeforskjell i mellom gang og soverom på 70mm TG2
Det er målt skjevhet/nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i stuen
Det er gang og stuen som er kontrollmålt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjell mellom rom dersom dette medfører ulemper for bruk eller ved eventuell oppussing.
Konsekvensen av slike nivåforskjeller er redusert komfort, økt risiko for snublefare

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, isolert stålpipe og vedovn.

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er råteskade på kledning rundt garasjeport
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Råteskadet kledning rundt garasjeport bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å forhindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass fra 2022
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass fra 2006

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert hovedytterdør med glass
Balkongdør i tre med isolerglass 2006
Skyvebalkongdør i PVC med isolerglass 2022

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og kjøkken

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet med hovedkonstruksjoner fra byggeår
Vegger og gulv med microsement på overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.
Sluk av støpjern

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i soverom mot bad

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av innredning og rør på kjøkken og vegg med fliser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2021
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under dekke av lettklinkerbetong (siporex elementer)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med hoedkonstruksjoner fra byggeår.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpjern

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet rundt sluk og på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommets tettesjikt, inkludert membran, sluk og overganger mot vegg, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i vegg fra soverom

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja i eierstid
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, og økt luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår.
Vannrør av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern på bad og plast under servanter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

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:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten. For lave rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1972.
Bygningen står på stripe fundamenter.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Bygningen står på stripefundamenter og har ikke kjeller, så konsekvensen for vanninntrengning i boligen er liten. Det bør likevel observeres hvordan vann trekker ned i grunnen på forsiden av huset, og vurderes om det er behov for tiltak her for å unngå vannansamling foran bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er stripefundamenter av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner som følge av alder og slitasje på rørene.

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	122	23		145	42
SUM	**122**	**23**			**42**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, omkledningsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

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

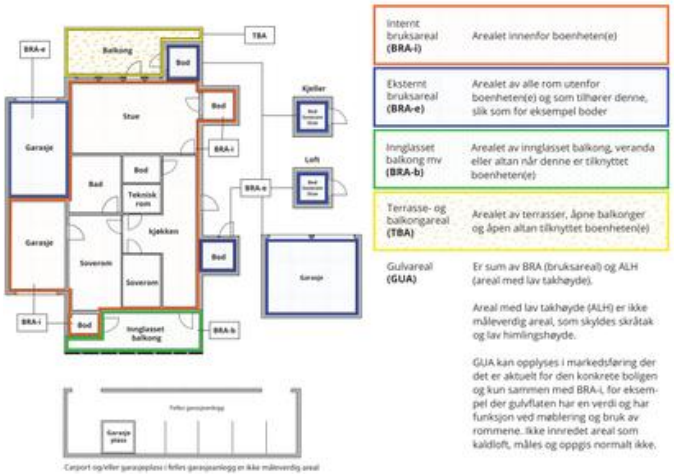
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Marte Steen Lundlie	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Jøssingveien 88

Hjemmelshaver
Ila Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ILA BORETTSLAG	953599872			Edvardsen Maren, Lundlie Marte Steen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Boligmappa inneholder mye viktig informasjon. Vi anbefaler at du går gjennom alle dokumentene.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ED1281

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA
Gnr 28 - Bnr 15
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Marte Steen Lundlie, Maren Edvardsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83468972
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rør og varme AS 2022 - Skiftet alt av baderomsinnredning: Skiftet til vegghengt toalett, ny servant med servantskap, fjernet badekar og etablert dusjnisje med dusjdør, nytt speilskap over servant. Basebeton Mikrosement 2022 - lagt mikrosement gulv og vegger bad. Alpakka bygg 2021 ved rørlegger og elektriker - satt inn ny varmtvannsbereder vaskerom og ny bryter til styring av varmekabler bad. Jeg vet ikke hva/om/når det har blitt utført arbeid før vi flyttet hit.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble ikke oppgradert eller fornyet av oss. Om det har blitt gjort av tidligere eiere vet jeg ikke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maren Edvardsen	9578-5997-4-273892	2026-05-20 09:41:12
Marte Steen Lundlie	9578-5999-4-1180376	2026-05-20 09:47:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Alle husene ble opprinnelig bygget med stor glassveranda. Denne har på et tidspunkt blitt bygget om til en del av huset, men jeg vet ikke når dette ble gjort, hvem som har gjort det eller om det ble søkt om.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: GUP-tank for parafin ble renset og sjekket for kondemnering i 2018, den ble så fjernet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpakka bygg 2021: - Gipsplater innvendig vegger og tak stue, kjøkken, gang og garderoberom. - Avretting, isolering og legging av gulv stue, kjøkken, gang, garderoberom og gjesterom. - Varmefolie gulv garderoberom - Fjernet del av vegg mellom stue og kjøkken - Satt opp nytt Epoc-kjøkken Ap service AS 2021 - Skiftet vinduer alle rom bortsett fra gjesterom - Satt inn skyvedør ut til veranda. Basebeton 2025: - Utvidet soverom ved å flytte to vegger - Lagt gipsplater vegger og tak - Lagt gulv

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort stikkmålinger i 2015 i noen av husene. Alle verdiene var langt under grenseverdien. Det er liten fare for radon her da husene står på påler som gir god utlufting under husene.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke observert noe av dette så lenge vi har bodd her.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Husene heter Nøkkelhus type 102 og våtrommene ble bygget etter 1970-tallets standard.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har blitt gjort av fagpersoner mens vi har bodd her: - Det er lagt nytt dekke på garasjetaket i 2024 av Jensen blikk og ventilasjon. - Det er satt opp ny stålpipe ved flytting av peisovn av Henriksen peisforum Asker AS i 2021. Dette har vi gjort selv: - Skiftet kledning på gavlvegg over garasjen 2024 - Begynt å skifte bord på verandaen 2024. - Byttet inngangsdør 2022

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av elektriker via hovedentreprenør Alpakka bygg da vi pusset opp hele huset før innflytting 2021: - Lagt opp nye stikk, lampepunkter og lysbrytere med/uten dimming stue, kjøkken, gang og garderoberom. - Satt opp elbillader i garasjen - Lagt varmekabler med termostat i yttergang Arbeid utført av Elektro-Partner AS da vi pusset opp og utvidet et soverom i 2025: - Satt opp ny jordfeilbryter til varmepumpe inne i sikringsskapet da denne var montert utenfor. - Flyttet vaskemaskin til egen kurs - Oppgradert sikringsskapet med plass til flere kurser - Byttet jordfeilbryter til elbillader etter nye krav til Easee-ladere. - Flyttet termostat til varmefolie garderoberom - Lagt varmefolie med termostat på oppusset soverom. - Nye stikk og lampepunkter på oppusset soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført sluttkontroll etter elektrikerarbeid av Elektro-Partner AS i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av elektriker via totalentreprenør Alpakka bygg da vi pusset opp hele huset før vi flyttet inn 2021. Installert ny jordfeilbryter i 2025 av Elektro-Partner AS da den forrige ikke samsvarte med kravene til Easee-ladere.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2021.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i forrige salgsoppgave fra 2021.

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

Eventuell kommentar: I følge Bærum kommune sine sider så var det ikke et krav å søke om ferdigattest for boliger da dette huset ble bygget.

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

Beskriv: Etter hvert skal det dannes et veilag med HSØ, Statsbygg og lla borettslag. Veilaget skal ha ansvar for vedlikehold av veien fra snuplassen og ned. Hvordan kostnadene skal fordeles mellom de tre partene er ikke avgjort, det har heller ikke vært noen møter eller planlegging hvor borettslaget har vært inkludert. Dette er noe som potensielt kan gi økte fellesutgifter for de som bor her.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Kun én etasje i huset.

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

Beskriv: Noen deler av terrassen begynner å bli morkne - et par steder på gelenderet. Vi har begynt å skifte bordene, men det gjenstår en del jobb.

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

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

Beskriv: Gulvene var skjeve på kjøkken, stue, gang og garderoberommet da vi flyttet inn, disse ble rettet.

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

Beskriv: Det var en uoppdaget vannlekkasje fra varmtvannsberederen som sto her da vi flyttet inn, mest sannsynlig tilbakeslag for flere år siden. Skadene ble utbedret og ny varmtvannsbereder med tilbakeslagsventil ble plassert på vaskerom, som er våtrom.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke sett noe av dette så lenge vi har bodd her.

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

Eventuell kommentar: Varmepumpen er riktig installert i 2022.

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marte Steen Lundlie	2026-05-20	Maren Edvardsen	2026-05-20

Identifikasjon
Marte Steen Lundlie

Identifikasjon
Maren Edvardsen

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

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

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

Eventuell kommentar: Denne ble fjernet i 2018.

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

Beskriv: Kan forekomme ulyder ved bruk av kran på kjøkken og bad. Rørlegger usikker på hvorfor.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0062/26

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

Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA

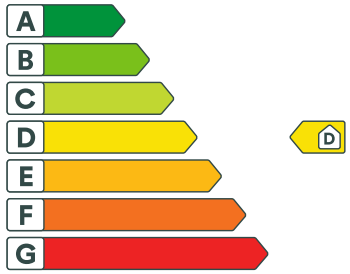
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264668**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16180750**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 319 kWh**

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: 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 19: Vask med fulle maskiner

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



Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE 1 🚗					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	20		
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	se vedtekter 2.3		
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	se vedtekter		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styre leder		
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DnB	164.567	Nov 2026	5.1	ca 25.500	
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Nov 2026		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 5.142				
Har borettslaget formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Kr 800.000	Hva er andelens andel formue?	Kr 25.000
IN-ORDNING					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☒ Ja ☐ Nei		
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			☐ Ja ☒ Nei		

NORDVIK

nordvikbolig.no

~~**Mag-S Regnskap AS**~~ Fastpris Regnskap A/S

Jøssingveien 90
1359 Eiksmarka

Vår ref: 56-0062/26
Bekkestua, 21.04.2026

Megleropplysninger på Jøssingveien 88 - andelsnr. 24 i Ila Borettslag, org.nr. 953 599 872 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Marte Steen Lundlie	Jøssingveien 88, 1359 Eiksmarka	16.05.1985
Maren Edvardsen	Jøssingveien 88, 1359 Eiksmarka	12.04.1985

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):				
Styreleder	Navn: Bjørn Haraldsen	Tlf: 92619227	E-post: Sandvolveien@Hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Borettslagets eiendommer:	Gnr: 28	Bnr: 15	Snr:	Kommune: Bærum
Borettslagets org.nr:	953 599 872	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr: Gjensidige 83468972			
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 99 940 / e.mandelid@nordvikbolig.no

NORDVIK

nordvikbolig.no

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.954,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	21	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, strøm/støy, Vedlikehold drift.			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Avdrag ca 660,- Rentar ca 27,- Drift/vedlikehold 2634,-					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Andelens renteinntekter kr:	203	Andelens renteutgifter kr:	928		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4625,- inkl mva	Kontonummer for betaling: 2850.11.64064		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.125,- inkl mva	Kontonummer for betaling: 2850.11.64064		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER					
Skriv her: Andel av bolig på husleie- er Rotvindveien andel av leie som blir fradrag medlemskap Des 2026 (Kun ifm. utbetaling av gevinst).					

For ~~Mag-S Regnskap AS~~ Fortynis Regnskap AS

1 LUT 21/4-2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post e.mandelid@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

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.

Generalforsamling Ila Borettslag

for 2025

24. mars 2026 kl 1800 i direktørboligen



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.

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 vei
Dugnad lekeplassen

Ila, 09.03.2025

Styret i Ila Borettslag

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

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

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**

Årsregnskap for

ILA BORETTSLAG

953599872

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

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

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**

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.

ILA BORETTSLAG
953 599 872

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 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

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**

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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.

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

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3. Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har andre andelseiere i laget forkjøpsrett. Utlysning distribueres til de øvrige beboerne i Ila borettslag, datert og med gjenpart til styret i borettslaget.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over ved skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsretthaver og selger, se Lov om burettslag §§ 4-17 til 4-21.

1. VEDTEKTER FOR ILA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 05.12. 2017 i henhold til Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Ila Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bærum kommune.

Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til bolig på tomt eiet av borettslaget, gnr. 28, bnr 15 i Bærum. Laget skal også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger og anlegg, for eksempel garasje, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld

1.3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1. Andeler

Borettslaget består av 32 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Kun enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn en andel.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2. Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Parabolantenner er tillatt, men andelseierne må utvise hensyn ved plassering av antennene.

4.2. Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Hver andelseier har plikt til å vedlikeholde hele sin bolig, med unntak av det som er listet opp under pkt. 4.3

4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde: utvendig tak, utvendige carporttak, garasjetak, takrenner og nedløpsrør med beslag og fester, utvendige piper og lufteventiler (over tak), alle installasjoner i bakken samt fellesarealer, men ikke eksterne boder eller dukkestuer til andelseierne,

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftinger for dem som styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4. Bygningsmessige arbeider
Godkjent reguleringsplan skal følges.

Tilbygg/påbygg, andre endringer av bebyggelsen og andre endringer utover reguleringsplan som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Igangsetting av arbeid må ikke starte før gyldig godkjenning fra bygningsmyndighetene er forevist styret. Alt arbeid som utføres på bygning eller i grunn må utføres forskriftsmessig i.h.t. norsk standard

3. Bruk av andelen

3.1. Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2. Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken overlates til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven §3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1. Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

6.2. Fravikelse (utkastelse)
Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling

7.1. Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2. Deltagelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3. Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4. Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5. Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær

5. Felleskostnader

5.1. Fordeling og inndriving
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader knyttet til lagets vedlikeholdsplikt, pkt 4.3, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra en fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlige endringer i grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin del av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel.

5.2. Panterett
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser, men ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft. Dette gjelder krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. Mislighold

6.1. Salgspålegg
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven §5-22.

varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

7.9. Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Borettslaget tegnes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Øke antall andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt til utleie
- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritert foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10. Forretningsfører
Styret inngår avtale om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12. Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak på generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

generalforsamling kan det om nødvendig innkalles til med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal avholdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets regning, innkalle til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7. Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8. Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og to styremedlemmer og to

8. Diverse

8.1. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når en slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

8.2. Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Ila, 05.12.2017

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 8

På det private fellesarealet kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates slik felles bebyggelse som naturlig hører hjemme der, så som barneparkeringshus og lignende.

§ 9

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privater servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

§ 10

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

**** TILLEGGSBESTEMMELSER FOR ILA BORETTSLAG (vedtatt 15.04.2005 som mindre vesentlig endring)***

§ 1 HENSIKT

Disse bestemmelsene kommer **i tillegg til** gjeldende reguleringsbestemmelser for Ila Sikringsanstalt, R-1969-219.

Planen skal legge til rette for at boligene kan få økt sitt bruksareal ved at det kan bygges tilbygg som kan fungere godt i seg selv og i forhold til eksisterende boliger, terreng og vegetasjon.

§ 2 BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. LEDD NR. 1) BOLIG - FRITTLIGGENDE SMÅHUS

Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 24,1%.

Tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Frittstående drivhus, dukkestuer, lysthus, redskapsboder mv. med bebygd areal mindre enn 15 m^2

BESTEMMELSER TIL REGULERINGS-/BEBYGGELSESPLANER
BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1969219

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.08.1970 stadfestet disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 15.04.2004 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser merket med * og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ILA SIKRINGSANSTALT.

§ 1

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier og plasser som er vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 3

Bebyggelsens art og høyde fremgår av tegnforklaringen og påskrift på reguleringskartet.

§ 4

Gesimshøyde for bebyggelsen, som skal være i 1 etasje, skal ikke overstige 3,5 meter. Mønehøyden og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

§ 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 meter høyt. Oppsetting og utførelsen skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet kan kreve garasje og /eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

, kan plasseres utenfor byggegrensen.

For husnummer 56, 58, 82, 104 og 106 skal bebygd areal for hver bolig ikke overstige

200 m^2.

For husnummer 52, 54, 60, 62, 64, 70, 72, 74, 76, 78, 84, 88, 90, 92, 94, 96, 100, 102, 108, 112, 114 skal bebygd areal for hver bolig ikke overstige 180 m^2.

Husnummer 66, 68, 76, 80, 86, 98 og 110 tillates ikke utvidet.

Høyde

Maksimalt tillatte gesims-/ og mønehøyder på hver enkelt bolig skal ikke overstige eksisterende høyder.

Utforming

Bygninger

Hver langfasade kan utvides i inntil 5,5 m lengde og 2,5 m dybde.

Det tillates tilbygg i inntil 5,0 m dybde på østgavlenes hele bredde, men i så fall tillates ikke ytterligere tilbygg på langfasadene. Hvis gavltilbyggets bredde ikke overskrider 5,0 m, kan én av langfasadene utvides i inntil 5,5 m lengde og 2,5 m dybde. Det tillates under-etasje på gavltilbygg der terrenget tilsier dette.

Overbygd terrasse kan bygges inn som tilbygg, men denne delen av langfasaden kan ikke utvides ytterligere.

Utearealer

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

Mellom kant regulert adkomstveg og parkeringsplasser, skal det opparbeides et min. 2 m bredt grønt belte.

Parkering

For hver bolig skal det være én avkjørsel til offentlig vei, snuplass og i alt 2 parkerings-plasser i garasje, carport og/eller på terreng. Det tillates ikke nye frittstående garasjer.

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. Ågotnd Fanelund
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 – Østerås vei
Dugnad lekeplassen

Ila, 24.03.2026

Valgt representant

Solveig Dysvik

Solveig Dysvik

Valgt representant

Liv Kristin N. Jacobsen

Liv Kristin N. Jacobsen

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 Solbygge.
   i. Valgt: Solveig Dysvik
   ii. Valgt: Liv 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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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 88, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90134718 (Avgiftsadresse: Jøssingveien 88)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	19.03.2021	10.01.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90908269 (Avgiftsadresse: Jøssingveien 88)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
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.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	28	**Bnr**	15	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Jøssingveien 88 , 1359 EIKSMARKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2021/14576	Jøssingveien 88 - stålpipe	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 22.04.2026

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 88, 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.

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 88
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 88
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 88
Dato: 22.04.2026
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 88
Utskriftsdato: 22.04.2026
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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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 88, 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 under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 40 401 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	568 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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**	25 624 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	845 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	2 459 m^2
	Formål	Kjørevei
	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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

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.

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	34 stk	146.00	1/1	0 %	4 964,00 kr	1 241,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	31 stk	299.00	1/1	0 %	9 269,00 kr	2 317,56 kr
Tilsyn gassanlegg	0%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	75,99 kr
					Sum	**463 144,28 kr**	**115 786,99 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jøssingveien 88, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	151 033,44 kr
Feiing	12 808,20 kr
Renovasjon	171 211,68 kr
Vann	129 228,96 kr
Sum	**464 282,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	8 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	24 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	8 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	32 stk	5384.19	1/1	0 %	172 294,00 kr	43 074,00 kr
8A - Hjemmekomposterings reduksjon standard gebyr	25%	1 stk	-1085.31	1/1	0 %	-1 085,31 kr	-271,31 kr
Vann etter areal	15%	3261 m2	39.80	1/1	0 %	129 792,69 kr	32 448,02 kr
Avløp etter areal	15%	3261 m2	45.26	1/1	0 %	147 605,90 kr	36 901,48 kr

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Golfbane
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyt
- Helse eller omsorgsinstitusjon
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Torg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 28/15
Adresse: Jøssingveien 88
Dato: 22.04.2026
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.

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 28/15		
Utskriftsdato	22.04.2026	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

**** TILLEGGSBESTEMMELSER FOR ILA BORETTSLAG (vedtatt 15.04.2005 som mindre vesentlig endring)***

§ 1 HENSIKT
Disse bestemmelsene kommer ***i tillegg til*** *gjeldende reguleringsbestemmelser for Ila Sikringsanstalt, R-1969-219.*
Planen skal legge til rette for at boligene kan få økt sitt bruksareal ved at det kan bygges tilbygg som kan fungere godt i seg selv og i forhold til eksisterende boliger, terreng og vegetasjon.

§ 2 BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. LEDD NR. 1) BOLIG – FRITTLIGGENDE SMÅHUS

Utnyttelse
Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 24,1%.
Tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Frittstående drivhus, dukkestuer, lysthus, redskapsboder mv. med bebygd areal mindre enn 15 m^2, kan plasseres utenfor byggegrensen.
For husnummer 56, 58, 82, 104 og 106 skal bebygd areal for hver bolig ikke overstige 200 m^2.
For husnummer 52, 54, 60, 62, 64, 70, 72, 74, 76, 78, 84, 88, 90, 92, 94, 96, 100, 102, 108, 112, 114 skal bebygd areal for hver bolig ikke overstige 180 m^2.
Husnummer 66, 68, 76, 80, 86, 98 og 110 tillates ikke utvidet.

Høyde
Maksimalt tillatte gesims-/ og mønehøyder på hver enkelt bolig skal ikke overstige eksisterende høyder.

Utforming
Bygninger
Hver langfasade kan utvides i inntil 5,5 m lengde og 2,5 m dybde.
Det tillates tilbygg i inntil 5,0 m dybde på østgavlenes hele bredde, men i så fall tillates ikke ytterligere tilbygg på langfasadene. Hvis gavltilbyggets bredde ikke overskrider 5,0 m, kan én av langfasadene utvides i inntil 5,5 m lengde og 2,5 m dybde. Det tillates under-etasje på gavltilbygg der terrenget tilsier dette.
Overbygd terrasse kan bygges inn som tilbygg, men denne delen av langfasaden kan ikke utvides ytterligere.

Utearealer
Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.
Mellom kant regulert adkomstveg og parkeringsplasser, skal det opparbeides et min. 2 m bredt grønt belte.

Parkering
For hver bolig skal det være én avkjørsel til offentlig vei, snuplass og i alt 2 parkerings-plasser i garasje, carport og/eller på terreng. Det tillates ikke nye frittstående garasjer.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1969219

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.08.1970 stadfestet disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 15.04.2004 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser merket med * og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ILA SIKRINGSANSTALT.

§ 1
Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier og plasser som er vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 3
Bebyggelsens art og høyde fremgår av tegnforklaringen og påskrift på reguleringskartet.

§ 4
Gesimshøyde for bebyggelsen, som skal være i 1 etasje, skal ikke overstige 3,5 meter. Mønehøyden og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 meter høyt. Oppsetting og utførelsen skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 6
Bygningsrådet kan kreve garasje og /eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 7
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 8
På det private fellesarealet kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates slik felles bebyggelse som naturlig hører hjemme der, så som barneparkeringshus og lignende.

§ 9
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privater servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

§ 10
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Helse-/omsorgsinstitusjon, felt BHO

3.1 Innenfor feltet tillates oppført sikkerhetsavdeling for psykiatriske pasienter.

3.2 Tillatte bruksareal skal ikke overstige BRA = 16.000 m^2.

3.3 I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård") skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

3.4 Maksimal gesimshøyde er kote + 148.

3.5 Det tillates mindre takoppbygg for tekniske anlegg på maksimalt 3,0 meter over maksimalt tillat gesimshøyde og maksimalt 20 % av takflaten.

3.6 Det skal sikres tilgang til skjermede uteoppholdsområder, med støynivåer som tilfredsstiller kravene gitt i T-1442.

3.7 Innenfor feltet kan det etableres en ankomstplass for mottak av pasienter og varer. Ankomstplassen skal være tilrettelagt for vareleveranser og pasientmottak med tilhørende manøvreringsareal. Ankomstplassen vil også omfatte arealer for lasterampe og oppstilling av avfallscontainere. Plassen skal beplantes med trær og busker. I tilknytning til ankomstplassen kan det opparbeides inntil 3 HC-parkeringsplasser.

Offentlig eller privat tjenesteyting - fengsel, BOP

4.1 Innen området tillates oppsatt gartneribygninger tilknyttet fengselsdriften.

4.2 Tillatt bruksareal skal ikke overskride BRA = 4.600 m^2.

4.3 Maksimal mønehøyde er kote +171.

4.4 De fredete gjerdestolpene og fundamentet for vakttårnet kan ikke flyttes. Det er vesentlig at kulturminnenes plassering i en endret kontekst fortsatt er logisk, og at de er lesbare som den ytre avgrensninga av Grini leir. Se bestemmelser til H570 i §12.1.

4.5 Innenfor feltet kan det etableres 50 parkeringsplasser for kunder til gartneriet. Det skal plantes vegetasjon mellom parkeringsrekkene. Ved oppføring av ny bebyggelse og parkeringsplass, skal det tas hensyn til de fredete og verneverdige kulturminnene innenfor området med hensyn til plassering, utforming og høyde. Nye tiltak skal minimum ha en avstand på 10 meter fra kulturminnene, men dette må også vurderes nærmere sett i forhold til det konkrete tiltaket.

Kommunal- og distriktsdepartementet

Statlig reguleringsplan for Regional sikkerhetsavdeling (RSA), Ila Sør

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2017020
Departementets saksnummer 22/1138
Kommunens saksnummer 17/23777
Dokumentnr: 7585964

Planens formål

1.1 Planen skal legge til rette for en ny regional sikkerhetsavdeling (RSA) i Helse Sør-Øst. Tiltaket vil også omfatte et mottaksbygg med regionalt kompetansesenter for sikkerhets-, fengsels- og rettspsykiatri samt lokal sikkerhetsavdeling (LSA) og regional seksjon for psykiatri og utviklingshemming/autisme (PUA).

1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- bevaring av vegetasjonsbelte ved Ila bekken
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
- god terrengtilpasning
- gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann. Rammeplanen må vise hvordan tiltaket er sikret slokkevann.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Park, felt GP

8.1 Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, busker og annen vegetasjon som skjermer naboer for innsyn til Regional sikkerhetsavdeling.

Naturområde - grønnstruktur, felt GN

9.1 Innenfor feltet skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas. Det tillates etablert ny stedegen vegetasjon innenfor feltet.

9.2 Innenfor en sone på 10 meter fra fengselsmuren er det tillatt å skjøtte vegetasjon for å ivareta fengslets sikkerhetsbehov.

9.3 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området som sperrer alminnelig ferdsel i sonen mellom fengselet og ny sikkerhetsavdeling.

9.4 Det tillates etablert atkomst til bevaringsverdig bygg i feltet, inkludert nødvendig areal for å håndtere bruk og drift av bygget.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsformål, felt LF

10.1 Før hogst kan utføres skal det foreligge skjøtselsplan for området godkjent av kommunen.

10.2 Det kan opparbeides turveier innen området.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring naturmiljø, felt H560

11.1 Eksisterende kantvegetasjon langs bekkene skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal vegetasjonen sikres med fysisk beskyttelse.

11.2 Inngrep i terreng og vegetasjon, som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.

11.3 Skjøtsel skal opprettholde naturtypene blærestarr og slåttemark.

Bevaring kulturmiljø, felt H570

12.1 Gjerdestolpene er fredet etter kulturminneloven. Gjerdestolper, fundament fra

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt f_SV1 og f_SV2

5.1 Kjøreveiene f_SV1 og f_SV2 skal opparbeides med kjørebanebredde på minimum 5 meter.
Kjørevei f_SV1 tillates opparbeidet med kantparkering.
Kjørevei f_SV2 skal opparbeides med fortau i minimum 1,5 meters bredde.

Parkeringshus-/anlegg, felt f_SPA

6.1 Innenfor feltet kan det etableres parkeringsanlegg med inntil 260 plasser.

6.2 Parkeringsanlegget opparbeides med ett parkeringsnivå på bakkeplan samt ett parkeringsnivå over terreng.

6.3 Parkeringshuset etableres innenfor regulerte byggegrense. Maksimal høyde for parkeringshuset er kote +155, inkludert rekkverk. Fasadekledning skal føres opp til og med/over rekkverket.

6.4 Parkeringshuset skal opparbeides med perforerte fasadepaneler i metall. Fasaden skal gis en vertikal inndeling med felter i varierende størrelse. Fargebruk skal være tilsvarende fargene på nabobebyggelse.

6.5 Det skal etableres klatreplanter på fasaden mot Jøssingveien.

6.6 Langs felt f_SPA skal det opparbeides grøntbelter med trær og busker. Større trær som fjernes må erstattes med nye trær.

6.7 Parkeringsanlegget skal være felles for felt BHO og gårds- og bruksnummer 28/2.

6.8 Innenfor feltet skal det oppsettes en informasjonstavle som informerer om husmannsplassens historie, utvikling og betydning.

6.9 Før anleggsarbeidet innenfor feltet starter, skal markdekke og eventuelle moderne, påfylte masser fjernes under overvåkning av fagkompetente arkeologer. Ved funn av grunnmurer, andre fundamenter eller øvrige spor av kompanibrakka som stod på stedet, skal disse dokumenteres og måles inn av arkeologene. Dokumentasjonsmaterialet skal arkiveres i fylkeskommunen og i Bærum kommune og oversendes museene i Akershus.

6.10 Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, meterialbruk,overflater og historikk. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig og oversendes antikvarisk myndighet

Torg, felt ST

7.1 Innenfor feltet kan det etableres torg/ankomstplass. Torget/ankomstplassen skal beplantes med trær og busker. I tilknytning til ankomstplassen kan det opparbeides inntil 3 HC-parkeringsplasser.

grundig beskrivelse av konstruksjon, materialbruk, overflater og historikk. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig og oversendes antikvarisk myndighet.

Kulturminne som er frigitt, bestemmelsesområde #4

17.1 Innenfor bestemmelsesområde #4, kan de berørte kulturminnet id 266082 fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse kan tas i bruk

18.1 Før bebyggelse innen felt BHO tas i bruk, skal adkomstvei felt f_SV2 og parkeringsanlegg i felt f_SPA være ferdig opparbeidet.

18.2 Før bebyggelse innen felt BHO tas i bruk, skal turvei innenfor bestemmelsesområde #2 være ferdig opparbeidet.

18.3 Før bebyggelse på felt BOP tas i bruk, skal parkering innen felt BOP være ferdig opparbeidet.

vakttårn og potetkjelleren skal bevares. Innenfor området er det bevart to gjerdestolper fra 2.verdenskrig med opprinnelig plassering. Fredningen inkluderer konstruksjon, materialbruk, overflatebehandling og detaljer. Jf. «Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer» kap.1 og 10 (vedlegg 1). Alle tiltak som kan berøre stolpene skal tas opp med rette kulturminnemyndighet Viken fylkeskommune. Bevart fundament til et av vakttårnene er ikke fredet, men skal bevares på samme måte som gjerdestolpene. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor hensynssonene.

12.2 Tilgjengeligheten til kulturminnene skal forbedres ved at disse synliggjøres for offentligheten.

12.3 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til kulturminnene bevares.

Flomfare, felt H320

13.1 For tiltak innenfor hensynssone for flom skal det dokumenteres at sikkerhet mot flom er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 før tiltak iverksettes.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Perimetersikring, bestemmelsesområde #1

14.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det anlegges dobbelt perimetersikring. Indre perimetersikring skal ha en høyde på maks 6 meter og skal plasseres minimum 4 meter fra bygningskroppen. Ytre perimetersikring kan ha en høyde på maks 4 meter og skal plasseres minimum 4 meter fra indre perimetersikring.

14.2 De deler av perimetergjerdet som ligger innenfor hensynssone for flom skal konstrueres og fundamenteres slik at det tåler påkjenningene av en 1000-års flom.

14.3 Mellom indre og ytre perimetersikring kan det opparbeides en grusvei for vedlikehold.

Turvei, bestemmelsesområde #2

15.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det anlegges en turvei med grusdekke og bredde inntil 3 meter. Turveien skal tilpasses terrenget.

Kulturminne som skal vurderes flyttet, bestemmelsesområde #3

16.1 Bestemmelsesområde #3 omfatter eksisterende verneverdige drivhus (verneklasse 2). Drivhuset forutsettes fjernet før det gjøres tiltak innenfor felt BHO.

16.2 Før drivhuset fjernes skal det utredes om det er teknisk mulig og formålstjenelig å flytte bygningen til felt BOP. Utredningen skal forelegges antikvarisk myndighet.

16.3 Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

§ 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.

§ 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen sikringssone (H190)

§ 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 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.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støv, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017018
Saksnummer: 17/23324
Dokument: 4472110

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

§ 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.

§ 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

§ 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

§ 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

§ 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begges behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.

§ 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbar forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

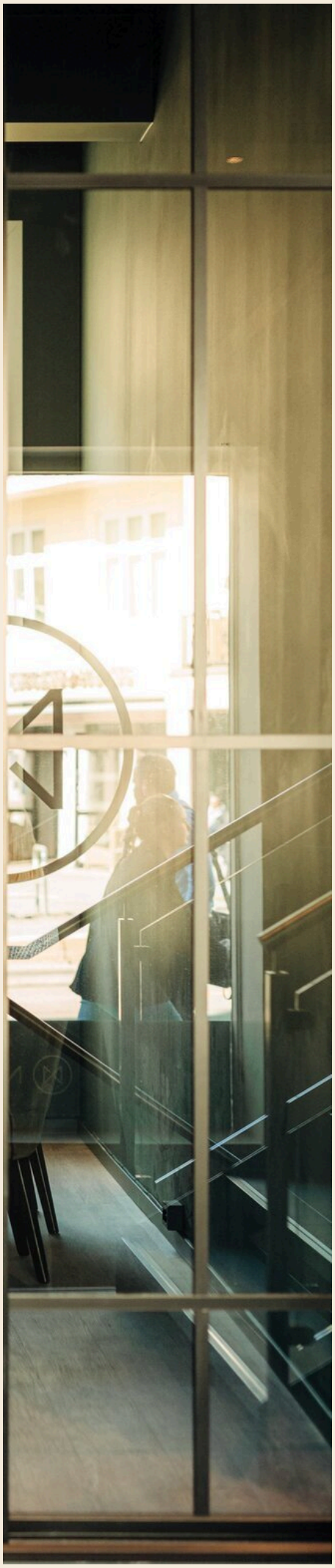
§ 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

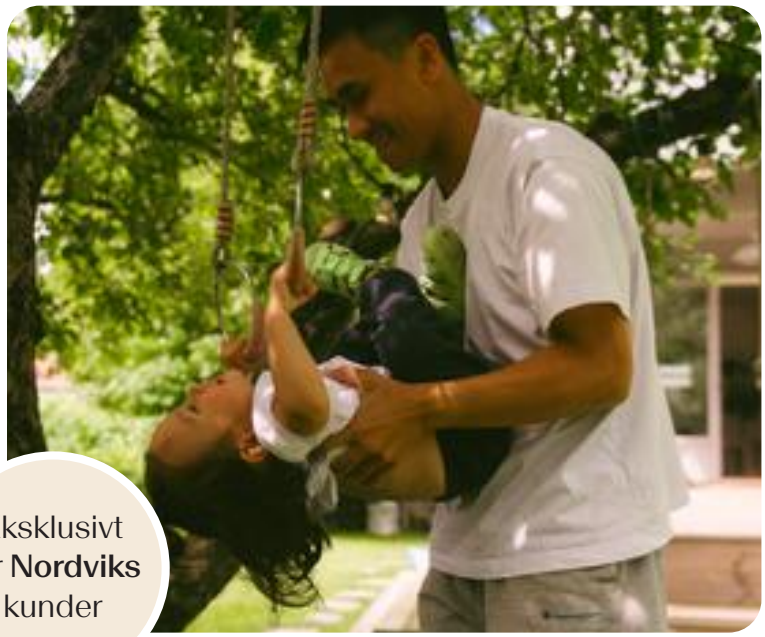


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jøssingveien 88 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 28, bnr 15 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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