PRIVATMEGLEREN

JETTEGRYTA 51D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

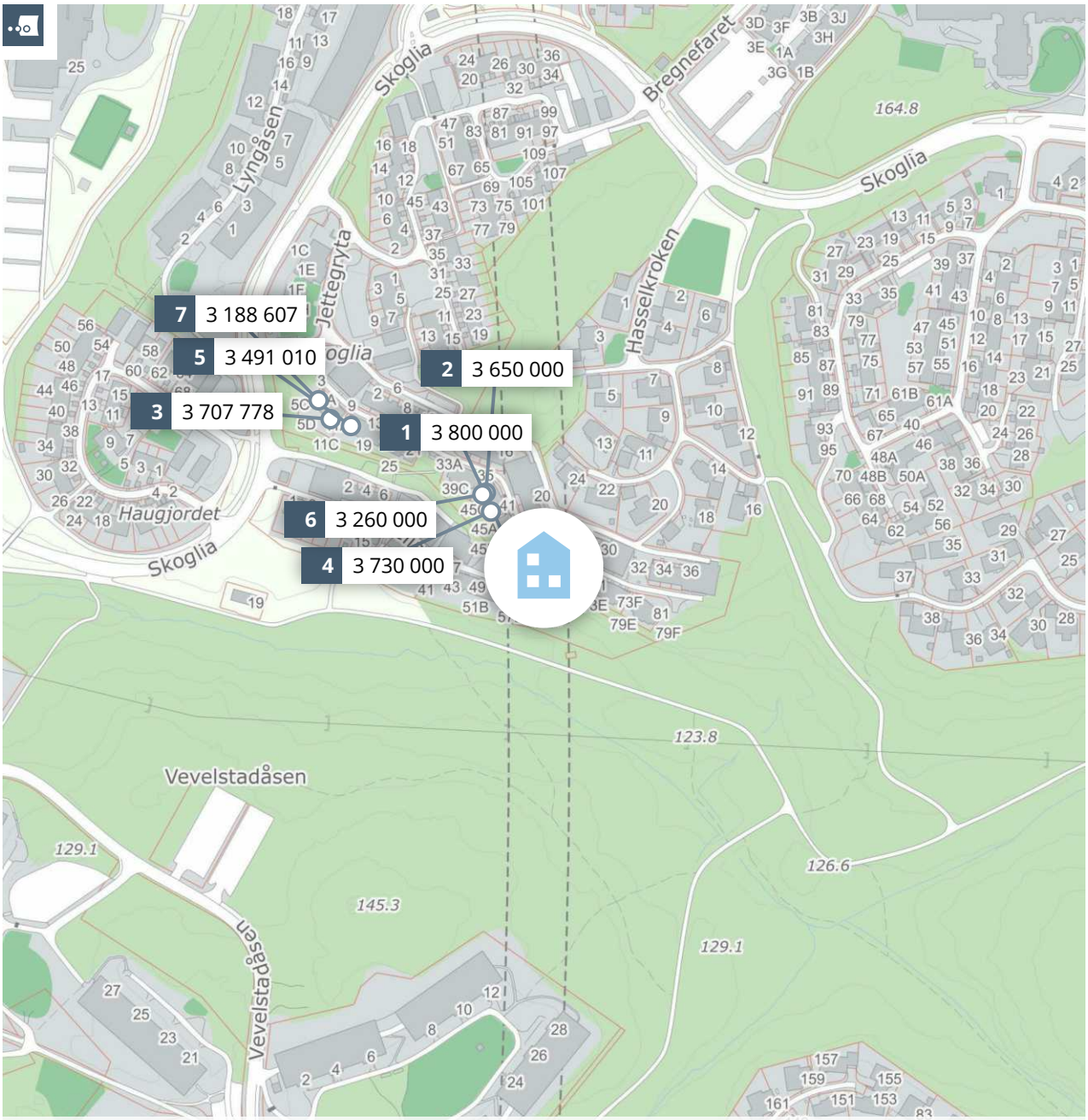
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JETTEGRYTA 51 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jettegryta 51 D, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 107 BNR 574 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til
3 400 000

-	3 400 000	57 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	1 583
Formue	-
Soverom	1
Etasje	-2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jettegryta 45 D 59 m² 1991	2. etg	2 sov		26.01.2026	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**64 407**
2	Jettegryta 39 A 59 m² 1991	2. etg	2 sov		18.04.2024	3 850 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**61 864**
3	Jettegryta 5 D 58 m² 1991	1. etg	2 sov		31.03.2025	3 690 000	**3 690 000**	17 778	3 707 778	**63 927**
4	Jettegryta 39 D 59 m² 1991	1. etg	2 sov		21.05.2025	3 800 000	**3 730 000**	0	3 730 000	**63 220**
5	Jettegryta 11 A 59 m² 1991	1. etg	2 sov		22.12.2025	3 450 000	**3 460 000**	31 010	3 491 010	**59 170**
6	Jettegryta 39 C 59 m² 1991	1. etg	1 sov		22.04.2025	3 380 000	**3 260 000**	0	3 260 000	**55 254**
7	Jettegryta 5 A 58 m² 1991	2. etg	1 sov		20.10.2025	3 300 000	**3 175 000**	13 607	3 188 607	**54 976**

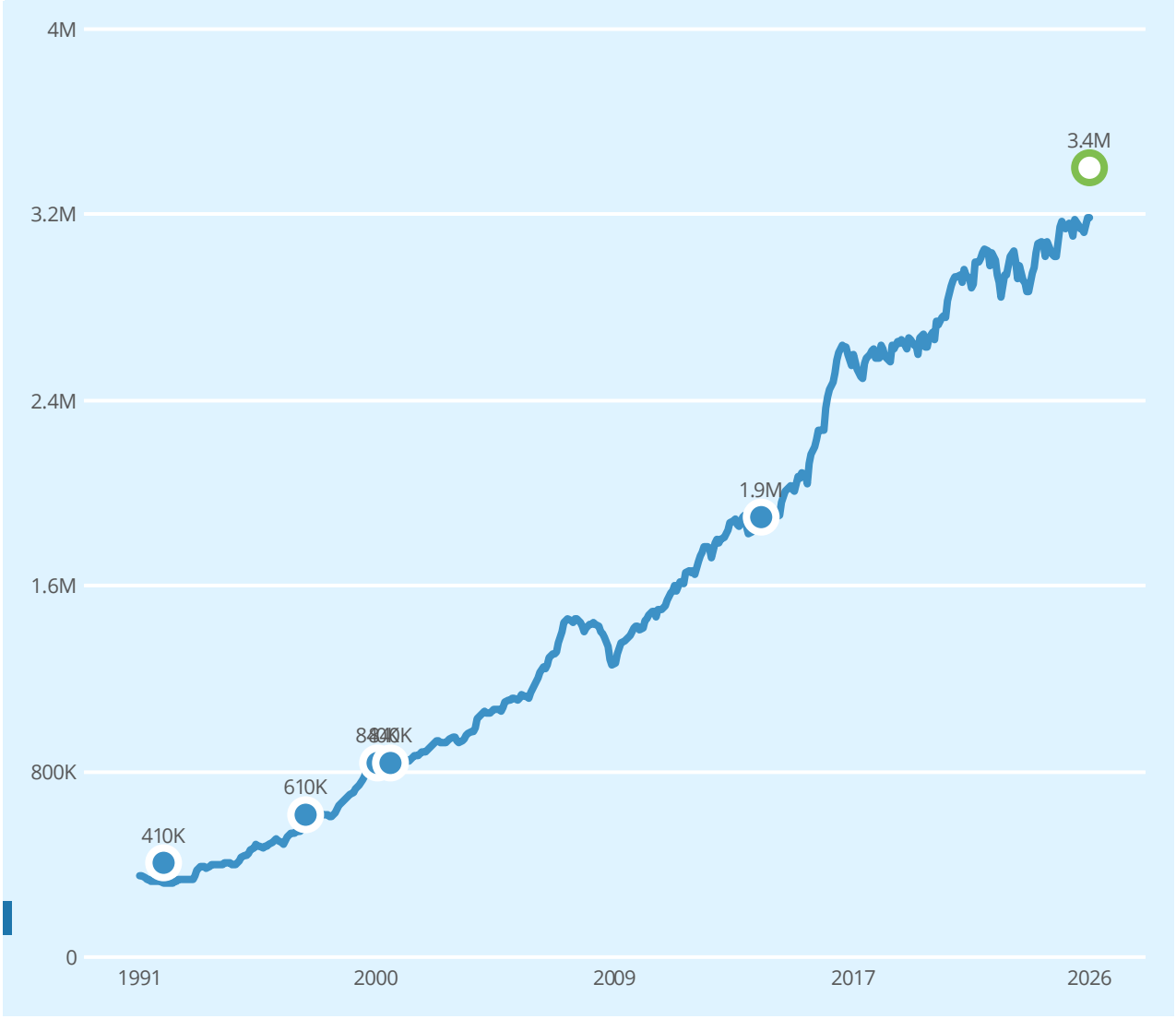
Pen og lys leilighet med lite bruksslitasje. Behov for nytt bad, god intern beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2014	07.04.2014	05.05.2014	1 640 000	1 900 000	0	1 900 000	2
22.12.2000		22.12.2000	-	840 000	-	840 000	
24.07.2000		24.07.2000	-	840 000	-	840 000	
15.12.1997		15.12.1997	-	610 000	-	610 000	
12.10.1992		12.10.1992	-	410 000	-	410 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Lang til siden kjøp, byttet kjøkken og alle overflater.

Leiligheter til salgs i Bølerkollen grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 207 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i Bølerkollen grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

3 925 000 Prisantydning i snitt
3 919 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 743 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

57 627 Jettegryta 51 D Totalpris 3 400 000

57 173 Bølerkollen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jettegryta 51D , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 574, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1945 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AW9385

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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.

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



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1990. Leiligheten ligger i byggets U2.etasje, inneholder følgende rom: Entré, bod, soverom, bad, stue/kjøkken og hobbyrom.
Ekstern bod i underetasje på garasjebygg.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Badet er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Modernisering må forvenetes.
-Rør og strømopplegg er fra byggeår. Modernisering må forvenetes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og vinylbelegg
Overflater vegger med: Malte plater, maltt tapet og malt betong.
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Elementpipe fra byggeår. Det er ingen ildsted i boligen.

Boligen har en vegg som ligger direkt mot terreng. Veggen er i betong.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og dør med glass.

Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte plater. Tak med malt betong.
Badet er innredet med fritthengende servant, gulvståendetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sluk i plast. Vinylbelegg klemt i sluket.
Mekanisk avtrekk via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum i stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring i benkeskapet.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er tilgjengelig via luke i kasse på badet.

Det er 2 hovedstammer for avløp i plast. Tilgjengelig via luke på bad og luke i bod. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovn og strålelampe.

Ca 100 liters varmtvannstank fra 2014. Plassert i benkeskap på kjøkken. (Berederen er i sin helhet innbygget uten mulighet for kontroll. Alder er opplyst av eier.)

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Enkel fordelingsrekke med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggår, ukjent dreneringsløsning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

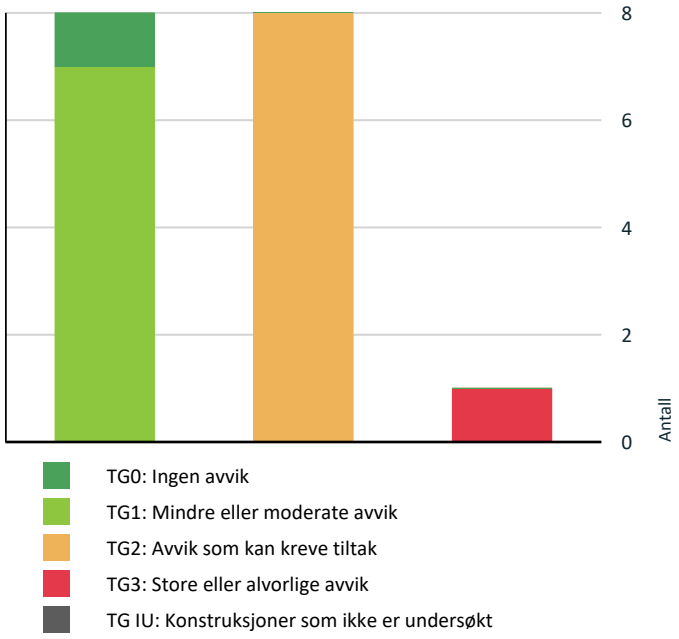
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.
Det bemerkes: Eier opplyser: For etablering av hobbyrom er det hun selv som har fått satt opp skillevegg til, dette var tidligere del av stuen.

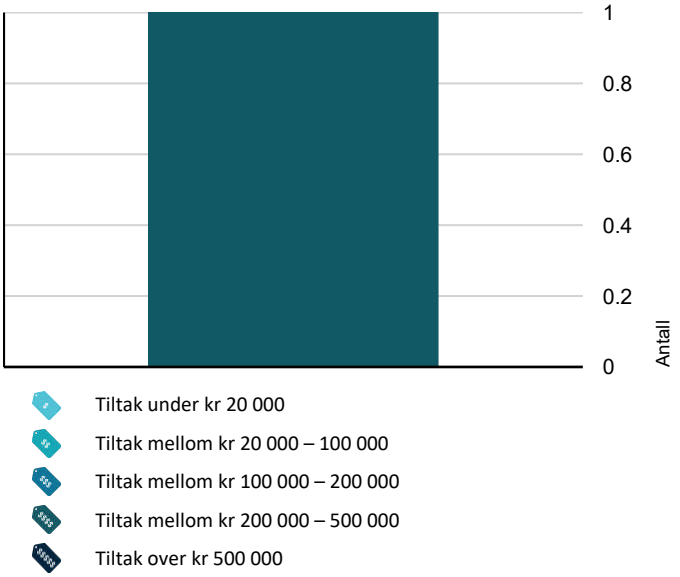
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U2.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > U2.Etasje > Stue/kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

-Det er observert ett sprukket glass i balkongdøren.
-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
-Karmverk har synlig fuktrekk.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

-Alder og tettevne, samt observasjoner på befaringen tilsier at utskifting bør planlegges.



Sprukket glass.



Omramming ned mot vannbrett.



Oppsprukket karmverk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 7 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 92 cm høyde.
Det er montert stikkontakt i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Plater på rekkverk er synlig fuktpåvirket og maling slipper underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Løs maling må fjernes og plater kontrolleres for fuktskader. Utskifting av plater og ny overflatebehandling må forventes.



Fuktpåvirkede plater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett og vinylbelegg
Overflater vegger med: Malte plater, maltt tapet og malt betong.
Overflater tak med: Malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2, 34 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

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.

Målte rom: Stue/kjøkken og entré.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er ingen ildsted i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en vegg som ligger direkt mot terreng. Veggen er i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Eier opplyser at det kommer svertesopp på vegge over tid. Ved enkle fuktsøk er det indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Veggen bør observeres jevnlig, dersom det kommer tydlige fuktsymptomer må tiltak vurderes. Punkte må sees i sammenheng med drenering. Det er viktig at tunge/polstrede møbler ikke plasseres direkte mot vegg, dette isolerer veggen fra innsiden og vil bidra til økt kondensering og utvikling av svertesopp.



Fuktsøk i vegg mot terreng.



Fuktmåling i innkassing i vegg mot terreng

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og dør med glass.

VÅTROM

U2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte plater. Tak med malt betong.
Badet er innredet med fritthengende servant, gulvståendetoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sluk i plast. Vinylbelegg klemt i sluket.
Mekanisk avtrekk via ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Det nevnes spesielt:
-Normal bruktid for sammensatt gulvløsning med vinyl som tettesjikt er ca 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Ved videre bruk av badet er det viktig å trekke frem kabinett jevnlig for kontroll og rens i sluket. Ofte er det i overgang sluk/klemring lekkasjer eller symptomer på lekkasjer først oppstår.

TG 3 og kostander er knyttet til rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

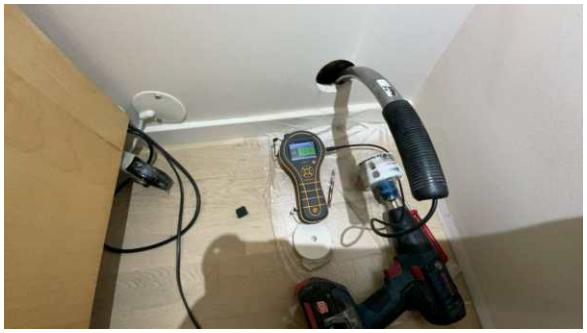


U2.ETASJE > BAD

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 13,3 % Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra hobbyrom.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen.

KJØKKEN

U2.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum i stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Det er montert automatisk lekkasjesikring i benkeskapet.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

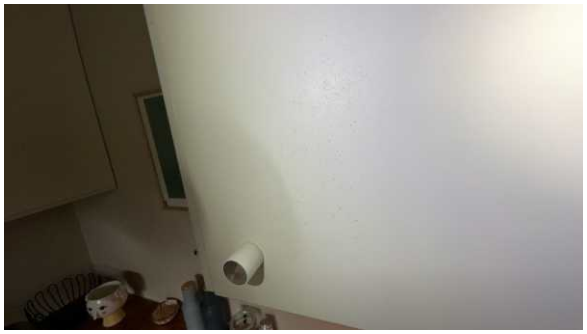
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Skapfront ved ventilatoren flasser/har fuktpåvirket foliering.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Observerte forhold er kosmetisk uten behov for tiltak. For TG 1 må front utbedres.

Tilstandsrapport



Skapfront.

U2.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er tilgjengelig via luke i kasse på badet.

Vurdering av avvik:

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

-Utekran er defekt.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

-Utekran bør utbedres.



Hovedinntak for vann med måler og stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er 2 hovedstammer for avløp i plast. Tilgjengelig via luke på bad og luke i bod. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstamme.



Hovedstamme.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 100 liters varmtvannstank fra 2014. Plassert i benkeskap på kjøkken. (Berederen er i sin helhet innbygget uten mulighet for kontroll. Alder er opplyst av eier.)

Vurdering av avvik:

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

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
-Berederen er utilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.
-Det bør etableres løsning for kontroll av bereder.



Bereder tilkoblet med stikk. Utilgjengelg for kontroll.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Enkel fordelingsrekke med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Såvidt jeg vet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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?
   Ja

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

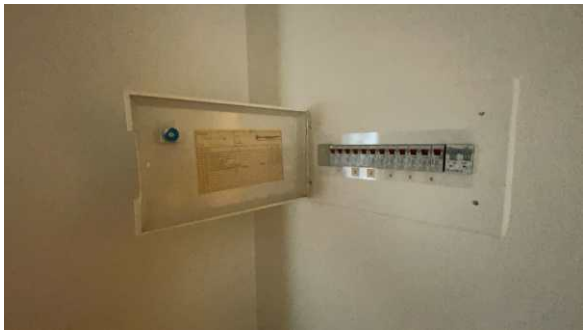
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 Anlegget er fra byggeår og dte foreligger ingen opplysninger om kontroll eller dokumentasjon på anlegget. Eier opplyser at det er enkelte løse stikkontakter. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger el-tilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Sikringsrekke.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggår, ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Drenering er fra byggeår og observasjoner i rom under terreng tilsier at denne har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-Drenering er ikke noe som er opp til hver enkelt beboer å utbedre, tiltak i den sammenheng må utføres felles i regi av sameiet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleie. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Tilstandsrapport



92 cm.



Radonkart for området.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

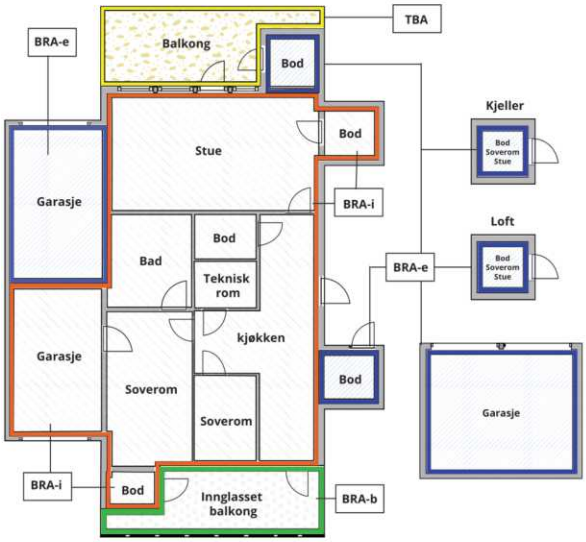
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U2.Etasje	59			59	7
SUM	**59**				**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U2.Etasje	Entré, bod, soverom, bad, hobbyrom, stue/kjøkken m/spiseplass		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.
Det bemerkes: Eier opplyser: For etablering av hobbyrom er det hun selv som har fått satt opp skillevegg til, dette var tidligere del av stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Hege Sponberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	574		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jettegryta 51D

Hjemmelshaver
Sponberg Hege

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligområde med Bøleråsen barneskole og Haugjordet ungdomsskole i gangavstand. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, samt kort vei til dagligvarebutikker, idrettsplass og togstasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert, abonnement for el-bil lader må tegnes for å åpne tilgang til lader. Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod på ca 6,4 m2 under garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	23.06.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Tore Andre Sestøl	11.11.2013	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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 ytttervegger). 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 ren 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/AW9385

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260078
Addresse	Jettegryta 51D		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Hege Sponberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg forsikring

Polise/avtalenr.:

6260471

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjon ble renset av en faglært. Husker ikke nøyaktig når men en gang mellom 2020-2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Et firma som var i regi av reslsameiet, de som ønsket dette meldte seg på service av ventilasjonen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedtatt på årsmøtet at felleskostnader skal settes opp med 50 % en periode. Økningen vil tre i kraft fra 1. juli og varer frem til vi har fått nok oppsparte midler til å dekke nødvendig vedlikehold fremover. (pipehatt, vask fasade, Maling/vedlikehold).

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett skrukketroll, edderkopper og skjeggkre i oppgangen. Har også observert sjeggkre en sjelden gang, i gangen ved inngangsdøra.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Installert el ladere i garasjen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.06.2026

Signert av *Hege Sponberg*

Initialer selger:
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jettegryta 51D

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	9 min 2.9 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 6.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
Meny Langhus	16 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	16 min
Apotek 1 Langhus	16 min
Ski Vinmonopol	17 min

SPORT

Bøleråsen skole	4 min
Hasselkroken balløkke	4 min
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	9 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

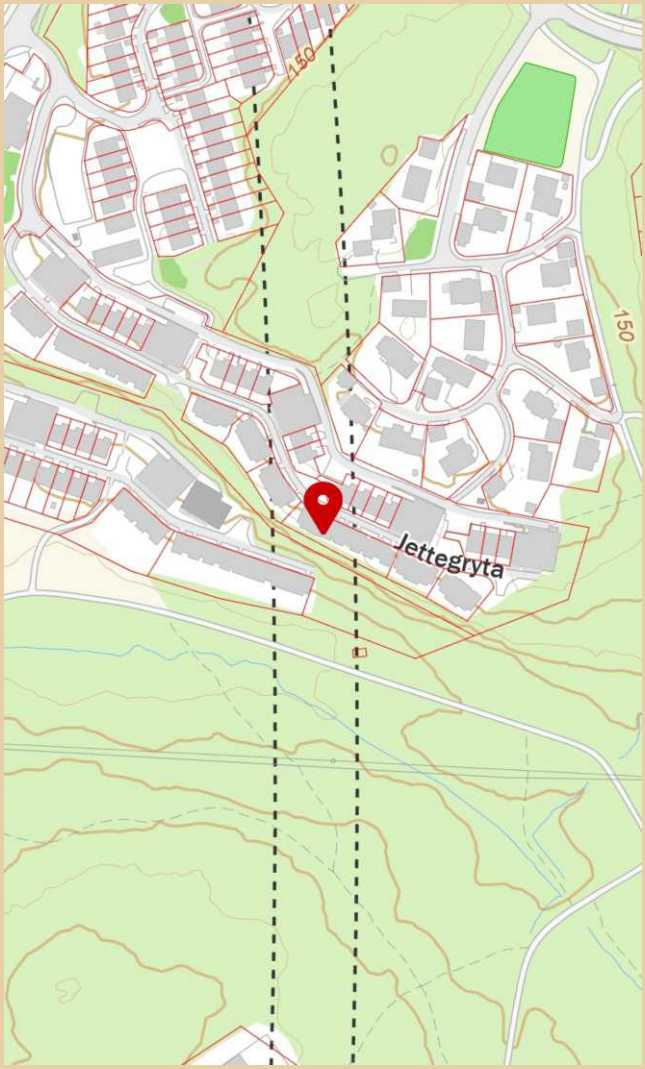
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Jettegryta 51D

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	9 min 2.9 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 6.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 7.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Bøleråsen	6 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21 km
Oslo Gardermoen	53 min

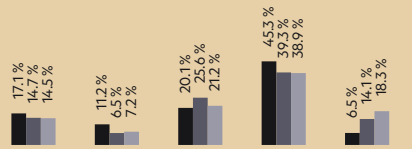
BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
Meny Langhus	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bøleråsen	2 306	880
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Bøleråsen skole	4 min
Hasselkroken balløkke	4 min
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	9 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

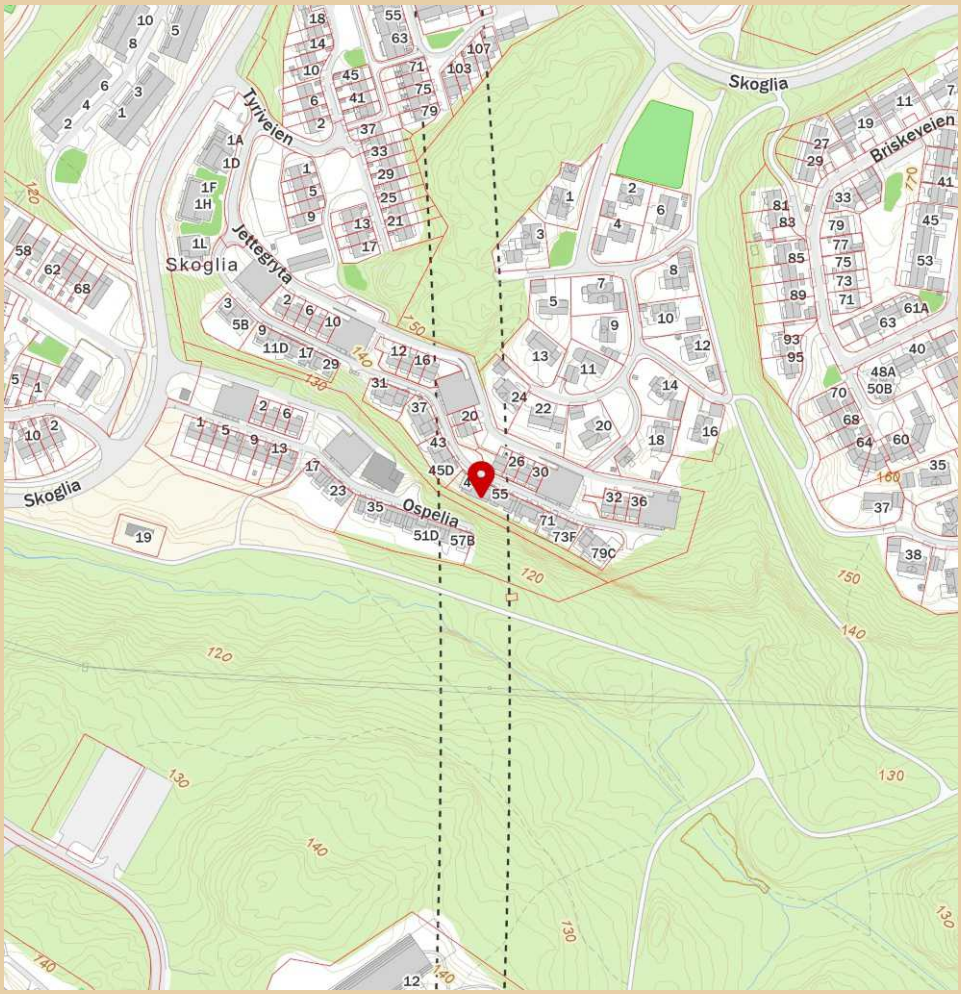
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Jettegryta 51D

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	9 min 2.9 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 6.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
Meny Langhus	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	16 min
Apotek 1 Langhus	16 min
Ski Vinmonopol	17 min

SPORT

Bøleråsen skole	4 min
Hasselkroken balløkke	4 min
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	9 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

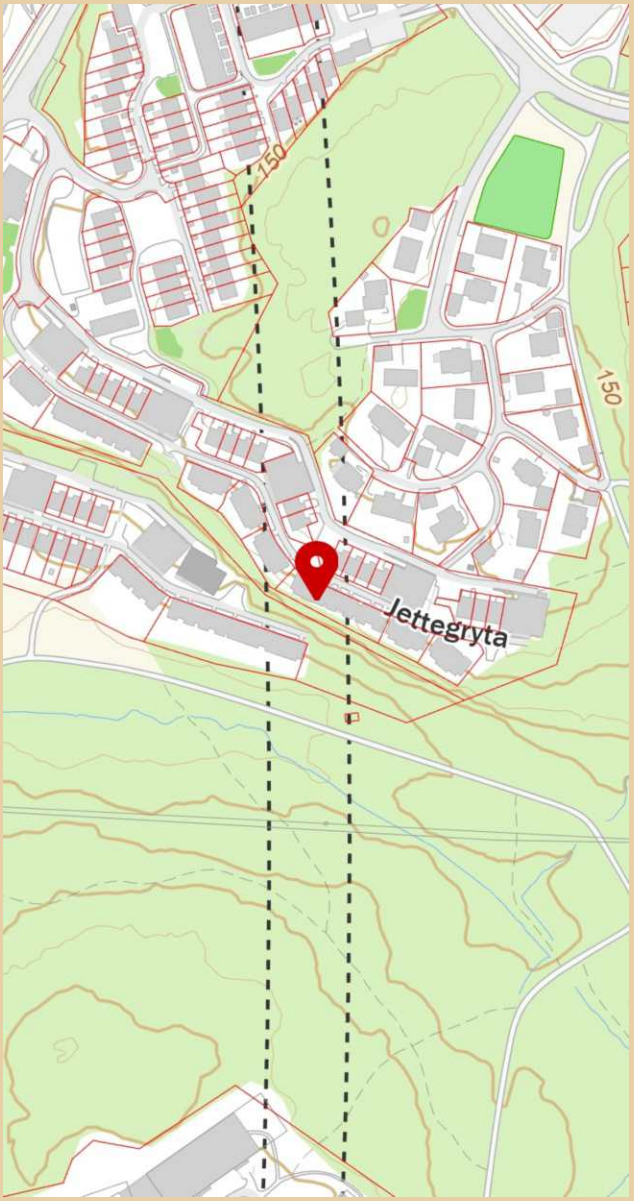
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323649**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12225644**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **574**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **U0201**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **242,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 979 kWh**

Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS

Detaljering

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

Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Boligselskapet har ikke husordensregler.

Frontline Follo AS
v/Helle Borgund
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: helle.borgund@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260078 . Vår ref.: 7848-1-05 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameie Jettegryta 49-69
Organisasjonsnr:	892833842
Seksjonseier:	Sponberg, Hege
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Jettegryta 51 D, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	107
Bnr.	574

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84195326.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ønske om å montere pipehatter foreslås på årsmøtet. Styret har anledning til å bestille dette, som går under vedlikehold. Parkering i tilliggende sameie; kontakt styret for informasjon Seksjonseiere har i h.t. dagens vedtekter ansvar for vedlikehold og nødvendig utskiftning av vinduer og dører. Felleskostnader beholdes uforandret inntil videre. Alle eiere i Boligsameie Jettegryta 49-69 er pliktig medlem i Jettegryta Realsameie. Det betales kvartsvise felleskostnader samt innmeldingsavgift til Jettegryta Realsameie. Enqvist Eiendomsdrift AS er forretningsfører for Jettegryta Realsameie. Enqvist Eiendomsdrift AS må kontaktes for å få opplyst pris for felleskostnader, deres eierskiftegebyr og realsameiets innmeldingsavgift. Eierskiftemelding må sendes til eierskifte@enqvist.no i tillegg til OBOS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 658,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	658,00	987,00 fra 01.07.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	455,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 030,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maria Hammerstrøm, e-post: jettegryta@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for boligsameiet JETTEGRYTA 49/69.

Vedtatt i sameiermøte den

i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 1. Navn, forretningskontor og formål.

Boligsameiet har forretningskontor i Ski kommune.
Sameiet består av 14 - fjorten - boligseksjoner overensstemmende med oppdelingsbegjæring tinglyst 6.2.1992. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 107, bnr. 574 i Ski kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse.

Det knytter seg visse heftelser til seksjonen. Disse er bl.a. tatt inn i den på eiendommen/seksjonen tinglyste kjøpekontrakten som Ski kommune har utstedt.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 3. Fellesutgifter (husleie).

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§ 4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder utebod og garasje), påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Godkjennelse av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Dersom sameiet kun består av 2 seksjoner, består styret av leder og ett annet medlem med personlige varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eiereksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom sameiet består kun av 2 seksjoner, avgjøres stemmelikhet ved loddtrekning.

§ 9. Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10. Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1 Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg.
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av denne loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøtet, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 14. Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelte seksjon for et beløp kr. 15.000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av kjøpesum med omkostninger angitt i kjøpekontraktens pkt. 2.1 og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakstverdi.

§ 16. Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers vasel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

I de tilfeller hvor sameiet kun består av 2 seksjoner, avgjøres spørsmål av denne karakter av domstolen slik eierseksjonslovens § 30 foreskriver.

§ 17. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIE JETTEGRYTA 49-69

Organisasjonsnummer: 892833842
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anine Lind Khehra er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Hammerstrøm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Økning av felleskostnader

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **6**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **0**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Øke felleskostnadene med 50% i et år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Øke felleskostnadene med 100% i ca 6mnd. til vi har nok oppsparte midler.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husordensregler

Sameiet har ingen husordensregler, styret har utarbeidet et forslag.

Styrets innstilling
Styret foreslår at husordensreglene godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtar vedlagte husordensregler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppdaterte vedtekter

Sameiets vedtekter er fra gammel eierseksjonslov. Styret foreslår å oppdatere disse til ny lov.

Styrets innstilling
Godkjenne nye vedtekter iht ny eierseksjonslov

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenner nye vedtekter
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Ny styreleder

Siden Anine flytter må det velges en ny styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Hammerstrøm som ny styreleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7848
BOLIGSAMEIE JETTEGRYTA 49-69

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIE JETTEGRYTA 49-69

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7848

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Økning av felleskostnader
6. Husordensregler
7. Oppdaterte vedtekter
8. Ny styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIE JETTEGRYTA 49-69

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anine Lind Khehra er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Hammerstrøm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. bUDSJETT JETTEGRYTA.pdf

Sak 5

Økning av felleskostnader

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Økning av felleskostnader
- Mot Økning av felleskostnader

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Øke felleskostnadene med 50% i et år.
2. Øke felleskostnadene med 100% i ca 6mnd. til vi har nok oppsparte midler.

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har ingen husordensregler, styret har utarbeidet et forslag.

Styrets innstilling

Styret foreslår at husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak

Godtar vedlagte husordensregler

Vedlegg

2. Jettegryta husorden.pdf

Sak 7

Oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter er fra gammel eierseksjonslov. Styret foreslår å oppdatere disse til ny lov.

Styrets innstilling

Godkjenne nye vedtekter iht ny eierseksjonslov

Forslag til vedtak

Godkjenner nye vedtekter

Sak 8

Ny styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden Anine flytter må det velges en ny styreleder.

Forslag til vedtak

Maria Hammerstrøm som ny styreleder

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap hittil i år	Budsjettutkast 2027	Budsjett 2027
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	150 024	150 024	12 502	0	0
INNTEKTER	**150 024**	**150 024**	**12 502**	**0**	**0**
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	−45 425	−43 350	−11 595	0	0
+ FORSIKRINGER	−77 411	−80 000	−21 857	0	0
+ ENERGI / FYRING	−6 712	−6 000	−585	0	0
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	−2 501	−3 242	−184	0	0
DRIFTSKOSTNADER	**−132 050**	**−132 592**	**−34 222**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT	**17 974**	**17 432**	**−21 720**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
+ FINANSINNTEKTER	8 653	0	0	0	0
FINANSPOSTER	**8 653**	**0**	**0**	**0**	**0**
RESULTAT	**26 627**	**17 432**	**−21 720**	**0**	**0**
ENDRING LIKVIDITET	**26 627**	**17 432**	**−21 720**	**0**	**0**

Husordensregler – Boligsameiet Jettegryta 49–69

Formålet med disse husordensreglene er å bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle som bor i Jettegryta 49–69. Vi viser hensyn til hverandre og tar ansvar for fellesarealer, støy og sikkerhet.

---

1. Generell trivsel og hensyn

- Vis alminnelig hensyn til naboer – både inne og ute.
- Unngå unødvendig støy som kan forstyrre andre beboere.

---

2. Ro– og støytider

- **Ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager.**
- **Helger og helligdager: ro mellom kl. 23:00 og 09:00.**
- Unngå støyende arbeid, som boring og banking, sent på kvelden.
- Skal du ha selskap? Gi gjerne naboene et vennlig varsel i forkant.

---

3. Husdyr

- Husdyr er tillatt.
- Dyreeiere plikter å sikre at dyrene ikke er til sjenanse for naboer.
- Bruk pose og rydd alltid opp etter kjæledyr.
- Hundebjeffing og annen støy fra dyr skal begrenses så godt som mulig.

---

4. Fellesarealer

- Felles ganger, trapper, inngangsparti og uteområder skal holdes ryddige.
- Barnevogner, sykler og andre gjenstander må ikke plasseres i rømningsveier.
- Søppel skal sorteres og kastes i riktig beholder. Ikke sett avfall på gulv eller utenfor beholderne.
- Det er trappevask i JG 51A-D og alle skal vaske sin måned.

---

5. Balkonger og uteplasser

- Risting av tepper o.l. gjøres utendørs og utenfor tider det kan sjenere naboer.
- Ikke kast sigarettsneiper eller gjenstander fra balkongen.

---

6. Sikkerhet

- Beboere er ansvarlige for at egen brannvarsler fungerer.
- Meld fra til styret om skader eller forhold som kan være til fare for personer eller bygninger.

---

7. Orden ved flytting og oppussing

- Ved oppussing skal støyende arbeid begrenses til kl. 08:00–19:00.
- Fellesarealer skal ikke brukes til lagring av materialer.
- Bygningsavfall må kjøres bort – ikke i sameiets søppelbeholdere.

---

8. Ansvar

- Alle beboere plikter å følge husordensreglene.
- Brudd på reglene kan føre til advarsel eller pålegg fra styret.
- Reglene skal bidra til et godt naboskap – bruk sunn fornuft og godt humør.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 7848 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIE JETTEGRYTA 49-69

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anine Lind Khehra er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maria Hammerstrøm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Økning av felleskostnader

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For økning av felleskostnader

☐ Mot økning av felleskostnader

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Øke felleskostnadene med 50% i et år.

☐ Øke felleskostnadene med 100% i ca 6mnd. til vi har nok oppsparte midler.

Sak 6 Husordensregler

Godtar vedlagte husordensregler

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppdaterte vedtekter

Godkjenner nye vedtekter

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ny styreleder

Maria Hammerstrøm som ny styreleder

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for
Jettegryta Realsameie

Gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune
endret årsmøte 8.10.2020

§ 1 Jettegryta Realsameie

1.1 Jettegryta Realsameie er nedenfor kalt sameiet.

1.2 Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikkelnummer gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Eiendommens yttergrenser er fastsatt på jordskiftekart 15.02.2019 i jordskiftesak 18-00129REN.

1.3 Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle sameiernes interesser.

§ 2 Medeierskap

2.1 Hjemmelshaver til eiendommer med eierandel i sameiet er medeiere (sameiere).

2.2 Samtlige eiere av bolig i Jettegryta i Nordre Follo kommune er i overenstemmelse med kjøpekontrakt pliktige til å stå som medeier av sameiet med de plikter og rettigheter som dette innebærer. Plikten følger boligen og den som til enhver tid er hjemmelshaver til denne.

2.3 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier.

2.4 Sameierne har delt ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

2.5 Sameieandel følger eiendom og kan ikke skilles fra denne. Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameie meldes skriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.

2.6 Sameierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

2.7 Medeiere i sameiet 107/548 Jettegryta

Jettegryta Gnr 107 bnr 548 i 3020 i Nordre Follo Kommune		
Gnr.	**Bnr.**	**Snr.**
107	567	
107	568	
107	569	
107	570	
107	571	
107	572	1-8
107	573	1-8
107	574	1-14
107	575	1-6
107	576	1-6
107	577	1-8
107	578	1-14
107	579	1-6
107	580	
107	581	
107	582	
107	583	
107	584	
107	585	
107	586	
107	587	
107	588	
107	589	
107	590	
107	591	
107	592	

§ 3 Rådighet over sameiets eiendom

3.1 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 107 bnr. 548 utøves av sameie. Rådigheten gjelder ferdsel på vei, parkeringsareal, lekeareal og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 4 Årsmøte

4.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

4.2 Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mai hvert år.

4.3 Styreleder varsler sameierne skriftlig minst en måned før årsmøtet angående tidspunkt for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Alle saker som ønskes fremmet som sak på årsmøtet og som er sendt innen fristen, skal føres opp i sakslisten.

4.4 Styreleder kaller inn til årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig (elektronisk inkludert) og sendes ut minst en uke før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde saksliste med eventuelle saksdokument, årsmelding og revidert regnskap. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.

4.5 Sameiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på årsmøtet.

4.6 Dersom sameier ikke kan møte kan en la seg representere ved å gi vedkommende skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til sameier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn fem fullmakter.

4.7 Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene i 4.11 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.

4.8 Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte jf. 4.3 og 4.4.

4.9 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten i § 2. Avgjørelser på årsmøtet treffes med simpelt flertall (over 50%) blant de fremmøtte sameierne. Unntak fra simpelt flertall finnes i § 13 om vedtektsendringer.

4.10 Mindretallsvern: Vedtak må ikke stride mot vedtektene, medføre urimelig fordel for flertallet, til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad.

4.11 Årsmøtet skal:

1) Velge møteleder
2) Velge protokollfører
3) Velge én som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
5) Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet
6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
7) Vedta avgifter i § 6 for perioden
8) Gjennomføre valg av:
   - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
   - Vararepresentant som er på valg for to år
   - Valgkomite som er på valg for 2 år
   - Revisor for to år dersom denne er på valg
9) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode.
10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

4.12 Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Sameiernes ansvar for lån er i samsvar med § 2.

4.13 Valgkomiteen skal blant sameiets medlemmer foreta innstilling til valg av styre. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

4.14 Styret foretar innstilling til valg av valgkomité blant sameies medlemmer. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

4.15 Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.

4.16 Ekstra ordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst ¼ av sameierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som ordinært årsmøte.

§ 5 Styret

5.1 Styret består av fem styremedlemmer og en vararepresentant.

5.2 Styret velges av sameierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Sameiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.

5.3 Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.

5.4 Ved fravær av lederen, skal denne erstattes med nestlederen.

5.5 Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.

5.6 Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 6 Styremøte

6.1 Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer.
Konstituering skal skje innen 21 dager.

6.2 Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers forvarsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert). Saksliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

6.3 Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter med nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.

6.4 Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.

6.5 Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt og to medlemmer (inkludert vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.

6.6 Styret skal:

1) Administrere all bruk og utnytting av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
2) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
3) Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.
4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
5) Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.
6) Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
7) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.

6.7 Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta:

1. Ombygging, påbygge eller rive hus på sameiets eiendom, bygge hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.
2. Selge eller pantsette sameiets eiendommer. Heller ikke kjøpe fast eiendom.

6.8 Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.9 Inhabilitet: Et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

6.10 Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeierne sin alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7 Avgifter og regnskap

7.1 Kassereren / Regnskapsfører er ansvarlig for inn- og utbetalinger for regnskapsføringen. Kassereren / Regnskapsfører skal sørge for at regnskapet er revidert til årsmøtet.

7.2 Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal leveres til styret innen 15. februar.

7.3 Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr. 4.000,-.

7.4 Utover innmeldingsavgift betaler sameierne avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.

7.5 Sameiere som har tilgang til felles parkeringshus dekker de kostnadene parkeringshuset genererer med særskilt avgift. Denne avgiften betales samtidig som den faktiske avgiften. Parkeringsavgift settes på årsmøtet.

7.6 Det er opprettet et fond for parkeringsplassene til å dekke vedlikeholdskostnader iht. at bygningsmassen eldes. Fondsavgift settes til det beløp som generalforsamlingen til enhver tid vedtar.

§ 8 Parkering

8.1 Sameiet ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, herunder eventuelle parkeringshus som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.

8.2 Det er forbudt å parkere på gatetun, merkede parkeringsplasser uten parkeringsoblat og sameiets fellesarealer utenom særskilt anviste plasser. Unntatt fra dette er kortest mulig stans for av- eller påstigning, eller for av- eller pålessing.

8.3 Ved beboers overtredelse av punkt 8.2 gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel taues bort for eiers regning og risiko.

8.4 Kjøretøy som ikke tilhører sameier kan taues bort uten varsel for eiers regning og risiko, dersom kjøretøyet er parkert i strid med vedtektene.

8.5 Kjøretøy som direkte hindrer ferdsel kan taues bort uten varsel, uansett eier.

8.6 Tyngre kjøretøy kan kun parkere på sameiets områder etter skriftlig tillatelse fra styret Med tyngre kjøretøy menes her kjøretøy med tillatt totalvekt over 3500 kg og/eller kjøretøy med lengde mer enn 6 meter. Det er ikke tillatt med kjøretøy med totalvekt over 3000 kg i eller på parkeringshusene.

8.7 Alle parkeringsavgifter, engangsvederlag og innbetalte utligninger er felles inntekter for sameiet. Parkeringsavgift settes på årsmøtet jf. § 6 punkt 6.5.

8,8 Parkering av kjøretøy i parkeringshus er kun tillatt for sameiere i Jettegryta Realsameie, med gyldig parkeringsoblat.

8,9 Det er kun lov å parkere på anvist plass i parkeringshuset. Det er ikke tillat med plassering/lagring av annet en kjøretøy i parkeringshuset grunnet brannfare. Overtredelse av dette medfører fjerning av lagret materiale for eiers egen regning og risiko.

§ 9 Veier

9.1 Vegene innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som kjørevei / gangveier.

9.2 Styret skal sørge for tilstrekkelig standard på veiene og parkeringsplasser ved vedlikehold og utbedring, samt nødvendig vinterdrift av veiene.

9.3 Ferdsel må skje slik at det ikke skader veier og parkeringsplasser. Den som skader vei eller parkeringsplass, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Se regler om parkering §8.

9.4 Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.

9.5 Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 10 Lekeplasser

10.1 Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.

10.2 Lekeplasser innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring. Det er ikke tillatt å gjøre lekeplasser utilgjengelig for andre som f.eks. gjerde inn med port og lås.

§ 11 Vedlikeholdsfond

11.1 Det skal settes av årlige midler, til vedlikeholdsfondet. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak. De avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret etter vedtak av årsmøte.

11.2 Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter for sameiet. Ved større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter menes f.eks. asfaltering, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg m.m. på sameiets eiendom.

11.3 Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem formålet på årsmøtet før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler. Unntatt fra dette er skader som krever umiddelbar reparasjon, som f.eks. vannlekkasje.

§ 12 Overordnede regler for sameiene

12.1 Disse reglene er overordnede regler for samhandling mellom sameiene Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549).

12.2 Sameierne i de ulike sameiene har kun tillatelse til å parkere på eget sameie sine parkeringsplasser. Parkering på andre sameier sine parkeringer medfører borttauing uten varsel og for eiers egen regning og risiko

12.3 Lekeareal 1 på sameiet 107/547 (Tyriveien) brukes felles med sameiet 107/548 (Jettegryta). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på denne lekeplassen deles mellom sameiene.

12.4 Felles trapp mellom Ospelia (107/1153) og Jettegryta (107/548). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på trapp deles mellom sameiene.

12.5 To eller flere av sameiene i Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549) kan inngå samarbeide med eksterne tredjepart i forbindelse med drift og vedlikehold. Slikt samarbeid bekreftes ved avtale mellom partene, og forvaltes av styrene i de aktuelle sameiene.

§ 13 Vedtektsendringer

13.1 Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på lovlig innkalt årsmøte. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 2.

13.2 Endringer av satser i § 6 krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.

13.3 Følgende paragrafer kan ikke endres: §§ 1, 2 og 13.

13.4 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 14 Oppløsing

14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

§ 15 Postkasser

15.1 Sameiet står ansvarlig for å holde stativer og postkasser med gatenummer i orden. Postkassene er sameiets eiendom. Den enkelte beboer har ansvar for navneskilt, for korrekt navngivning, som festen på innsiden av postkassen.

---000---

Jettegryta Realsameie

Jettegryta Realsameie
Innkalling til årsmøte 2026



Onsdag 29.04.2026 fra kl 1900
Holdes i styrerommet i Jettegryta v/P3 – 1405 Langhus
(døra ved inngangen til bodene til parkeringshus 3)

Saksliste

1. Konstituering
2. Godkjennelse av årsregnskap 2025
3. Godkjennelse av budsjett 2026.
4. Valg av styremedlemmer
5. Informasjon om ny renovasjonsløsning
6. Innkomne saker.
7. Eventuelt.

I årsmøte har medlemmene stemmerett med 1 stemme per boenhet.
Medlemmene har rett til å møte med fullmakt.

Jettegryta Realsameie
E-mail: styre@jettegryta.com
www.jettegryta.com

Sak 4.

Styremedlemmer på valg 2026:

Styremedlem: Anine Lind Khehra (ønsker ikke gjenvalg)
Styremedlem: Espen Tømt (ønsker ikke gjenvalg)
Må velges to nye medlemmer.

Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten (På valg)

Medlemmer sittende til 2027:
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

Resultatregnskap

Jettegryta Realsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		472 000	460 000	468 000
Andre inntekter	2	336 018	332 800	336 569
Sum driftsinntekter		**808 018**	**792 800**	**804 569**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	3	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold	4	1 303 058	1 173 000	85 979
Driftskostnader	5	281 511	331 800	305 196
Honorarer	6	101 172	52 000	49 575
Forsikring		58 474	58 500	55 109
Andre kostnader	7	14 530	26 100	26 427
Sum driftskostnader		**1 872 844**	**1 755 500**	**636 385**
Driftsresultat		**-1 064 826**	**-962 700**	**168 184**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		2 024	0	6 792
Netto finansresultat		**2 024**	**0**	**6 792**
Årets resultat		**-1 062 802**	**-962 700**	**174 976**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-1 062 802	0	174 976
Sum overføringer		**-1 062 802**	**0**	**174 976**

Balanse

Jettegryta Realsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 200	12 000
Andre fordringer	8	14 844	13 943
Bankinnskudd mv.	9	445 382	1 237 456
Sum omløpsmidler		**467 425**	**1 263 399**
Sum eiendeler		**467 425**	**1 263 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**10**		
Annen egenkapital		43 799	1 106 601
Sum egenkapital		**43 799**	**1 106 601**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		55 825	39 600
Leverandørgjeld		367 801	106 635
Påløpte kostnader		0	10 563
Sum kortsiktig gjeld		**423 626**	**156 798**
Sum gjeld		**423 626**	**156 798**
Sum egenkapital og gjeld		**467 425**	**1 263 399**

Langhus, 31.12.2025
Styret for Jettegryta Realsameie

Anine Lind Khehra Styrets leder	Espen Tømt Styremedlem	Kai-Kristian Weigner Tvedten Styremedlem
Roy Låmfjell Styremedlem	Saqab Munir Styremedlem	

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er et realsameie. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer. Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.
Virksomheten drives i Nordre Follo, og eiendommen er lokalisert i Jettegryta.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	280 000	280 000	280 000
Garasjebrikker	0	0	1 226
Vedlikeholdsfond p-hus	52 800	52 800	52 800
Inntekter VIPPS	3 218	0	2 543
Sum	**336 018**	**332 800**	**336 569**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100
Sum	**14 100**	**14 100**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	22 000	25 000	1 981
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	8 000	0
Vedlikehold porter	4 249	0	3 186
Vedlikehold VVS	9 025	0	0
Vedlikehold elektro	37 647	40 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	174	0	281
Vedlikehold garasjeanlegg	1 229 963	770 000	55 021
Diverse vedlikehold	0	330 000	25 510
Sum	**1 303 058**	**1 173 000**	**85 979**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	18 952	19 000	17 690
Strøm p-hus	37 723	26 000	24 274
Elbil ladeanlegg	35 210	45 000	42 253
Annen renovasjon	11 275	18 000	16 140
Snebrøyting, strøing, m.m.	83 688	124 000	116 757
Utgiftsført utstyr	0	0	309
Vaktmestertjenester	93 217	94 000	87 774
Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	0	4 000	0
Hjemmeside/internett	1 446	1 800	0
Sum	**281 511**	**331 800**	**305 196**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 224	13 000	11 974
Forretningsførsel	35 700	37 000	34 476
Ekstra forretningsførsel	775	2 000	1 800
Andel systemkostnader	5 300	0	1 325
Honorar juridisk bistand	24 048	0	0
Konsulenttjenester	18 125	0	0
Sum	**101 172**	**52 000**	**49 575**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	1 500	3 100
Styre- og årsmøter	321	6 000	843
Styreutgifter	0	3 100	0
Dugnader, Tilstelninger	0	0	6 046
Bankomkostninger	7 940	12 000	8 376
EHF-fakturagebyr	0	500	46
Diverse kostnader	3 069	3 000	6 116
Øreavrunding	0	0	-1
Tap på fordringer	0	0	1 900
Sum	**14 530**	**26 100**	**26 427**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddbetalt forsikring 1. kvartal 2026	14 844	13 943
Sum	**14 844**	**13 943**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	824	0	5 756
Bankrenter	1 200	0	1 035
Sum	**2 024**	**0**	**6 791**

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44169	445 382	1 237 456
Sum	**445 382**	**1 237 456**

Note 11 Egenkapital

	P-husfond	Annen EK
Saldo 01.01.	277 401	829 200
Korrigering resultatpostering 2024	263 674	- 263 674
3670 Årets innbetaling p-hus (note 2)*	52 800	- 52 800
Årets resultat p-hus (se under)	- 1 132 671	1 132 671
Årets resultat		- 1 062 802
Egenkapital pr 31.12.	**- 538 796**	**582 595**

** Innbetalinger til p-hus-fond føres direkte til avsetning*

Spesifikasjon Parkeringshus	**2025**	***2024***
3630 Inntekt parkering	280 000	280 000
Andel fast vedl.hold (se under)	- 51 303	- 59 314
6342 Strøm parkeringshus	- 37 723	- 24 274
6615 Vedl.nøkler,låser,skilt m.m.	-	-
6630 Vedl.hold p-hus **	- 1 229 963	- 55 051
6344 Elbil ladeanlegg	- 35 210	- 42 253
7501 Forsikring p-hus	- 58 474	- 55 109
Resultat p-hus	**- 1 132 671**	**44 000**

*** Rehabilitering garasjeanlegg utført i 2025*

Andel fastvedlikehold	**Regnskap 2025**	***2024***
6785 Vaktmester	93 217	87 774
6384 Strøing / brøyting	83 688	116 757
Sum fast vedlikehold	**176 905**	**204 531**
Andel fast vedlikehold som belastes p-hus 29%	*29 %*	*29 %*
Andel som bæres av p-hus	**kr 51 303**	***kr 59 314***

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 106 601**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-1 062 802
C. Disponible midler 31.12	**43 799**
Årets endring i disponible midler	-1 062 802
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	467 425
- Kortsiktig gjeld	423 626
= Disponible midler 31.12	**43 799**

Budsjett 2026
Jettegryta Realsameie

Driftsintekter og driftskostnader	Budsjett 2026
3600 Medlemsavgift	572000
3601 Innmeldingsavgift	20000
3630 Garasje	280000
3645 Garasjebrikker	0
3670 Vedlikeholdsfond p-hus	52800
3900 Andre inntekter	0
Sum driftsinntekter	924800
5330 Styrehonorar	100000
5400 Arb.giveravgift	14100
Sum personalkostnader	114100
6605 Vedlikehold utearealer/dugnad	20000
6615 Vedl. nøkler,låser,skilt m.m.	8000
6625 Vedlikehold elektro	20000
6630 Vedlikehold Garasjeanlegg	300000
6690 Diverse vedlikehold	40000
Sum vedlikehold	388000
6340 Strøm fellesanlegg	20000
6342 Strøm p-hus	30000
6344 Ladeanlegg elbil	45000
6380 Annen renovasjon	18000
6384 Snebrøyting, strøing m.m.	100000
6785 Vaktmestertjenester	95000
6800 Data- og Kontorutstyr/rekvisita	4000
6910 Hjemmeside/internett	2000
6940 Porto	0
Sum driftskostnader	314000
6700 Revisjon	18000
6710 Forretningsførsel	38000
6711 Ekstra forretningsførsel	2000
7400 Kontigent	5000
Sum honorarer	63000
7500 Forsikringspremie	63000
7501 Forsikring p-hus	0
Sum Forsikring	63000
7700 Styre- og årsmøter	4000
7710 Styreutgifter	2000
7711 Dugnader, Tilstelninger	1500
7770 Bankomkostninger	12000
7771 EHF-fakturagebyr	500
7790 Diverse kostnader	3000
Sum andre kostnader	23000
Sum driftskostnader	965100
Driftsresultat	-40300
Finansinntk. og finanskostn.	

8050 Renteinntekter kunder	
8051 Bankrenter	
Finansinntekter	
Finansresultat	
Resultat	-40300

Jettegryta realsameie – styrets årsrapport for 2025

1. Styret og tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Anine Lind Khehra
Styremedlem: Espen Tømt
Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

2. Generelt om sameiet

Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikkelnummer gnr. 107, bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 88 seksjoner med like eierandeler. Sameiet ble etablert 01.11.19, da det tidligere Haugjordet grendelag ble oppdelt i fire nye sameier.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven.
Sameiets formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar sameiernes interesser.

Jettegryta Realsameie er registrert i Brønnøysund med orn.nr 925 346 128. Sameiet har tinglyst legalpant i alle medlemmenes eiendommer med kr.20.000,-.

Forretningsfører og revisjon
Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson er Hassan Yusuf Hashi som treffes på tlf: 22 38 61 60 og epost: Hashi@enqvist.no

Selskapets revisor er BDO v/Hans Petter Urkedal

3. Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter.

I vår fikk vi montert fartsdempere i øvre og nedre løp for fartsbegrensning i gata. Disse ble demontert på høsten for måking. Disse remonteres våren 2026.

Vi har fått skiftet ut defekte lamper i gata, samt i og på parkeringshusene.

Det ble ikke avholdt dugnader i år, da det ikke var tilstrekkelig mannskap fra styret for å organisere dugnaden på vårparten, og dugnaden på høsten ble avlyst grunnet dårlig vær.

Vi har fått utført rehabilitert P-hus 1 i høst-vinter. Det gjenstår noe malearbeid i garasjen, som vi håper å få utført på vårdugnaden 2026.

Vi har også fått undersøkt ansvarsforhold i forbindelse med støttemurer i nedre løp mot partalsboligene. Det er funnet at Realsameiet trolig er ansvarlige for disse.

4. Styrets planer

Vi skal avholde en dugnad i gata før 17.mai, samt forsøke å avholde en dugnad på høsten.
Vi skal videre undersøke arbeidene med støttemurene, og prøve å få en løsning på forsterking av disse.

Videre arbeid med parkeringshusene settes på vent inntil videre da budsjettet ikke gir rom til rehabilitering på nåværende tidspunkt.

Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

Levers ved inngangen

FULLMAKT

Undertegnede_____
(trykte bokstaver)

Gir herved_____

Fullmakt til, på mine vegne å møte på ordinært årsmøte 29. april 2026

Dato _____/_____- 2026

_____
Underskrift



Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

Levers ved inngangen

MØTEERKLÆRING

Undertegnede_____
(trykte bokstaver)

Møter på ordinært årsmøte 29. april 2026
Dato_____/_____ - 2026

Jettegryta Realsameie

Jettegryta Realsameie
Innkalling til årsmøte 2026



Onsdag 29.04.2026 fra kl 1900
Holdes i styrerommet i Jettegryta v/P3 – 1405 Langhus
(døra ved inngangen til bodene til parkeringshus 3)

Saksliste

1. Konstituering
2. Godkjennelse av årsregnskap 2025
3. Godkjennelse av budsjett 2026.
4. Valg av styremedlemmer
5. Informasjon om ny renovasjonsløsning
6. Innkomne saker.
7. Eventuelt.

I årsmøte har medlemmene stemmerett med 1 stemme per boenhet.
Medlemmene har rett til å møte med fullmakt.

Jettegryta Realsameie
E-mail: styre@jettegryta.com
www.jettegryta.com

Sak 4.

Styremedlemmer på valg 2026:

Styremedlem: Anine Lind Khehra (ønsker ikke gjenvalg)
Styremedlem: Espen Tømt (ønsker ikke gjenvalg)
Må velges to nye medlemmer.

Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten (På valg)

Medlemmer sittende til 2027:
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

Resultatregnskap

Jettegryta Realsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		472 000	460 000	468 000
Andre inntekter	2	336 018	332 800	336 569
Sum driftsinntekter		**808 018**	**792 800**	**804 569**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	3	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold	4	1 303 058	1 173 000	85 979
Driftskostnader	5	281 511	331 800	305 196
Honorarer	6	101 172	52 000	49 575
Forsikring		58 474	58 500	55 109
Andre kostnader	7	14 530	26 100	26 427
Sum driftskostnader		**1 872 844**	**1 755 500**	**636 385**
Driftsresultat		**-1 064 826**	**-962 700**	**168 184**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		2 024	0	6 792
Netto finansresultat		**2 024**	**0**	**6 792**
Årets resultat		**-1 062 802**	**-962 700**	**174 976**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-1 062 802	0	174 976
Sum overføringer		**-1 062 802**	**0**	**174 976**

Balanse

Jettegryta Realsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 200	12 000
Andre fordringer	8	14 844	13 943
Bankinnskudd mv.	9	445 382	1 237 456
Sum omløpsmidler		**467 425**	**1 263 399**
Sum eiendeler		**467 425**	**1 263 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**10**		
Annen egenkapital		43 799	1 106 601
Sum egenkapital		**43 799**	**1 106 601**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		55 825	39 600
Leverandørgjeld		367 801	106 635
Påløpte kostnader		0	10 563
Sum kortsiktig gjeld		**423 626**	**156 798**
Sum gjeld		**423 626**	**156 798**
Sum egenkapital og gjeld		**467 425**	**1 263 399**

Langhus, 31.12.2025
Styret for Jettegryta Realsameie

Anine Lind Khehra Styrets leder	Espen Tømt Styremedlem	Kai-Kristian Weigner Tvedten Styremedlem
Roy Låmfjell Styremedlem	Saqab Munir Styremedlem	

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er et realsameie. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer. Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.
Virksomheten drives i Nordre Follo, og eiendommen er lokalisert i Jettegryta.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	280 000	280 000	280 000
Garasjebrikker	0	0	1 226
Vedlikeholdsfond p-hus	52 800	52 800	52 800
Inntekter VIPPS	3 218	0	2 543
Sum	**336 018**	**332 800**	**336 569**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100
Sum	**14 100**	**14 100**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	22 000	25 000	1 981
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	8 000	0
Vedlikehold porter	4 249	0	3 186
Vedlikehold VVS	9 025	0	0
Vedlikehold elektro	37 647	40 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	174	0	281
Vedlikehold garasjeanlegg	1 229 963	770 000	55 021
Diverse vedlikehold	0	330 000	25 510
Sum	**1 303 058**	**1 173 000**	**85 979**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	18 952	19 000	17 690
Strøm p-hus	37 723	26 000	24 274
Elbil ladeanlegg	35 210	45 000	42 253
Annen renovasjon	11 275	18 000	16 140
Snebrøyting, strøing, m.m.	83 688	124 000	116 757
Utgiftsført utstyr	0	0	309
Vaktmestertjenester	93 217	94 000	87 774
Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	0	4 000	0
Hjemmeside/internett	1 446	1 800	0
Sum	**281 511**	**331 800**	**305 196**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 224	13 000	11 974
Forretningsførsel	35 700	37 000	34 476
Ekstra forretningsførsel	775	2 000	1 800
Andel systemkostnader	5 300	0	1 325
Honorar juridisk bistand	24 048	0	0
Konsulenttjenester	18 125	0	0
Sum	**101 172**	**52 000**	**49 575**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	1 500	3 100
Styre- og årsmøter	321	6 000	843
Styreutgifter	0	3 100	0
Dugnader, Tilstelninger	0	0	6 046
Bankomkostninger	7 940	12 000	8 376
EHF-fakturagebyr	0	500	46
Diverse kostnader	3 069	3 000	6 116
Øreavrunding	0	0	-1
Tap på fordringer	0	0	1 900
Sum	**14 530**	**26 100**	**26 427**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddbetalt forsikring 1. kvartal 2026	14 844	13 943
Sum	**14 844**	**13 943**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	824	0	5 756
Bankrenter	1 200	0	1 035
Sum	**2 024**	**0**	**6 791**

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44169	445 382	1 237 456
Sum	**445 382**	**1 237 456**

Note 11 Egenkapital

	P-husfond	Annen EK
Saldo 01.01.	277 401	829 200
Korrigering resultatpostering 2024	263 674	- 263 674
3670 Årets innbetaling p-hus (note 2)*	52 800	- 52 800
Årets resultat p-hus (se under)	- 1 132 671	1 132 671
Årets resultat		- 1 062 802
Egenkapital pr 31.12.	**- 538 796**	**582 595**

** Innbetalinger til p-hus-fond føres direkte til avsetning*

Spesifikasjon Parkeringshus	**2025**	***2024***
3630 Inntekt parkering	280 000	280 000
Andel fast vedl.hold (se under)	- 51 303	- 59 314
6342 Strøm parkeringshus	- 37 723	- 24 274
6615 Vedl.nøkler,låser,skilt m.m.	-	-
6630 Vedl.hold p-hus **	- 1 229 963	- 55 051
6344 Elbil ladeanlegg	- 35 210	- 42 253
7501 Forsikring p-hus	- 58 474	- 55 109
Resultat p-hus	**- 1 132 671**	**44 000**

*** Rehabilitering garasjeanlegg utført i 2025*

Andel fastvedlikehold	**Regnskap 2025**	***2024***
6785 Vaktmester	93 217	87 774
6384 Strøing / brøyting	83 688	116 757
Sum fast vedlikehold	**176 905**	**204 531**
Andel fast vedlikehold som belastes p-hus 29%	*29 %*	*29 %*
Andel som bæres av p-hus	**kr 51 303**	***kr 59 314***

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 106 601**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-1 062 802
C. Disponible midler 31.12	**43 799**
Årets endring i disponible midler	-1 062 802
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	467 425
- Kortsiktig gjeld	423 626
= Disponible midler 31.12	**43 799**

Budsjett 2026
Jettegryta Realsameie

Driftsintekter og driftskostnader	Budsjett 2026
3600 Medlemsavgift	572000
3601 Innmeldingsavgift	20000
3630 Garasje	280000
3645 Garasjebrikker	0
3670 Vedlikeholdsfond p-hus	52800
3900 Andre inntekter	0
Sum driftsinntekter	924800
5330 Styrehonorar	100000
5400 Arb.giveravgift	14100
Sum personalkostnader	114100
6605 Vedlikehold utearealer/dugnad	20000
6615 Vedl. nøkler,låser,skilt m.m.	8000
6625 Vedlikehold elektro	20000
6630 Vedlikehold Garasjeanlegg	300000
6690 Diverse vedlikehold	40000
Sum vedlikehold	388000
6340 Strøm fellesanlegg	20000
6342 Strøm p-hus	30000
6344 Ladeanlegg elbil	45000
6380 Annen renovasjon	18000
6384 Snebrøyting, strøing m.m.	100000
6785 Vaktmestertjenester	95000
6800 Data- og Kontorutstyr/rekvisita	4000
6910 Hjemmeside/internett	2000
6940 Porto	0
Sum driftskostnader	314000
6700 Revisjon	18000
6710 Forretningsførsel	38000
6711 Ekstra forretningsførsel	2000
7400 Kontigent	5000
Sum honorarer	63000
7500 Forsikringspremie	63000
7501 Forsikring p-hus	0
Sum Forsikring	63000
7700 Styre- og årsmøter	4000
7710 Styreutgifter	2000
7711 Dugnader, Tilstelninger	1500
7770 Bankomkostninger	12000
7771 EHF-fakturagebyr	500
7790 Diverse kostnader	3000
Sum andre kostnader	23000
Sum driftskostnader	965100
Driftsresultat	-40300
Finansinntk. og finanskostn.	

8050 Renteinntekter kunder	
8051 Bankrenter	
Finansinntekter	
Finansresultat	
Resultat	-40300

Jettegryta realsameie – styrets årsrapport for 2025

1. Styret og tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Anine Lind Khehra
Styremedlem: Espen Tømt
Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

2. Generelt om sameiet

Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikkelnummer gnr. 107, bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 88 seksjoner med like eierandeler. Sameiet ble etablert 01.11.19, da det tidligere Haugjordet grendelag ble oppdelt i fire nye sameier.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven.
Sameiets formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar sameiernes interesser.

Jettegryta Realsameie er registrert i Brønnøysund med orn.nr 925 346 128. Sameiet har tinglyst legalpant i alle medlemmenes eiendommer med kr.20.000,-.

Forretningsfører og revisjon
Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson er Hassan Yusuf Hashi som treffes på tlf: 22 38 61 60 og epost: Hashi@enqvist.no

Selskapets revisor er BDO v/Hans Petter Urkedal

3. Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter.

I vår fikk vi montert fartsdempere i øvre og nedre løp for fartsbegrensning i gata. Disse ble demontert på høsten for måking. Disse remonteres våren 2026.

Vi har fått skiftet ut defekte lamper i gata, samt i og på parkeringshusene.

Det ble ikke avholdt dugnader i år, da det ikke var tilstrekkelig mannskap fra styret for å organisere dugnaden på vårparten, og dugnaden på høsten ble avlyst grunnet dårlig vær.

Vi har fått utført rehabilitert P-hus 1 i høst-vinter. Det gjenstår noe malearbeid i garasjen, som vi håper å få utført på vårdugnaden 2026.

Vi har også fått undersøkt ansvarsforhold i forbindelse med støttemurer i nedre løp mot partalsboligene. Det er funnet at Realsameiet trolig er ansvarlige for disse.

4. Styrets planer

Vi skal avholde en dugnad i gata før 17.mai, samt forsøke å avholde en dugnad på høsten.
Vi skal videre undersøke arbeidene med støttemurene, og prøve å få en løsning på forsterking av disse.

Videre arbeid med parkeringshusene settes på vent inntil videre da budsjettet ikke gir rom til rehabilitering på nåværende tidspunkt.

Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

Levers ved inngangen

FULLMAKT

Undertegnede_____
(trykte bokstaver)

Gir herved_____

Fullmakt til, på mine vegne å møte på ordinært årsmøte 29. april 2026

Dato _____/_____- 2026

_____
Underskrift



Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

Levers ved inngangen

MØTEERKLÆRING

Undertegnede_____
(trykte bokstaver)

Møter på ordinært årsmøte 29. april 2026
Dato_____/_____ - 2026

Protokoll fra årsmøte i Jettegryta realsameie
29.04.2026 fra kl. 19:00 i styrerommet v P3

Saksliste

Sak 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Forslag: ANINE LIND KHEHRA
Vedtak: GODKJENT
FOR: 10 MOT: 0

1.2 Valg av protokollfører
Forslag: ESPEN TØMT
Vedtak: GODKJENT
FOR: 10 MOT: 0

1.3 Valg av en møtedeltager til å undertegne årets protokoll
Valgt: TOVE BAKKEN

1.4 Registrering av antall møtende og antall fullmakter.
Stemmeberettigede: 10
Fullmakter: 1

1.5 Godkjenning av årsmøteinnkalling og saksliste
Vedtak: GODKJENT
FOR: 10 MOT: 0

Sak 2. Godkjennelse av årsregnskap 2025
Vedtak: GODKJENT
FOR: 11 MOT: 0

Sak 3. Godkjennelse av budsjett 2026
Vedtak: GODKJENT
FOR: 11 MOT: 0

Sak 4. Valg av styremedlemmer
Styrets innstilling:
Medlemmer ikke på valg:
Styremedlem: Kai-Kristian Weigner Tvedten
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

Nye styremedlemmer:
PÅ ETTÅR: TOVE BAKKEN
HEDDA EMILIE WELANDER JETTEGRYTA 450
Frartrer:
Styremedlem: Anine Lind Khehra
Styremedlem: Espen Tømt

Vedtak:
FOR: 11 MOT: 0

Sak 5. Orientere om ny renovasjonsløsning. GJORT

Sak 6. Innkomne saker: FORSLAG OM NETTING PÅ SANDKASSENE
FORSLAG OM CONTENER. DUIR FOR DYRT.

Årsmøtet 29.04.2026 ble avsluttet kl: 19:40

Møteleder | Protokollfører | Beboer Tove Bakken

2 ROMS LEILIGHET TYPE 20

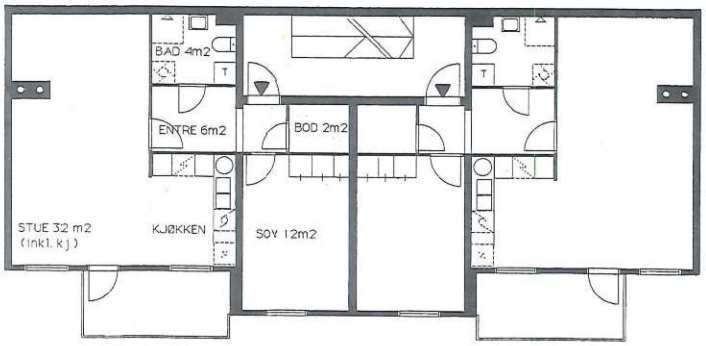
Antall : 28 stk.
Bruksareal : 59 m2
Bruttoareal: 72 m2

Leilighetene ligger i u. etg. og 2. u. etg., med leilighet type 4 R over.

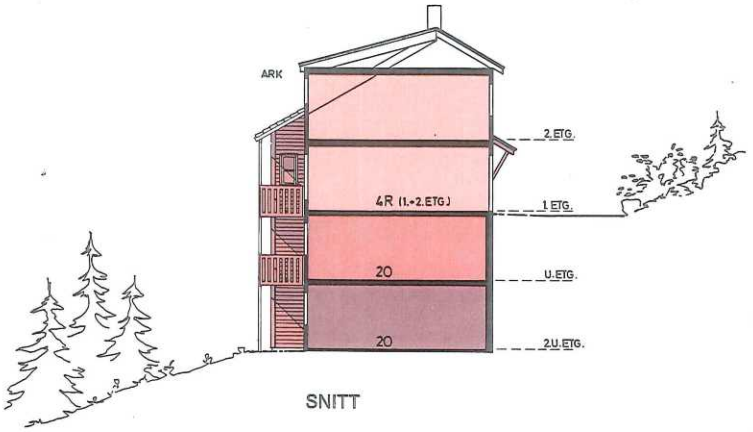
Adkomst er via trapp fra gangvei på 1. etg. nivå. Fire leiligheter, 2 stk. på hvert plan, er samlet om et felles trapperom.

Stue har utgang til romslig syd eller sydvest-vendt balkong for leiligheter i u. etg. og til begrenset uteplass på terreng for leiligheter i 2. u. etg.

Kjøkken i kombinasjon med stue.
Soverom med 2 sengeplasser har adkomst fra stue og innvendig bod i forbindelse med entré.



U. ETG. OG 2. U. ETG. PLAN



SNITT



FASADE SYD, LEILIGHETER 20 OG 4R

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

SKI

ARKIVKOPI

Reg.nr. 2987

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

Ski kommune
v/rådmannen

H e r

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Alle boliger i Ospelia og alle boliger i Jettegryta, FELT B1	107	1		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
01.03.89	Nybygg	128 boliger

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Ski bygningsråd	01.06.89	26

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/Underskrift	
SKI	SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadven bygn.sjef	Arve Skovdahl Arve Skovdahl avd.ing.
Dato 05.05.1992		

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Stein Thorvik	R. Evensen A/S
☐ andre	Siv.ing. H. Gonsholt A/S	Idrettsvn.10, 1400 Ski

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1.89

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-107/574/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 13.07.2026 11:20

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.02.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	59/1122	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/574, 107/574/0/1, 107/574/0/2, 107/574/0/3, 107/574/0/4, 107/574/0/5, 107/574/0/6, 107/574/0/7, 107/574/0/8, 107/574/0/9, 107/574/0/10, 107/574/0/11, 107/574/0/12, 107/574/0/13, 107/574/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/574, 107/574/0/1, 107/574/0/2, 107/574/0/3, 107/574/0/4, 107/574/0/5, 107/574/0/6, 107/574/0/7, 107/574/0/8, 107/574/0/9, 107/574/0/10, 107/574/0/11, 107/574/0/12, 107/574/0/13, 107/574/0/14
Seksjonering Seksjonering	06.02.1992			107/574, 107/574/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SPONBERG HEGE F190674*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jettegryta 51D 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jettegryta 51D	U0201	107/574/0/5	43	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/548	Grunneiendom	1/88

Adresse

Vegadresse: Jettegryta 51 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12225644		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	18.12.1991

1: Bygning 12225644: Terrassehus (135), Tatt i bruk 18.12.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1168
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.06.1989	01.06.1989	
Igangsettingstillatelse	04.04.1990	04.04.1990	
Tatt i bruk	18.12.1991	10.02.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jettegryta 51D	U0201	107/574/0/5	43	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	262	0	262	0	0	0
H01	6	308	0	308	0	0	0
U01	4	299	0	299	0	0	0
U02	4	299	0	299	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/574

Bruksnavn		Beregnet areal	686.8
Etablert dato	22.01.1992	Historisk oppgitt areal	687,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

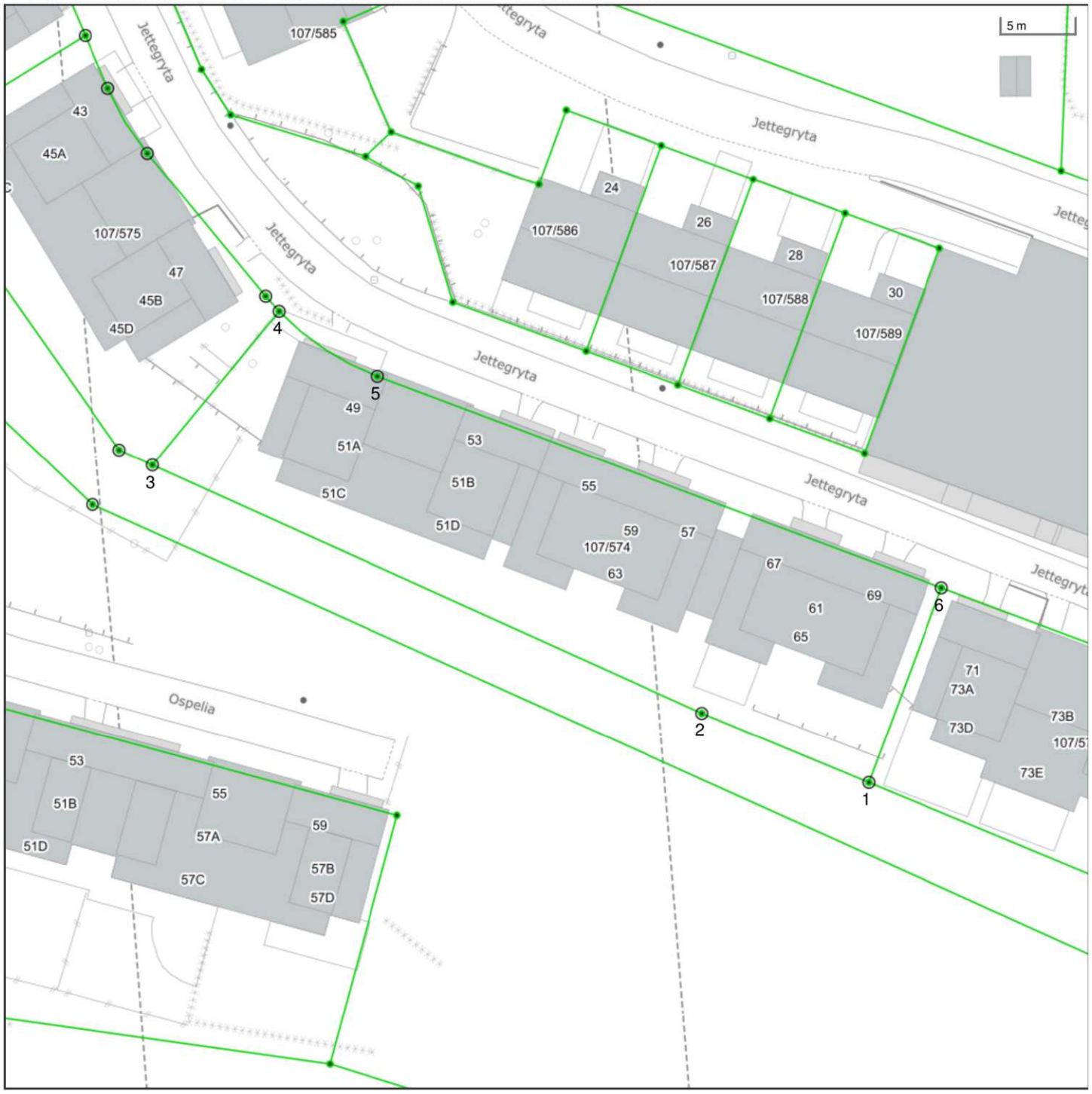
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626283.72	603916.73	0	Ja	686.8	

Utskriftsdato: 13.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/574//5



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	686,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626283,72	**Øst**	603916,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626268,03	603939,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,40	
2	6626272,5	603927,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,52	
3	6626288,63	603889,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,81	
4	6626299,51	603897,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,79	
5	6626295,21	603904,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,25	18,79
6	6626281,65	603944,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,77	

Nordre Follo kommune

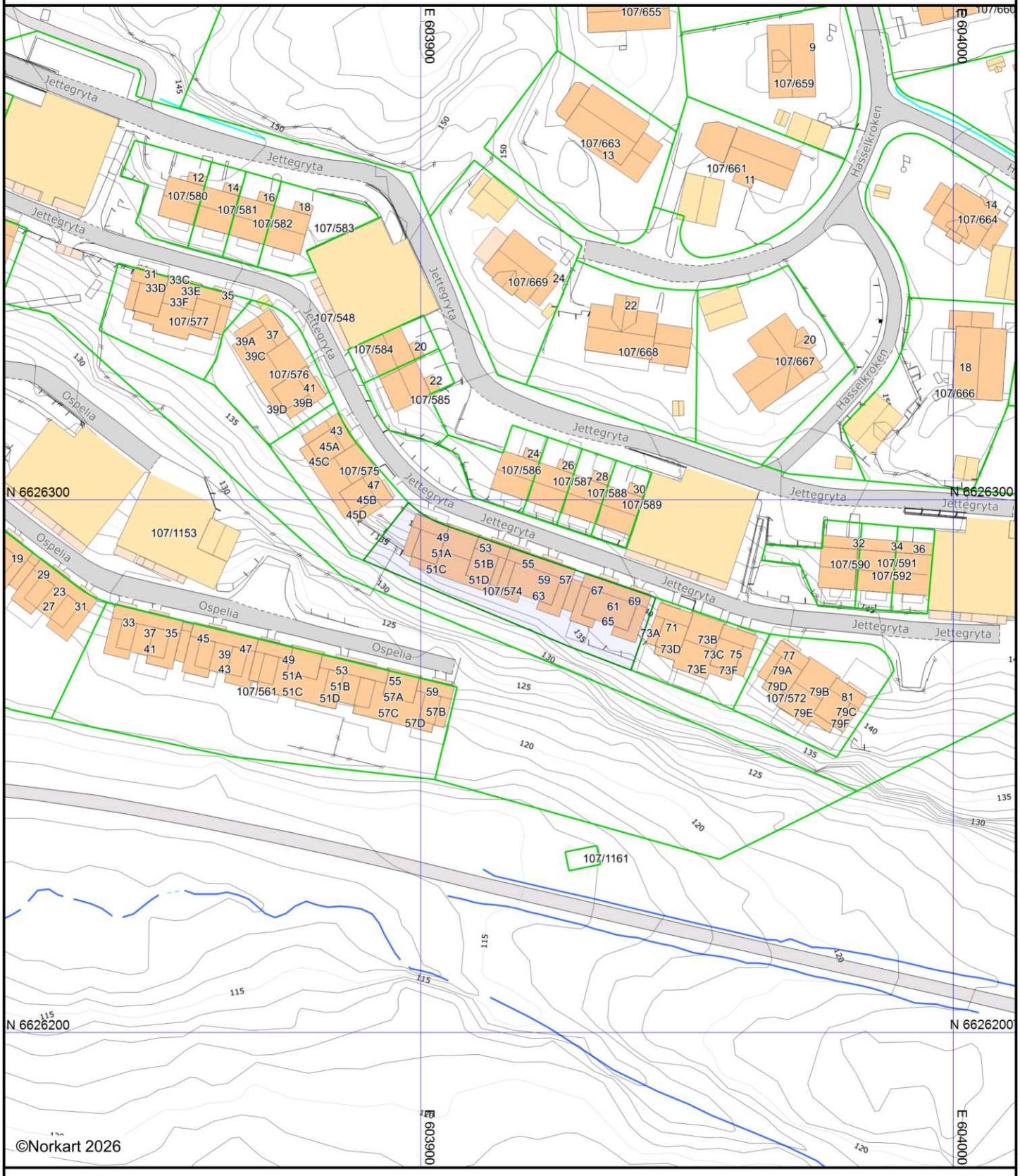
Grunnkart

Eiendom: 107/574/0/5
Adresse: Jettegryta 51D
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

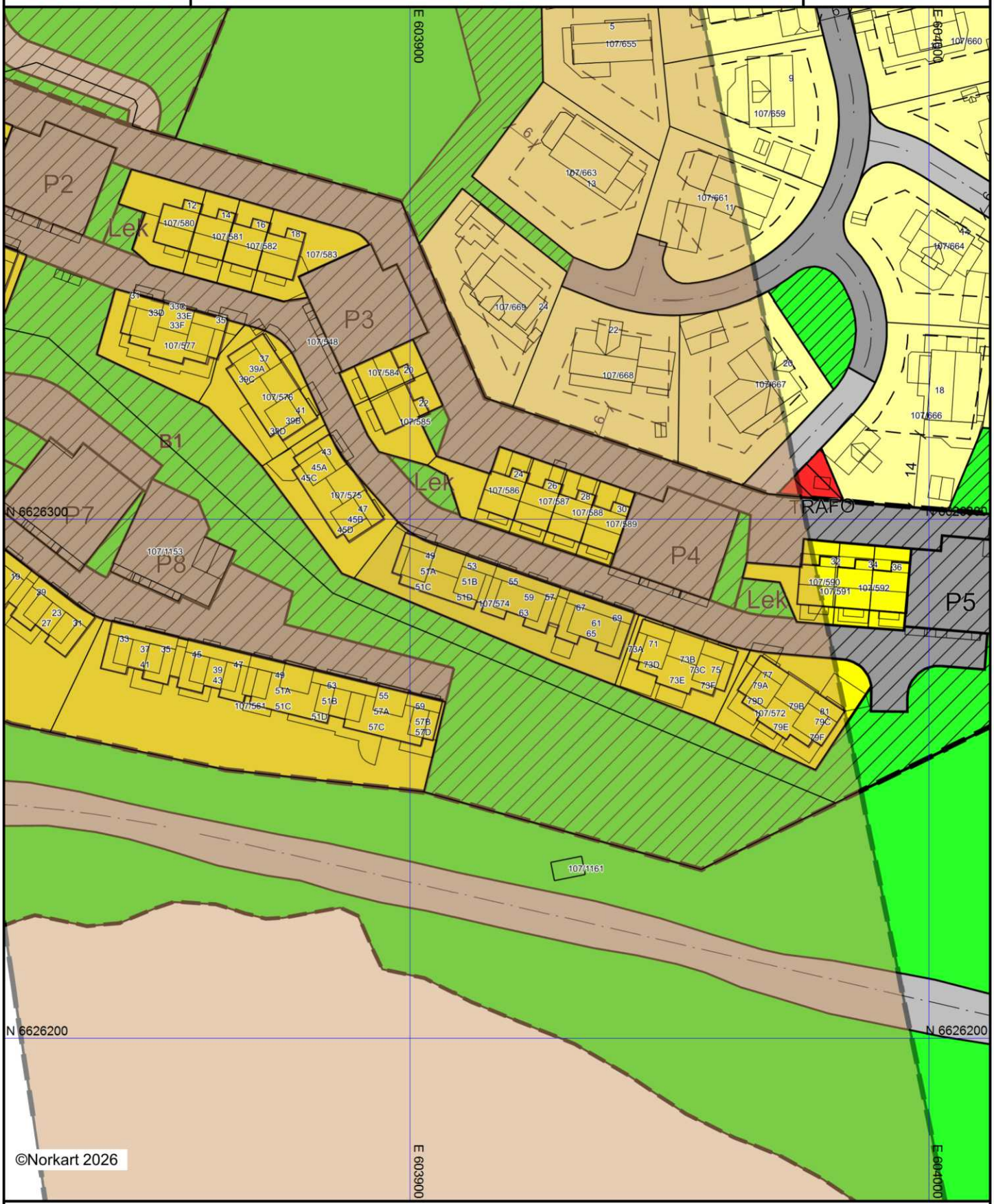
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/574/0/5
Adresse: Jettegryta 51D
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

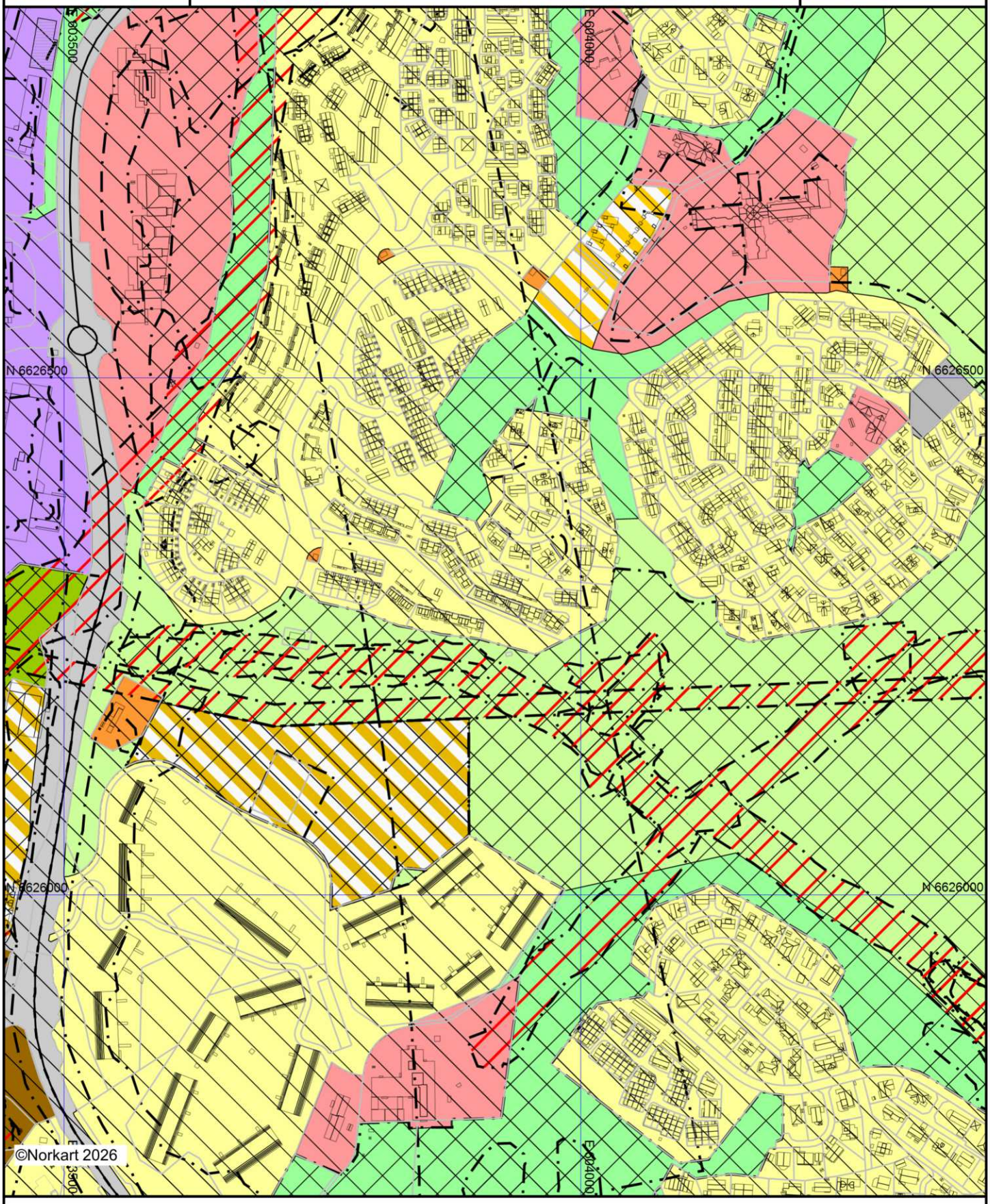
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/574/0/5
Adresse: Jettegryta 51D
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	574	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS								

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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 687 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 687 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 687 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 687 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 687 m^2 **Formål** Trasé for jernbane **Feltnavn** JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140B1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140B1)
Navn	FELT B1, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.1989
Delarealer	**Delareal** 687 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

SPONBERG HEGE
JETTEGRYTA 51D
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100814722
Kundenummer	601370
Fakturadato	19.06.2026
Forfallsdato	**20.07.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00601370100000371**
Fakturabeløp NOK	**1251,49**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 107/574/0/5/5644 - Jettegryta 51 D
Eier SPONBERG HEGE

Kommunale gebyrer juli 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	50,00	m3	41,02	1/1	010726-310726	170,92	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	50,00	m3	42,63	1/1	010726-310726	177,62	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010726-310726	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010726-310726	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010726-310726	272,07	25%

Netto	**1064,59**
MVA	**186,90**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1251,49**

Grunnlag MVA middel sats: 792,52, MVA: 118,88
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00601370 AvtaleGiroreferanse 00601370100000371

Utskriftsdato: 13.07.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	574	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
79011151	992	05.05.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	05.05.2026
54513487	0	05.05.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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: 13.07.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	574	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Jettegryta 51D, 1405 LANGHUS								

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	5 945,36 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	5 103,34 kr
Sum	**14 868,74 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	24.5 m3	56.54	1/1	0 %	1 385,16 kr	1 385,18 kr
Forbruk vann i fjor	15%	24.5 m3	52.01	1/1	0 %	1 274,35 kr	1 274,36 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	24.5 m3	42.34	1/1	0 %	1 037,26 kr	1 037,28 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	24.5 m3	38.95	1/1	0 %	954,28 kr	954,29 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-26 m3	56.54	1/1	0 %	-1 469,97 kr	-1 469,99 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-26 m3	52.01	1/1	0 %	-1 352,39 kr	-1 352,39 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-26 m3	42.34	1/1	0 %	-1 100,78 kr	-1 100,78 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-26 m3	38.95	1/1	0 %	-1 012,71 kr	-1 012,71 kr
A konto forbruk vann i år	15%	50 m3	47.17	1/1	0 %	2 358,65 kr	1 375,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	50 m3	49.02	1/1	0 %	2 451,22 kr	1 429,85 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 520,73 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 053,31 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 380,61 kr
					Sum	**14 733,07 kr**	**8 475,65 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jettegryta 51D, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 574, Snr. 5, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Helle Borgund

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 901 37 106

E-post: helle.borgund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
