

aktiv.

Jettegryta 65, 1405 LANGHUS

**Bøleråsen - Rekkehusleilighet med
hage - Usjenert - Solrikt -
Garasjeplass med el-ladepunkt.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

E-post Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Felleskostn.: Kr 947,-
Selger: Anine Lind Khehra

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 84/91 kvm
Tomtstr.: 686.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 574
Gnr. 107, bnr. 548
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1102260070

Rekkehusleilighet med hage - Usjenert - Solrikt - Garasjeplass med el-ladepunkt

Lekker 4 -roms rekkehusleilighet med alt på et plan. Flott beliggenhet nesten innerst i blindvei i en rolig gate med bom og svært lite trafikk. Utsikt mot skog og natur. 10 minutters gangavstand til togstasjonen.

Høydepunkter:

Idyllisk uteplass med hage
Nye gulv og overflater i 2020
Ny kjøkkeninnredning i 2020
Varmefolie i gang og alle soverom
Garasjeplass med elbillader
Ingen TG3
Ingen innsyn
Lysløype i umiddelbar nærhet
Hurtigtog til Oslo i rushen på 22 min
Et par minutter til bussen, som går rett ned til togstasjonen
Bilfri gangvei til skole og barnehager



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Energiattest	62
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 19 kvm

Kjedehus

BRA-i: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal

19 kvm

Bod

BRA-e: 7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

686.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Bygget er beliggende på en felleseiet tomt som utgjør 686,8 kvm. Det er i tillegg en stor, felleseiet tomt, opparbeidet med plenarealer, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Denne boligen tilbyr en ideell kombinasjon av et fredelig nabolag og en sentral plassering. Du vil bo i et område hvor hverdagen føles avslappet, samtidig som du har enkel tilgang til byens puls. Med både buss- og togforbindelser i nærheten, kan du enkelt pendle til jobb eller studier i Ski, Ås og Oslo sentrum.

Boligen passer perfekt for deg som ønsker å ha både byens fasiliteter og hjemmets ro innen rekkevidde. Etter en dag i byen kan du nyte stillheten i ditt eget nabolag, eller ta en tur til Ski for lokale opplevelser. Dette gjør boligen attraktiv for de som søker en balanse mellom et aktivt byliv og et fredelig hjem.

I nærheten av boligen finner du et godt utvalg av servicetilbud. For daglige innkjøp er det praktisk med Kiwi Bøleråsen senter kun fem minutters gange unna, mens Meny Langhus ligger en kort kjøretur på seks minutter fra hjemmet. Når du ønsker en matbit, kan du velge mellom flere spisesteder som Pizza Chef, Ararat og Oppegård Sushi & Wok, alle innenfor en kjøretur på omtrent seks til elleve minutter.

Denne boligen ligger også i et område med kort vei til både barnehager og skoler, noe som gjør hverdagen enklere for småbarnsfamilier eller de som planlegger familie. Nærheten til disse institusjonene betyr at barna kan ha en trygg og enkel skolevei, og du kan bruke mer tid hjemme i stedet for på lange kjøreturer.

For de som er aktive eller har barn som ønsker å drive med sport, er Stil Arena og Langhushallen kun en ti minutters gåtur unna. Det er og et treningssenter ved Bøleråsen senter, som kun er 5 minutter å gå.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og skoler. Trollskogen barnehage, Bjørkekroken barnehage og Bøleråsen barnehage ligger alle innenfor en ti minutters gåavstand. Skolenettet inkluderer blant annet Haugjordet ungdomsskole og Bøleråsen skole. Til barneskolen er det bilfri vei.

Dette området tilbyr alt du trenger for en praktisk og behagelig hverdag.

Adkomst

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område regulert til småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende kledning. Boligen har vinduer i treverk med 2-lags glass. Vinduet i ett av soverommene samt kjøkkenvinduet er skiftet ut i senere tid (stemplet 2014), mens øvrige vinduer er fra byggeåret. Ytterdøren er i malt treverk. Balkongdøren er også utført i malt tre, med 2-lags glass og tilhørende vindusfelt. Terrassen er sørvestvendt, har et areal på ca. 19 m² og adkomst fra stue/kjøkken. Fra balkongen er det utvendig trapp i trekonstruksjon

som leder ned til gressplenen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, byttet blandebatteri, dusjhode og wc i 2026, som vennetjeneste av venn som er håndtverker.

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

Ja, det er kun opplyst i egenerklæringsskjemaet at dette ble fornyet ifb oppussing av badet.

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

Ja, de eldre vinduene kan dugge når det er kaldt ute.

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

Ja, drenering utbedret i regi av sameiet i 2007. Kuldebro i endevegg utbedret i regi av sameiet 2014.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja, sølvkre på bad, hatt vurdering av skadedyrfirma, de sa at siden det ikke er skjeggkre, gjør de ingen tiltak.

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

Ja, tidligere eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at hun har skiftet til ny Flexit ventilasjon på kjøkken og bad i 2020 ved hjelp av egeninnsats.

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

Ja, vi fjernet peis da vi flyttet inn i 2020.

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

Ja, byttet innmat i sikringsskapet og byttet alle stikkontakter og lysbrytere i 2020, utført av Royal Elektro AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, tidligere eier har etterisolert yttervegg og bygget nye lettvegger ibm omgjøring fra 2-3 soverom. Tidligere eier flyttet et soveromsvindu, satt inn et nytt, samt skiftet vindu på kjøkkenet. Tidligere eier opplyste om at det er søkt og godkjent endring hos

kommunen i 2014 av antall soverom og fasadeendring med å flytte et vindu og montere et nytt vindu.

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

Ja, det er behov for å male fasade utvendig mot vest, styret har ca. kr. 400.000 avsatt til dette og ønsker å sette opp felleskostnadene i en periode for å spare opp til malingsarbeider for så å sette de tilbake til kr. 950 igjen. Det skal stemmes på årsmøtet om man skal øke felleskostnadene med 50% eller 100% til det er nok midler til å male. I garasjesameiet ble felleskostnadene satt opp med 30 % for å spare til nødvendig vedlikehold av P-husene. P1 er nettopp tatt.

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

Ja, satt opp gjerde og levegg i hage, gjort som vennetjeneste av en nabo som var snekkerlærling. Malt overflater i stue og gang - egeninnsats i 2026.

Kjøkkeninnredningen er satt opp i 2020 av ufaglært, det ble brukt rørlegger til varmtvannsbereder og flytte vannmåler etc.

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

Ja, mikro sluttet plutselig å fungere - har ikke byttet den ut, da vi nesten ikke bruker denne. Utekran på terrasse lekker når man setter på hageslangen, dette har vært siden vi flyttet inn og vi har ikke gjort noe med dette. Noen vinduer er eldre og når det er kaldt ute kommer det dugg på disse. Gulvene knirker flere steder og det er under teppet i stua sølt litt vann som har trekket igjennom teppet og laget en skade på gulvet. Siden vi aldri ser den, har vi ikke byttet ut gulvet der, men har en ekstra pakke med gulv som kan følge med boligen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger o.

Innhold

Boligen inneholder entré og gang, samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en sydvestvendt uteplass med delvis overbygget terrasse og tilhørende hage. Videre består boligen av bad og tre soverom. I tillegg medfølger egen garasje plass med elbillader og bod.

Standard

Boligen har gjennomgående moderne og tiltalende overflater. Vegger og himlinger er utført i slette, malte flater i lyse nyanser som gir et stilrent uttrykk. Gulvene er belagt med laminat i et dekorativt fiskebeinsmønster. Innvendige dører er slette og malte, med et tidløst design.

Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stue, med innredning fra IKEA i moderne stil. Innredningen har slette, matte fronter med sorte lærhåndtak, og er utformet i en praktisk L-løsning med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilatoren, fra Flexit, er montert i overskap. Kjøkkenventilatoren fungerer fint, men kun på tallet 2.

Badet er pent innredet med flislagt gulv og vegghengt baderomsinnredning med servant i bolleutførelse. Rommet er utstyrt med et rundt veggmontert speil samt massasjekar med dusjløsning. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Blandebatteri, dusjhode og toalett er skiftet i 2026.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører:

Trelist på balkongdør har råteskade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassebordene fremstår med alders og værrelatert slitasje.

Utvendige trapper:

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp.

Overflater:

Det er påvist fuktskader på overflater. Det er registrert noe oppsvelling i laminatgulv i stue, opplyst å være som følge av tidligere vannsøl. Det er også registrert knirk i gulv flere steder.

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

På dør mot bad mangler det skrue i håndtaket, og det er registrert merker på dørbladet.

Overflater vegger og himling, bad:

Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i en veggflis neders ved siden av døren.

Overflater gulv, bad:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er noe korrosjon på rør ved vannmåler.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert kondens/dugg på vinduer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I 2026 ble det installert nytt WC, dusjhode og armatur, samt malt overflater i stue og gang. I 2025 ble det satt opp nytt gjerde og levegg. I 2020 ble kjøkkenet fornyet, samtidig som det ble installert ny Flexit-ventilasjon på kjøkken og våtrom, samt oppgradert elektrisk anlegg med nye sikringer, stikkontakter og brytere. I 2014 ble kuldebrot i endevegg utbedret i regi av sameiet, og i 2007 ble det gjennomført drenering, også i regi av sameiet.

Parkering

Biloppstillingsplass (nr. 48) med el-ladepunkt i garasjekjeller. Abonnement for lading koster 300 kr, og i tillegg kommer kostnaden for strømmen du bruker ved lading.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 84185326

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmålinger og bygget er heller ikke utstyrt med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer hovedsaklig med elektrisk gulvvarme fra varmemefolie. Mulighet for vedovn/peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Strømforbruk i 2025: 11 414 kWt.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 628 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 128 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 175 905 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 703 618 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til Jettegryta Realsameie på kr. 4.000,-. Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/1122

Felleskostnader inkluderer

Jettegryta boligsameie: kr. 947,-, inkluderer forsikring på bygg, forretningsfører, felles strøm og avsetning til utvendig vedlikehold. Faktureres månedlig.

Realsameiet (garasje og fellesarealer): kr. 2 775,-, inkluderer brøyting, strøing, vedlikehold av fellesarealer, felles strøm, m.m. Faktureres kvartalsvis.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 947

Sameiet

Sameienavn

Boligsameie Jettegryta 49-69

Organisasjonsnummer

892833842

Regnskap/budsjett

Det skal stemmes over en midlertidig økning i fellesutgiftene for å spare opp midler til utvendig maling av fasaden. Det er innhentet et tilbud på malingsarbeidet på ca. kr 650 000. Beløpet kan justeres noe, men gir sameiet et godt utgangspunkt for planlegging og sparing.

Beboerne skal ta stilling til om fellesutgiftene skal økes med enten kr 474 eller kr 947 per måned, avhengig av hvor raskt man ønsker å spare opp nødvendige midler til prosjektet.

Sameiet består av 14 seksjoner, og vedtak fattes ved flertall på årsmøtet 22. april.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 574, seksjonsnummer 12 i Nordre Follo kommune. Gårdsnummer 107, bruksnummer 548 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/107/574/12:

22.09.1992 - Dokumentnr: 10519 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

22.09.1992 - Dokumentnr: 10519 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

12.05.2020 - Dokumentnr: 2444798 - Jordskifte
Jordskiftesak 18-001291REN-JLST Haugjordet grendelag
Akershus og Oslo jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1992 - Dokumentnr: 1628 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1122

22.09.1992 - Dokumentnr: 10519 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

22.09.1992 - Dokumentnr: 10519 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

12.05.2020 - Dokumentnr: 2444798 - Jordskifte
Jordskiftesak 18-001291REN-JLST Haugjordet grendelag
Akershus og Oslo jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2026 - Dokumentnr: 391884 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Askim AS
Org.nr: 932 672 065
Elektronisk innsendt

06.02.1992 - Dokumentnr: 1628 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.05.92. Det er mottatt godkjente bygningstegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 241 Kommunale opplysninger
19 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 450 Tilretteleggingsgebyr
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 72 591

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

17.04.2026



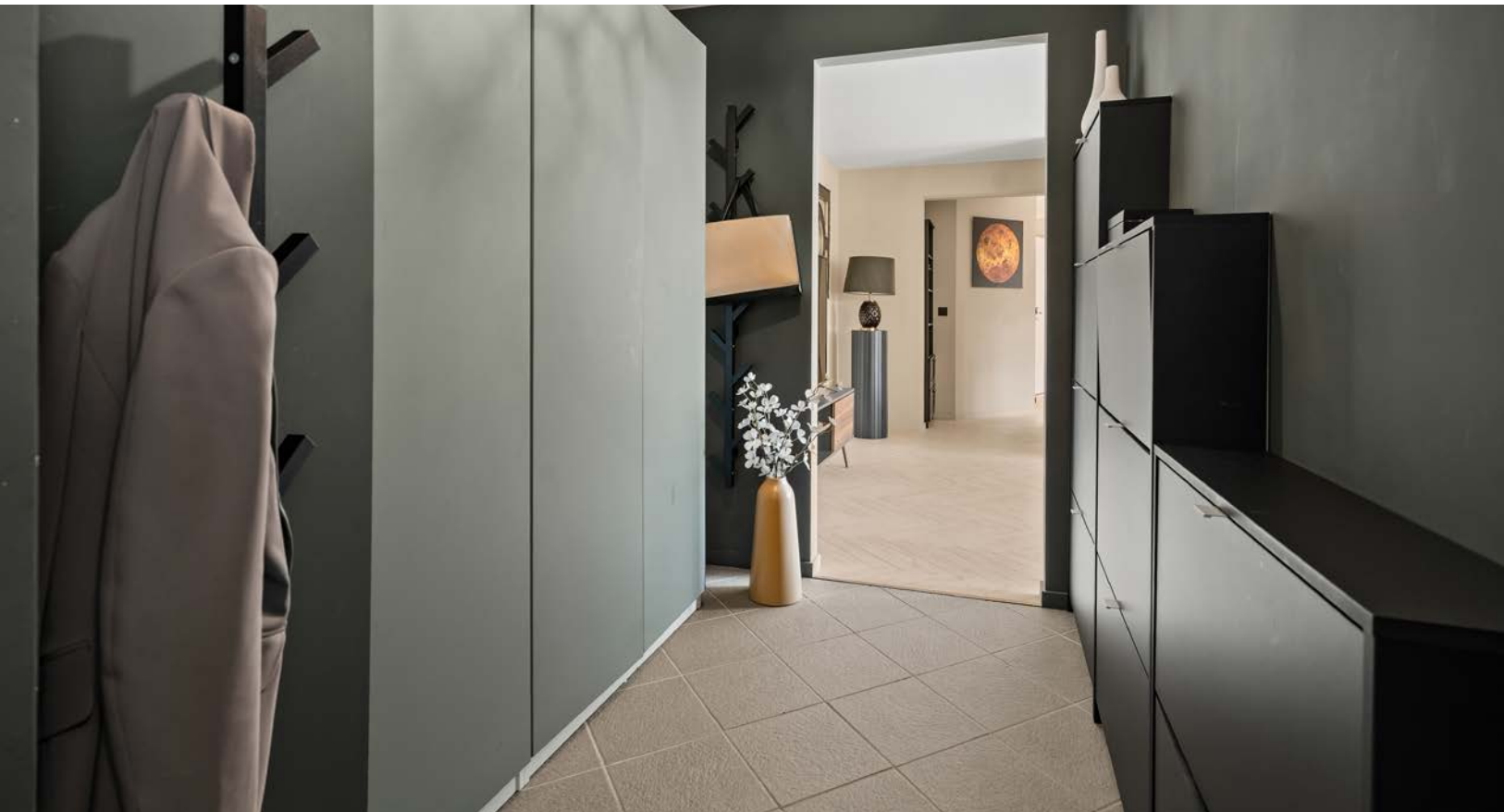
Velkommen til Jettegryta 65!



Leiligheten er lys og moderne, malt i tidsriktig farge.



Stuen/kjøkkenet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Leiligheten har en stilren og flislagt entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Idyllisk beliggenhet, uten innsyn.



Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen.



Kjøkkeninnredningen, fra IKEA, har slette, matte fronter og sorte lærhåndtak.



Innredningen har over- og underskap i L-utforming, med laminat benkeplate, overlimt vask og plate mellom benk og overskap.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilatoren, fra Flexit, er plassert i overskap.



Stuen/kjøkkenet har direkte utgang til sydvestvendt terrasse.

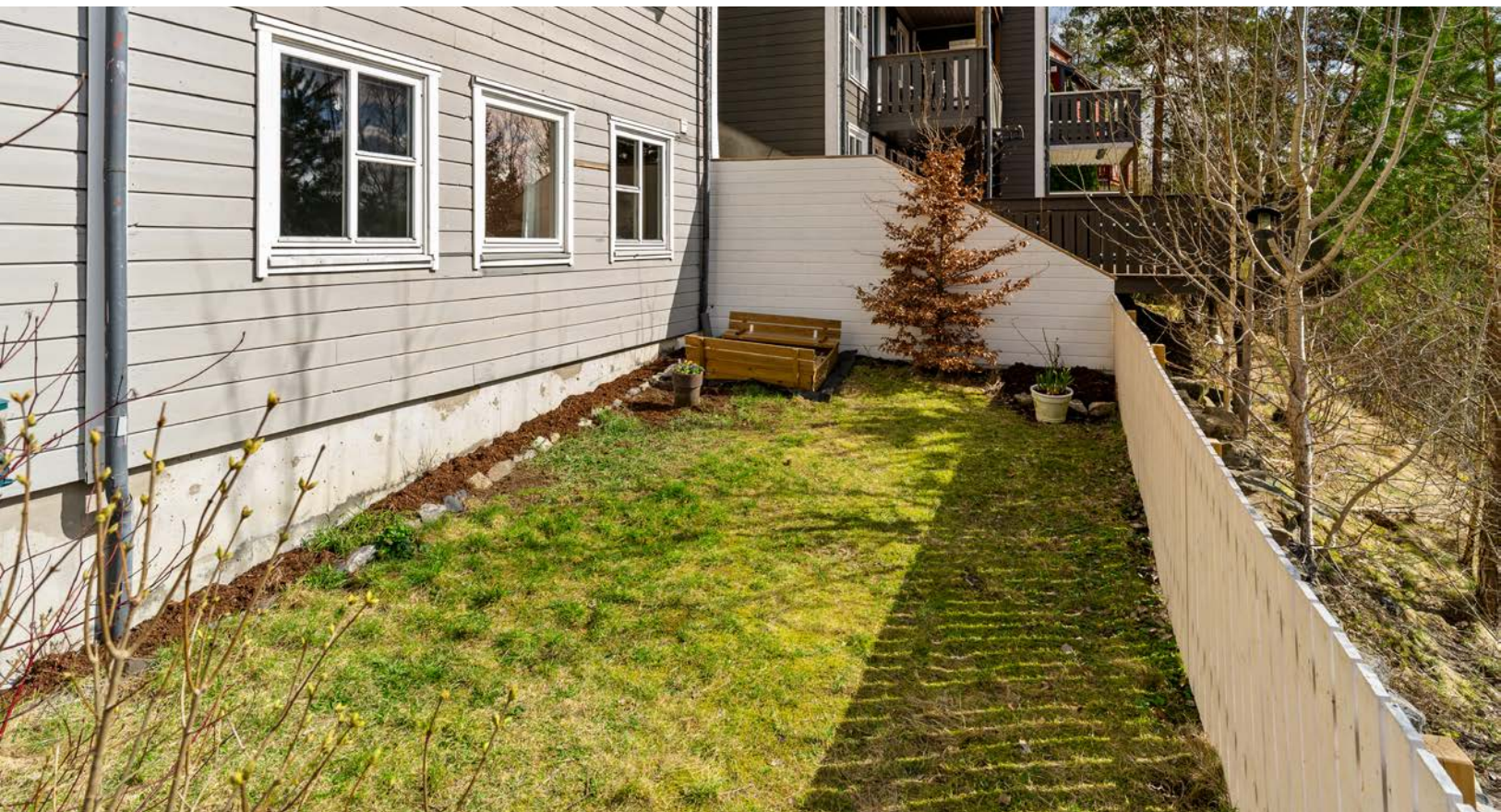


Delvis overbygget, sydvestvendt terrasse med tilgang fra stue/kjøkken – fine solforhold og vakker utsikt





Terrassen er usjenert og gir deg frihet til å forme ditt eget uterom – perfekt for måltider, avslapning og hyggelige stunder.



Fra terrassen er det direkte adkomst til hage med plenareal – perfekt for lek og hageprosjekter.



Det ble lagt nytt laminatgulv i fiskebeinsmønster i 2020, og overflater i stue og gang ble malt i 2026.



Stuen har god plass til sofagruppe og spisestue



Spisestue



Leiligheten har stort hovedsoverom med nyere gulv og ingen innsyn.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Leiligheten har 3 soverom. Dette soverommet kan bli brukt som f.eks. barnerom/gjesterom/kontor.



Soverom



Stilrent bad med vegghengt servantinredning, overhengende speil og gulvstående toalett. Blandebatteri, armatur og wc er skiftet i 2026.



Badet har elektriske varmekabler i gulvet og det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i rommet.



Det er montert massasjekar med dusjløsning.



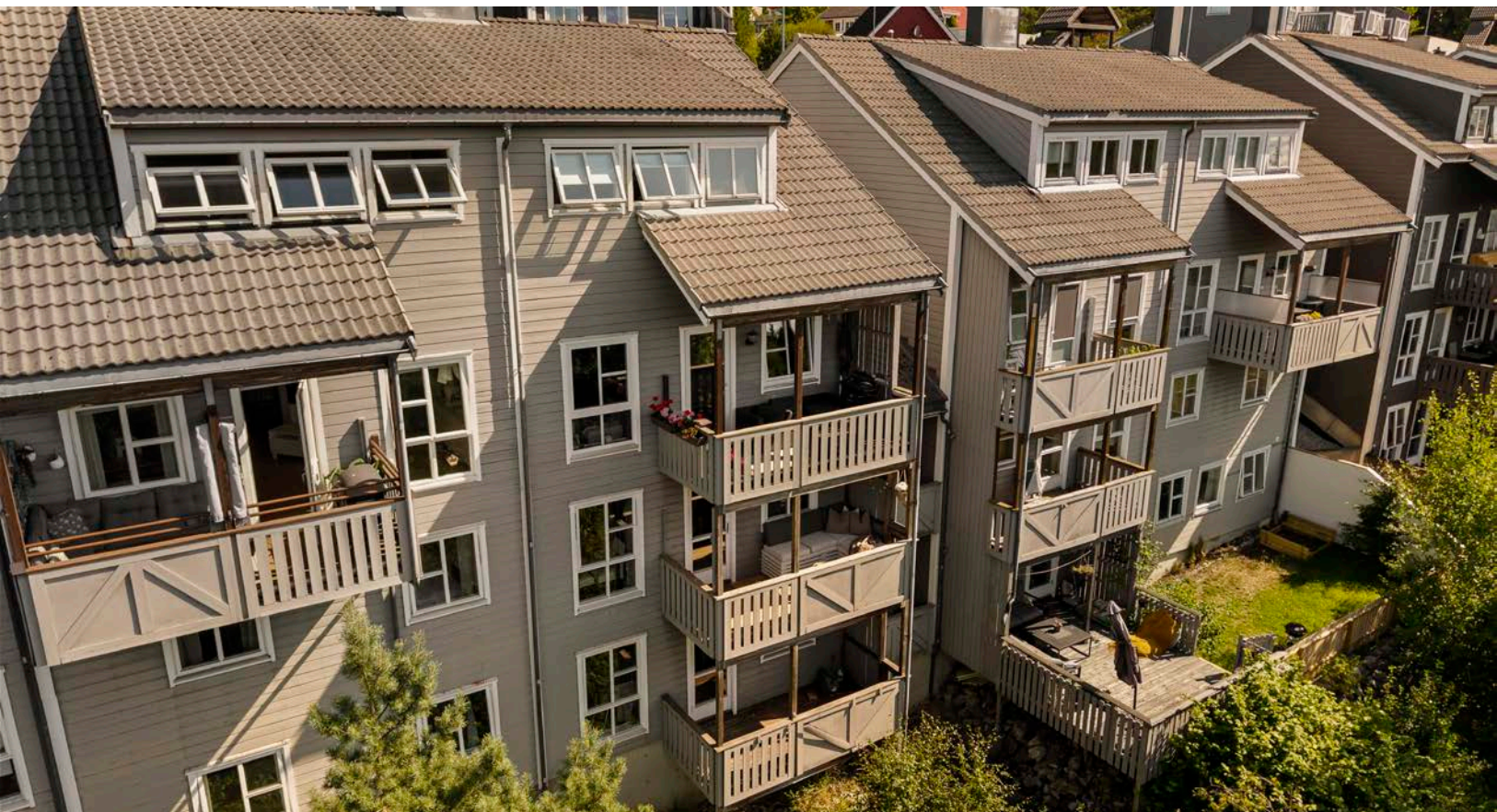
Garasje plass med elbillader



Bod



Veldig hyggelig gate med fint inngangsparti i en blindvei med bom. Lite biltrafikk.



Fasade



Området byr på lysløype, akebakke på vinteren og fine turområder.



Umiddelbar nærhet til Bøleråsen senter med Kiwi, treningssenter og frisør.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Jettegryta 65, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

 # gnr. 107, bnr. 574, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1020

Eiendomsverdi ref nr: KZ1905

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen
Uavhengig Takstingeniør
post@mosstakst.no
469 63 067

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende kledning. Utvendig fasade mot vest skal males i regi av styret.

Vinduer i treverk med 2-lags glass. Vindu i ett soverom samt kjøkkenvindu er byttet i senere tid, med stemping fra 2014.

Resterende vinduer er fra byggeår.

Boligen har ytterdør i malt treverk. Balkongdør er utført i malt tre med 2-lags glass og vindusfelt.

Terrassen er sørvestvendt, har et areal på 19 m² og adkomst fra stue/kjøkken.

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra balkong til gressplen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i rommet består av slette malte plater på vegger og i himling. Gulvene er belagt med laminat i fiskebeinsmønster. Det er opplyst at gulvene i alle soverom og tilstøtende gang har gulvvarme med varmemefolie.

Etasjeskille mot grunn er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller verifisering av oppbygning. Fra utvendig side er det registrert betonggrunnmur, noe som indikerer at konstruksjonen mot grunn er etablert med grunnmur i betong.

Boligen har murpipe med sotluke/feieluke. Det er opplyst at tidligere ildsted/peis er fjernet.

Innvendige dører består av malte, slette fyllingsdører fra Swedoor.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er vurdert med utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle oppgraderinger/rehabiliteringer av badet. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner foretatt ved befaringen. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv, som er dagens krav. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 33 mm. Kravet er minimum 25 mm.

Det er ukjent slukløsning. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse.

Badet er utstyrt med vegghengt innredning med servant i bolleutførelse og ett rundt veggmontert speil. Det er montert massasjekar med dusjløsning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert i rommet. Det opplyses om at blandebatteri, dusjhode og wc er skiftet i 2026.

Tilluft fra soverom og spalte i dør. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette, matte fronter og sorte lærhåndtak. Innredningen har

over- og underskap i L-utforming, med laminat benkeplate, overlimt vask og plate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det ble opplyst at mikrobølgeovnen ikke fungerer. Kjøkkentilator i overskap fra Flexit, funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberør og fleksible tilkoblingslanger. Det er montert stoppekran i benkeskap. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert. Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon. Eldre vindu er utstyrt med lufteventil i overkant, men ventilasjonen i øvrige deler av boligen vurderes som begrenset. For å bedre luftutskiftningen anbefales det å etablere flere lufteventiler.

Oppvarming skjer hovedsakelig med elektrisk gulvvarme fra varmemefolie.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap på kjøkken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt fordi bygningsdelen ikke lot seg undersøke på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på fjell og stabile masser

Drenering ble gjennomført i regi av sameiet.

Betonggrunnmur

Tomten er skrånende med flatt parti med gressplen.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet er nytt i 2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

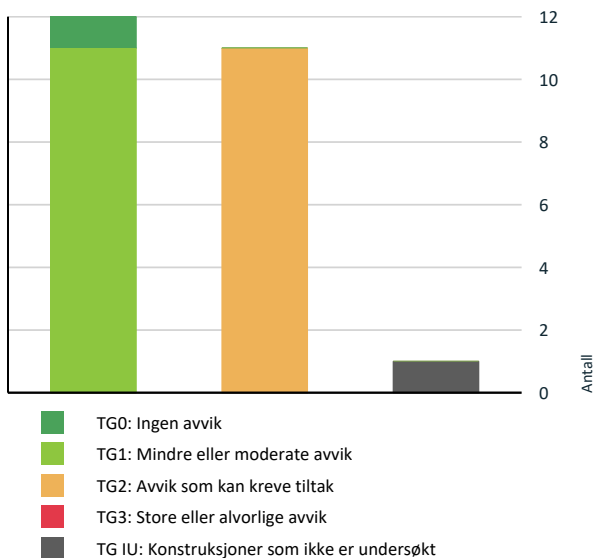
Det foreligger ferdigattest datert 01.06.89.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeåret har løs maling og sprekkdannelse i treverket.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Trelist på balkongdør har råteskade.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Terrassebordene fremstår med alders og værrelatert slitasje.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskader på overflater.
Det er registrert noe oppsvelling i laminatgulv i stue, opplyst å være som følge av tidligere vannsøl. Det er også registrert knirk i gulv flere steder.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
På dør mot bad mangler det skruer i håndtaket, og det er registrert merker på dørbladet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er noe korrosjon på rør ved vannmåler. Forholdet bør holdes under oppsikt og videre kontroll anbefales ved tegn til utvikling.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er registrert kondens/dugg på vinduer. Forholdet kan ha sammenheng med bruksbelastning, begrenset luftutskifting og fuktproduksjon i boligen. Bedret ventilerings kan bidra til å redusere problemet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i en veggflis nederst ved siden av døren.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i flisfuge og hulrom/bom i flis ved badekar. Det er opplyst at det er observert sølvkre, men de er ikke definert som skadedyr da de ikke utgjør noe skadeverk.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

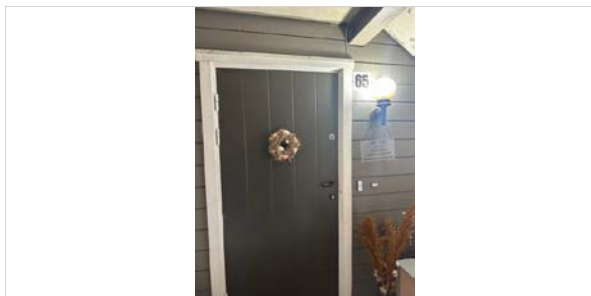
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse. Utvendige overflater bærer preg av etterslep i vedlikehold, og videre oppfølging må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt wc, dusjhode og armatur
2026	Modernisering	Malt overflater stue og gang
2025	Modernisering	Nytt gjerde og levegg
2020	Modernisering	Ny flexit ventilasjon på kjøkken og våtrom
2020	Modernisering	Nye sikringer, stikkontakter og brytere
2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2014	Modernisering	Utbedring kuldebro i endevegg av regi av sameie
2007	Modernisering	Drenering i regi av sameie

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende kledning. Utvendig fasade mot vest skal males i regi av styret.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i treverk med 2-lags glass. Vindu i ett soverom samt kjøkkenvindu er byttet i senere tid, med stemping fra 2014. Resterende vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene fra byggeåret har løst maling og sprekkdannelse i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert kondens på vindu. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrensede ventilasjonsmuligheter i leiligheten. Det anbefales tiltak for å bedre luftutskiftningen og redusere fuktbelastningen innendørs.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i malt treverk. Balkongdør er utført i malt tre med 2-lags glass og vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trelist på balkongdør har råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av skadet treverk eller utskifting av døren.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er sørvestvendt, har et areal på 19 m² og adkomst fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

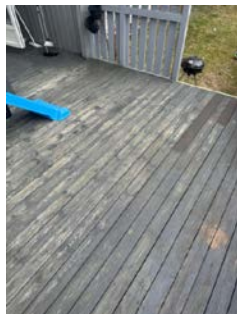
- Det er avvik:

Terrassebordene fremstår med alders og værrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beisoverflaten fremstår med slitasje, og vedlikehold må påregnes. Det anbefales overflatebehandling eller utskifting.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra balkong til gressplen.

Vurdering av avvik:

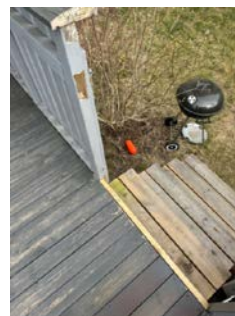
- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk kan gi redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å etablere rekkverk for å ivareta sikker og hensiktsmessig bruk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i rommet består av slette malte plater på vegger og i himling. Gulvene er belagt med laminat i fiskebeinsmønster. Det er opplyst at gulvene i alle soverom og tilstøtende gang har gulvvarme med varmefolie.

Vurdering av avvik:

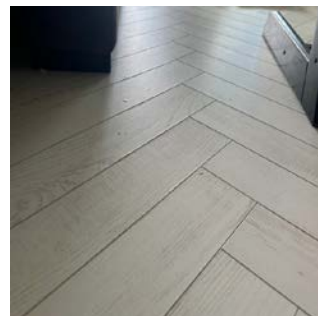
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert noe oppsvelling i laminatgulv i stue, opplyst å være som følge av tidligere vannsøl. Det er også registrert knirk i gulv flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsvulmet laminat har redusert overflatemessig kvalitet, og utskifting av berørte gulvbord eller gulvflater kan vurderes ved behov. Eier har ekstra gulvpakke liggende. Det er registrert knirk i gulv ved hovedsoverom og tilstøtende gang. Forholdet vurderes å kunne skyldes bevegelser i laminatgulvet, gulvvarme og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille mot grunn er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller verifisering av oppbygning. Fra utvendig side er det registrert betonggrunnmur, noe som indikerer at konstruksjonen mot grunn er etablert med grunnmur i betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murpipe med sotluke/feieluke. Det er opplyst at tidligere ildsted/peis er fjernet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, slette fyllingsdører fra Swedoor.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

På dør mot bad mangler det skruer i håndtaket, og det er registrert merker på dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruer bør monteres, og overflatemerker kan utbedres ved behov.



Merke i dør

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er vurdert med utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle oppgraderinger/rehabiliteringer av badet. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner foretatt ved befaringen.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i en veggflis nederst ved siden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har badekar med dusj, noe som gir lavere vannbelastning på området enn i en åpen dusjsone. Registrerte skader i fuger og fliser kan likevel medføre risiko for videre skadeutvikling over tid, og kontroll samt nødvendige utbedringer bør påregnes.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv, som er dagens krav. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 33 mm. Kravet er minimum 25 mm.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i flisfuge og hulrom/bom i flis ved badekar. Det er opplyst at det er observert sølvkre, men de er ikke definert som skadedyr da de ikke utgjør noe skadeverk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning. Type tettesjikt og utførelse av membran er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter løsning, materiale eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å være oppmerksom på at levetiden for membran varierer ut fra kvalitet, utførelse og belastning. Eldre membraner kan med tiden bli sprø og få svekket funksjon, med økt risiko for utettheter. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. Utskifting av tettesjikt må påregnes, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.



KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt innredning med servant i bolleutførelse og ett rundt veggmontert speil. Det er montert massasjekar med dusjløsning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert i rommet. Det opplyses om at blandebatteri, dusjhode og wc er skiftet i 2026.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft fra soverom og spalte i dør. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette, matte fronter og sorte lærhåndtak. Innredningen har over- og underskap i L-utforming, med laminat benkeplate, overlimt vask og plate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det ble opplyst at mikrobølgeovnen ikke fungerer.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap fra Flexit, funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberør og fleksible tilkoblingslanger. Det er montert stoppekran i benkeskap. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe korrosjon på rør ved vannmåler. Forholdet bør holdes under oppsikt og videre kontroll anbefales ved tegn til utvikling.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Eldre vindu er utstyrt med lufterventil i overkant, men ventilasjonen i øvrige deler av boligen vurderes som begrenset. For å bedre luftutskiftningen anbefales det å etablere flere lufterventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert kondens/dugg på vinduer. Forholdet kan ha sammenheng med bruksbelastning, begrenset luftutskiftning og fuktproduksjon i boligen. Bedret ventilerer kan bidra til å redusere problemet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å bedre luftutskiftningen anbefales det å etablere flere lufterventiler.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming skjer hovedsakelig med elektrisk gulvvarme fra varmemefolie.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap på kjøkken og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt fordi bygningsdelen ikke lot seg undersøke på befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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.
2020 Byttet sikringer, stikkontakter og lysbrytere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, det eksistere samsvarserklæring på noe av arbeidet. Firmaet Royal Elektro AS ble avvirket før dokumentasjon ble utstedt
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på fjell og stabile masser

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering ble gjennomført i regi av sameiet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

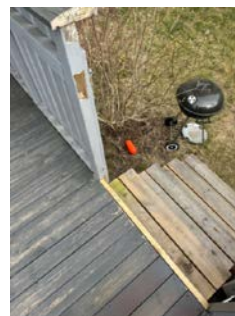
Beskrivelse

Betonggrunnmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med flatt parti med gressplen.



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

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Røykvarslere er funksjonstestet ved befaring. Brannslukningsapparatet er nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



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

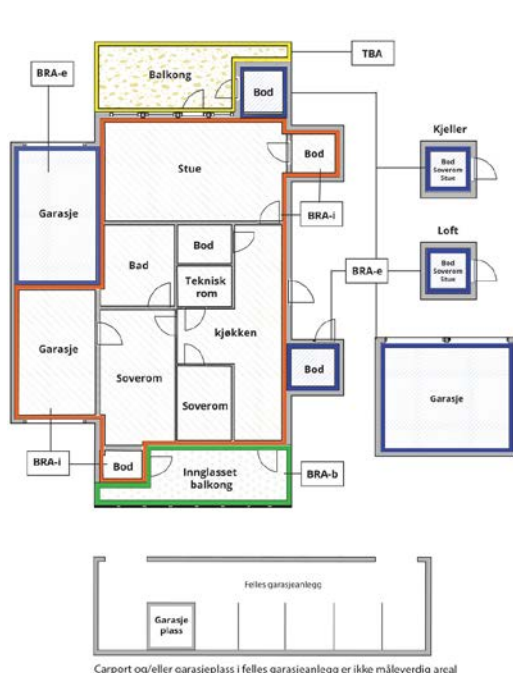
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	84			84	19
SUM	84				19
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 01.06.89.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se punktet om moderniseringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bod er ikke undersøkt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Anine Lind Khehra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	574		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jettegryta 65

Hjemmelshaver

Khehra Anine Lind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Langhus. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og servicetilbud. Området vurderes som praktisk for både pendlere og barnefamilier.

Adkomstvei

Eiendommen har enkel adkomst via internvei fra offentlig veinett i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av flere overordnede og detaljerte planer. Gjeldende kommuneplan er Kommuneplan Nordre Follo 2023–2034, som er kommuneplanens arealdel og endelig vedtatt. I tillegg berøres eiendommen av detaljregulering for Follobanen, som også er endelig vedtatt. Videre omfattes området av eldre reguleringsforhold, herunder bebyggelsesplan for Felt B1, Bøleråsen, samt eldre reguleringsplan for Felt Q3, Langhus. Det foreligger også forslag til ny kommuneplan, Kommuneplan Nordre Follo 2026–2037, som per opplyst dato har status som planforslag.

Om tomten

Tomten er felleseiet og utgjør totalt 687 m². Arealet fremstår i hovedsak opparbeidet med terrasse og gressplen, noe beplantning i form av busker, samt nytt gjerde og levegg oppført i 2025. Felles garasjeanlegg med bod, og montert elbil-lader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anine Lind Khehra

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jettegryta 65

1405 Langhus

3207-107/574/0/12



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri, dusjhode og wc som vennetjeneste av venn som er håndtverker.

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

♦ **Ja**

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

Det er kun opplyst i egenerklæringsskjemaet at dette ble fornyet ifb oppussing av badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

De eldre vinduene kan dugge når det er kaldt ute

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Drenering utbedret i regi av sameiet i 2007. Kuldebro i endevegg utbedret i regi av sameiet 2014.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: kun opplysninger fra tidligere eier, vi kjøpte eiendommen i 2020.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sølvkre på bad, hatt vurdering av skadedyrfirma, de sa at siden det ikke er skjeggkre, gjør de ingen tiltak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i sett egenerklæringsskjema at hun har skiftet til ny flexit ventilasjon på kjøkken og bad i 2020 ved hjelp av egeninnsats.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi fjernet peis da vi flyttet inn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Royal elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskapet og byttet alle stikkontakter og lysbrytere.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidligere eier har etterisolert yttervegg og bygget nye lettvegger ibm omgjøring fra 2-3 soverom. Tidligere eier flyttet et soveromsvindu, satt inn et nytt, samt skiftet vindu på kjøkkenet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om at det er søkt og godkjent endring hos kommunen i 2014 av antall soverom og fasadeendring med å flytte et vindu og montere et nytt vindu.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er behov for å male fasade utvendig mot vest, styret har ca. kr. 400.000 avsatt til dette og ønsker å sette opp felleskostnadene i en periode for å spare opp til malingsarbeider for så å sette de tilbake til kr. 950 igjen. Det skal stemmes på årsmøtet om man skal øke felleskostnadene med 50% eller 100% til det er nok midler til å male.

I Garasjesameiet ble felleskostnadene satt opp med 30 % for å spare til nødvendig vedlikehold av P-husene. P1 er nettopp tatt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp gjerde og levegg i hage - Gjort som vennetjeneste av en nabo som var snekkerlærling. Malt overflater i stue og gang - egeninnsats i 2026. Kjøkkeninnredningen er satt opp i 2020 av ufaglært, det ble brukt rørlegger til varmtvannsbereder og flytte vannmåler etc.

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

♦ **Ja**

Mikro sluttet plutselig å fungere - har ikke byttet den ut, da vi nesten ikke bruker denne.

Utekran på terrasse lekker når man setter på hageslangen, dette har vært siden vi flyttet inn og vi har ikke gjort noe med dette.

Noen vinduer er eldre og når det er kalt ute kommer det dugg på disse.



Gulvene knirker flere steder og det er under teppet i stua - Sølt litt vann som har trekket igjennom tepper og laget en skade på gulvet. Siden vi aldri ser den, har vi ikke byttet ut gulvet der, men har en ekstra pakke med gulv som kan følge med boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

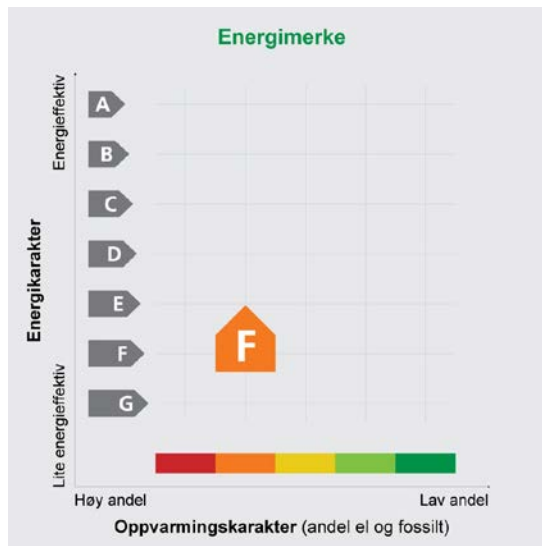
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Jettegryta 65
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	574
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	12225644
Bolignr.	U0201
Merkenr.	A2020-1159944
Dato	03.08.2020



Innmeldt av Lise Gunn Skogstad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

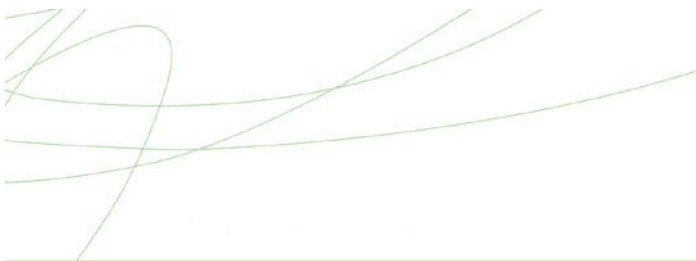
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**

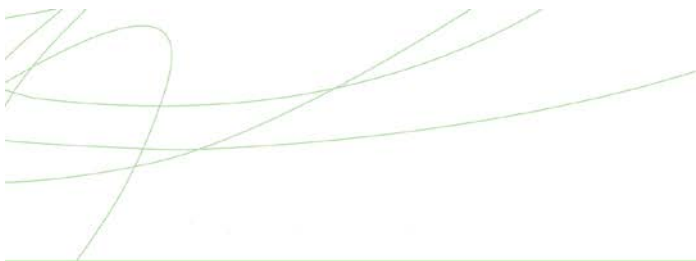
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



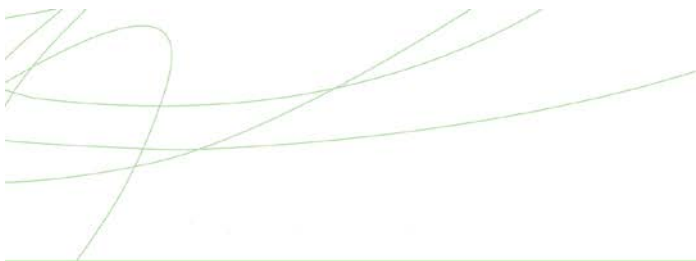
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jettegryta 65
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:

Bolignr: U0201
Dato: 03.08.2020 21:09:27
Energimerkenummer: A2020-1159944

Ansvarlig for energiattesten: Lise Gunn Skogstad
Energimerking er utført av: Lise Gunn Skogstad

Gnr: 107
Bnr: 574
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 12225644

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertilta

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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 godkjenning.

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. Arsmelding fra styret.
3. Arsregnskap 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 førstkommande 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 panterrett i hver enkelte seksjon for et beløp kr. 15.000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterrett skal ha prioritet etter 100 % av kjøpesum med omkostninger angitt i kjøpekontraktens pkt. 3.1 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 vassel 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.

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 overensstemmelse 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 varslar 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:
 - o Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - o Vararepresentant som er på valg for to år
 - o Valgkomite som er på valg for 2 år
 - o 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). Sakliste 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 Oppløsning

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---

Protokoll fra årsmøte i Jettegryta realsameie

23.04.2025 fra kl. 19:00 i styrerommet v P3

Saksliste

Sak 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Forslag: Vidar Benjamin Bjørnsrud
Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
MOT: 0

1.2 Valg av protokollfører
Forslag: Kai-Kristian Tvedten
Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
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.
11 stemmeberettigede
0 fullmakter

1.5 Godkjenning av årsmøteinnkalling og saksliste
Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
MOT: 0

Sak 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
MOT: 0

Sak 3. Godkjenning av budsjett 2025

Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
MOT: 0

Sak 4. Valg av styremedlemmer

Styrets innstilling:
Medlemmer ikke på valg:
Styremedlem: Anine Lind Khehra
Styremedlem: Espen Tømt
Styremedlem: Kai-Kristian Weigner Tvedten

Nye styremedlemmer:
Styremedlem: Roy Låmfjell
Styremedlem: Saqab Munir
Varamedlem: Hanne Otterstad

Frartrer:
Vidar Benjamin Bjørnsrud (fratrer)
Stian Blix Seppola (fratrer)

Vedtak: Godkjennes
FOR: 11
MOT: 0

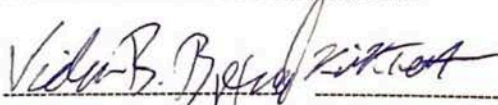
Sak 5. Orienterer om vedlikehold P-hus

Orienter

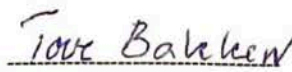
Sak 6. Orienterer om trefelling

Orienter

Årsmøtet 23.04.2025 ble avsluttet kl 20:00


Møteleder


Protokollfører


Beboer

2026 Januar Heltall

Excel Budsjetgrundlag

	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

Ferdigattest

Trykt på resirkulerende papir

Kommune
ARKIVKOPI
 SKI
 Reg.nr. 2987

Ferdigattest

Anmelder (navn, adresse)
 Ragnar Evensen A/S
 Postboks 772, Sentrum
 0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)
 Ski kommune
 v/rådmannen
 H e r

Ferdigattest er gilt for:
 Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonnr.
 Alle boliger i Ospelia og alle
 boliger i Jettegryta, FELT B1 107 1

Spesifikasjon
 Søknadsdato | Arbeidsart | Byggets art
 01.03.89 | Nybygg | 128 boliger
 Behandlingsvedtak | Vedtak dato | Saksnr.
 Ski bygningsråd | 01.06.89 | 26

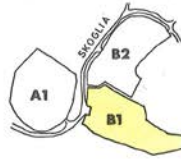
Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 89.
 Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
 Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

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

Kopi sendt til:

<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn: Stein Thorvik	Adresse: R. Evensen A/S
<input type="checkbox"/> andre	Navn: Siv.ing. H. Gonsholt A/S	Adresse: Idrettsvn.10, 1400 Ski
	Navn:	Adresse:



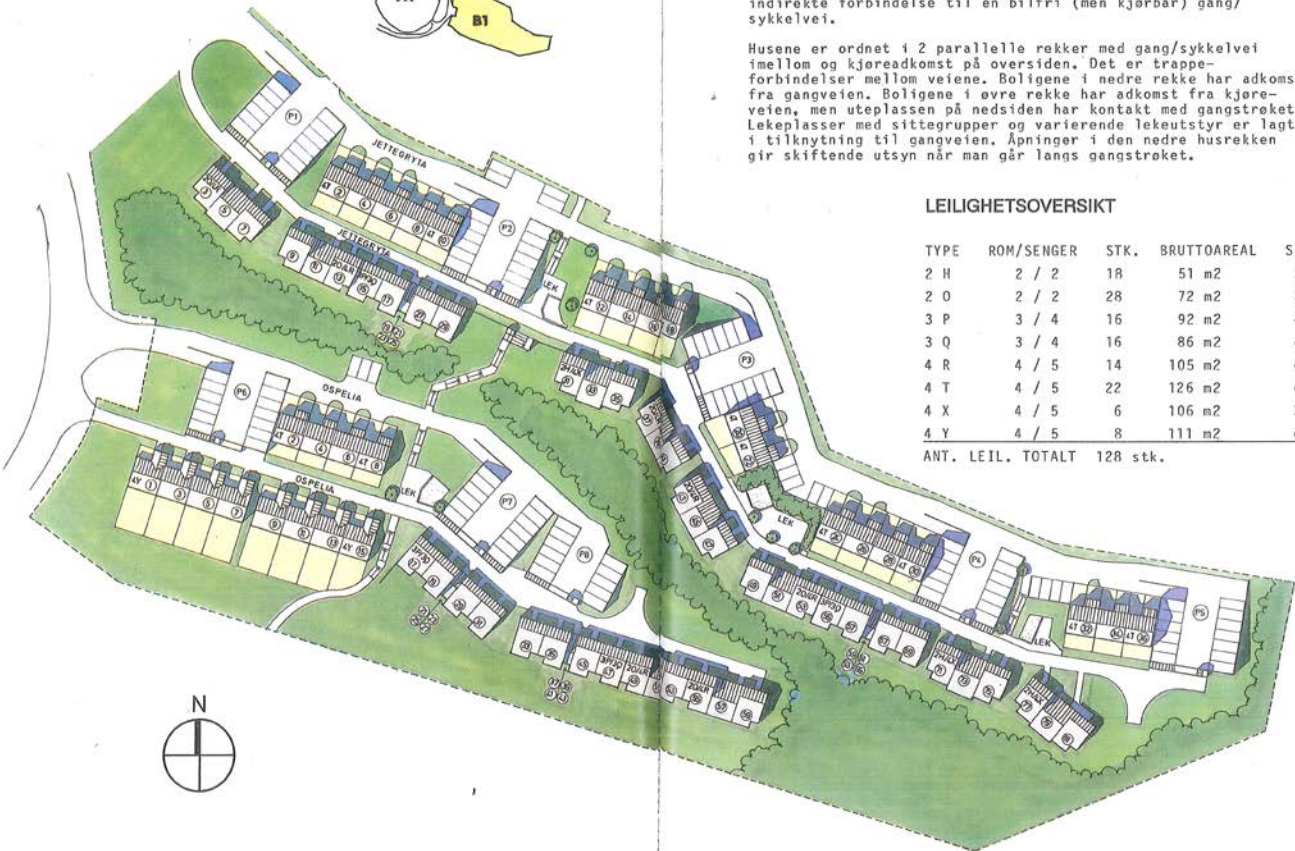
BEBYGGELSESPAN FELT B 1

Til tross for det relativt bratte terrenget er det valgt å innpasse boliger med småhus- og rekkehuskarakter også på dette feltet. Det er lagt vekt på å skape et variert trehusmiljø med et trafikkseparert system, der alle boligene har direkte eller indirekte forbindelse til en bilfri (men kjørbær) gang/sykelvei.

Husene er ordnet i 2 parallelle rekke med gang/sykelvei imellom og kjøreadkomst på oversiden. Det er trappeforbindelser mellom veiene. Boligene i nedre rekke har adkomst fra gangveien. Boligene i øvre rekke har adkomst fra kjøreveien, men uteplassen på nedsiden har kontakt med gangstrøket. Lekeplasser med sittegrupper og varierende lekeutstyr er lagt i tilknytning til gangveien. Åpninger i den nedre husrekken gir skiftende utsyn når man går langs gangstrøket.

LEILIGHETSOVERSIKT

TYPE	ROM/SENGER	STK.	BRUTTOAREAL	SIDE
2 H	2 / 2	18	51 m ²	34
2 O	2 / 2	28	72 m ²	38
3 P	3 / 4	16	92 m ²	42
3 Q	3 / 4	16	86 m ²	44
4 R	4 / 5	14	105 m ²	40
4 T	4 / 5	22	126 m ²	46
4 X	4 / 5	6	106 m ²	36
4 Y	4 / 5	8	111 m ²	48
ANT. LEIL. TOTALT		128 stk.		



LEILIGHETSOVERSIKT SETT FRA SYD, BALKONGSIDEN

4T					4T				4T	
2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22

ØVRE REKKE, JETTEGRYTA

4R		4R		3P		4X			
3	7	9	13	15	17	27	29	31	35
5A	5B	11A	11B	19	21	33A	33B	33C	
5C	5D	11C	11D	23	25	33D	33E	33F	
20	20	3P	2H						

NEDRE REKKE, JETTEGRYTA

4R	
43	47
45A	45B
45C	45D
20	

4T			
2	4	6	8

ØVRE REKKE, OSPELIA

4Y				4Y			
1	3	5	7	9	11	13	15

NEDRE REKKE, OSPELIA

3P		3P	
17	19	29	31
21	23	27	
25	27		
3P			

4T				4T		
24	26	28	30	32	34	36

4R	
37	41
39A	39B
39C	39D
20	

4R		3P		4X		4X			
49	53	55	57	67	69	71	75	77	81
51A	51B	59	61	73A	73B	73C	79A	79B	79C
51C	51D	63	65	73D	73E	73F	79D	79E	79F
20	3P	2H	2H						

3P		4R		4R			
33	35	45	47	49	53	55	59
37	39	51A	51B	57A	57B		
41	43	51C	51D	57C	57D		
3P	20	20					

3 ROMS LEILIGHET TYPE 3P

Antall : 16 stk.
Bruksareal : 85 m²
Bruttoareal: 92 m²

Leilighetene ligger i u. etg. og 2. u. etg., med leilighet type 3Q over.

Adkomst er via overdekket, utvendig trapp fra gangvei på 1. etg. nivå til terreng på 2. u. etg. nivå. Fire leiligheter, 2 stk. på hvert plan, er samlet om en trapp.

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

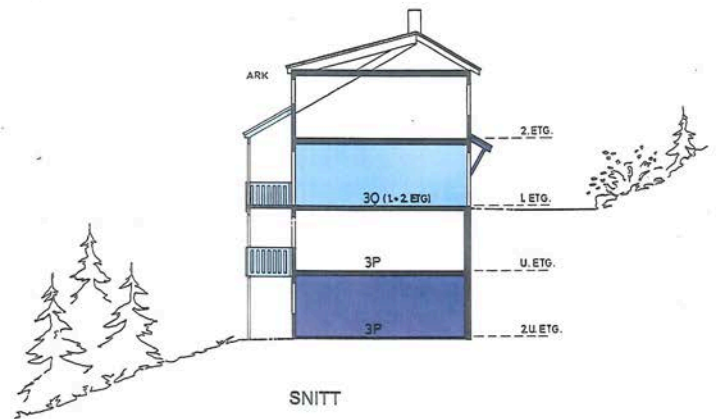
Kjøkken med spise plass åpent mot stue.

Leiligheten har innvendig bod og 2 soverom med tilsammen 4 sengeplasser på gulv.



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

(Spøilvendt
3P leilighet)



SNITT



FASADE SYD, LEILIGHETER TYPE 3P OG 3Q

REGISTRERT

Returneres til:
 - 6 FEB. 1992
 I. ... FOLLO
HERREDSRETT
 Dagboknr.: 1628

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festn.
0213	Ski	107	574	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	ideell andel ³⁾
	Ski kommune	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (ifr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1		101	11		85	21			31			41			51		
2		59	12		85	22			32			42			52		
3		59	13		86	23			33			43			53		
4		59	14		86	24			34			44			54		
5		59	15			25			35			45			55		
6		101	16			26			36			46			56		
7		86	17			27			37			47			57		
8		86	18			28			38			48			58		
9		85	19			29			39			49			59		
10		85	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1122	= nevner:			1122							

4. Supplerende tekst⁶⁾
 Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses


 Doknr: 1628 Tinglyst: 06.02.1992 Emb. 006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnrødning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Ski, 21/1-92

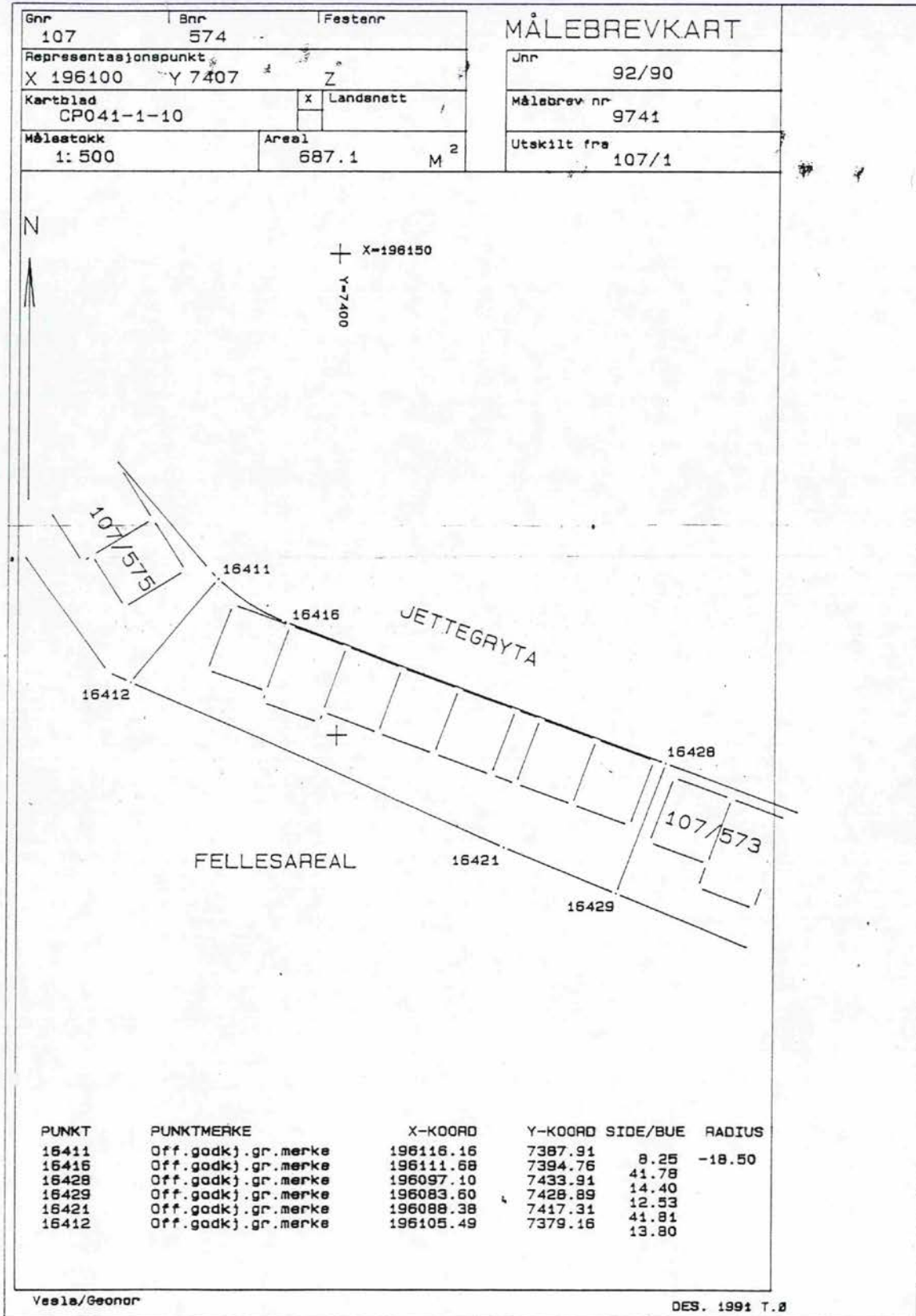
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

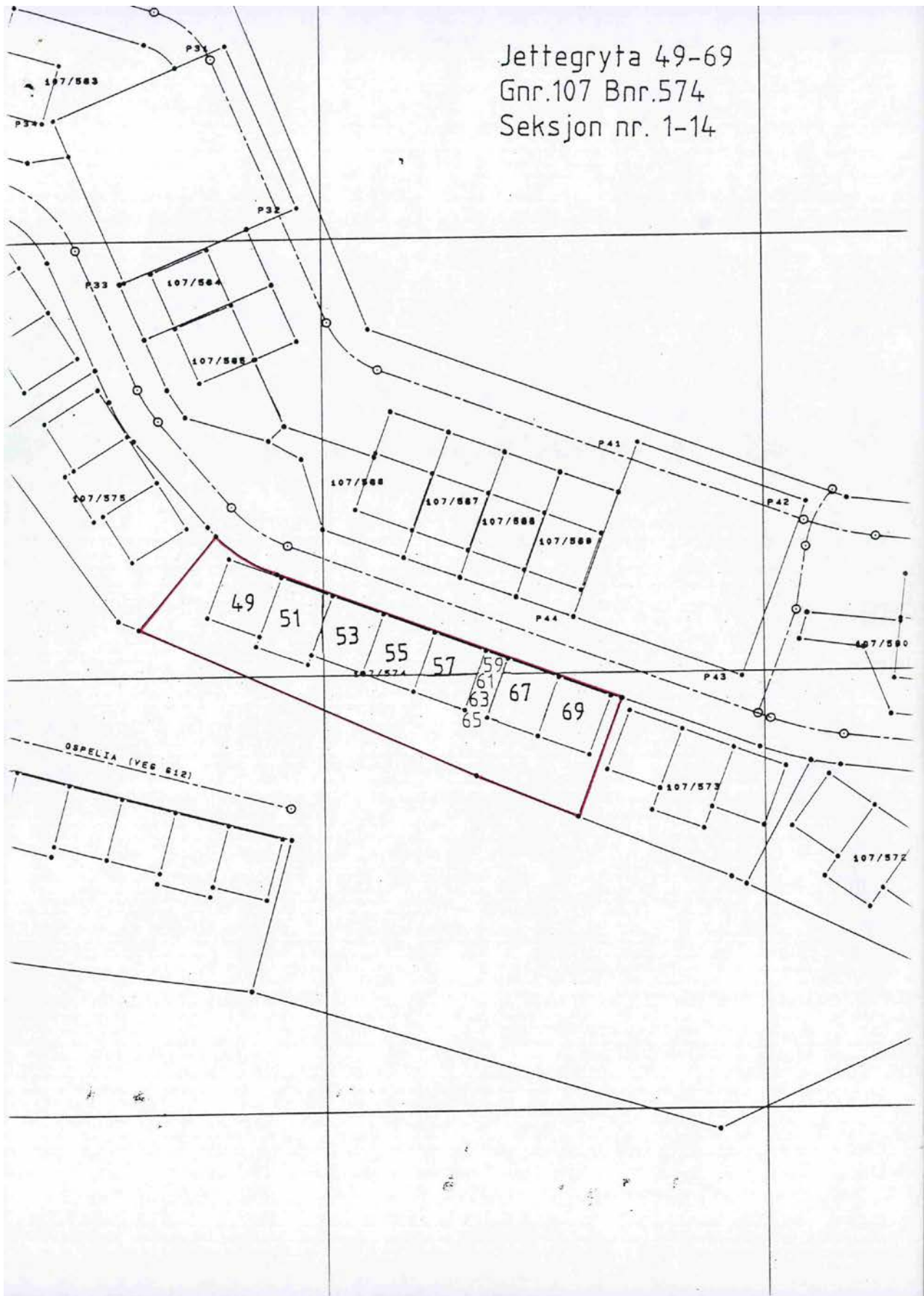
 Ski kommune

 ordfører

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





36

3 ROMS LEILIGHET TYPE 3 P

Antall : 16 stk.
Bruksareal : 85 m²Jettegryta 65
Gnr.107 Bnr.574
Seksjon nr. 12

Leilighetene ligger i u. etg. og 2. u. etg., med leilighet type 3Q over.

Adkomst er via overdekket, utvendig trapp fra gangvei på 1. etg. nivå til terreng på 2. u. etg. nivå. Fire leiligheter, 2 stk. på hvert plan, er samlet om en trapp.

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

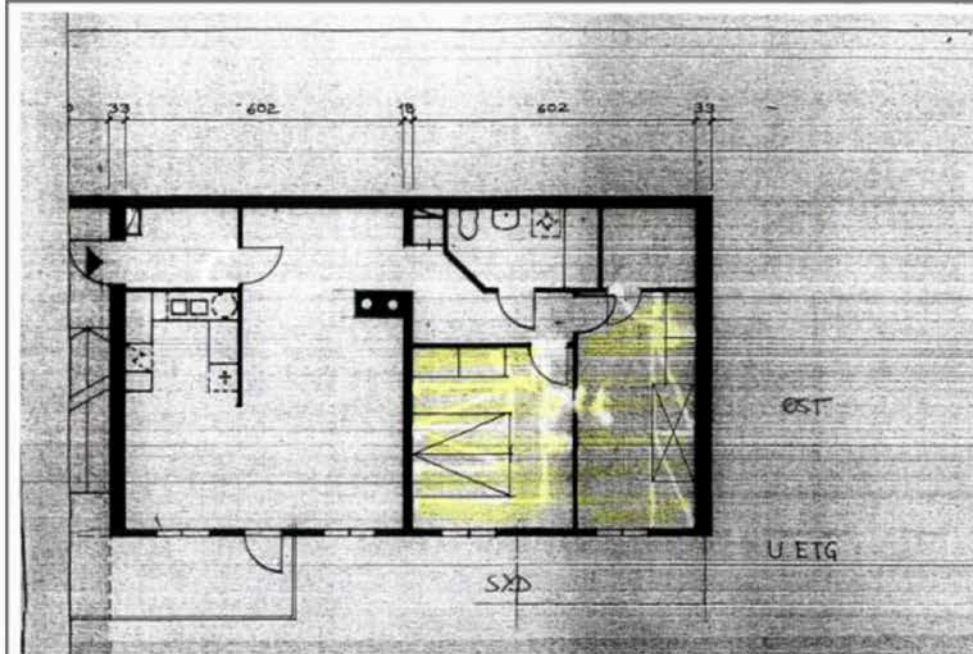
Kjøkken med spiseplass åpent mot stue.

Leiligheten har innvendig bod og 2 soverom med tilsammen 4 sengeplasser på gulv.



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

(Spøilvendt
3P leilighet)



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	85/1122	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenføring Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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, 107/574/0/12

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHEHRA ANINE LIND F070185*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jettegryta 65 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jettegryta 65	U0201	107/574/0/12	85	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

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

Adresse

Vegadresse: Jettegryta 65

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

Bygningsstatshistorikk

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 65	U0201	107/574/0/12	85	3	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

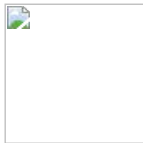
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/574

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			

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

Teiger

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	574	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Jettegryta 65, 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
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	687 m ²
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	Delareal	687 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
Delareal	687 m ²	
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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&kommunennummer=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%202022.04.2024.pdf
Delarealer	Delareal 687 m ² Formål Trase for jernbane Feltnavn JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140B1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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.

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
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Ormforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	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



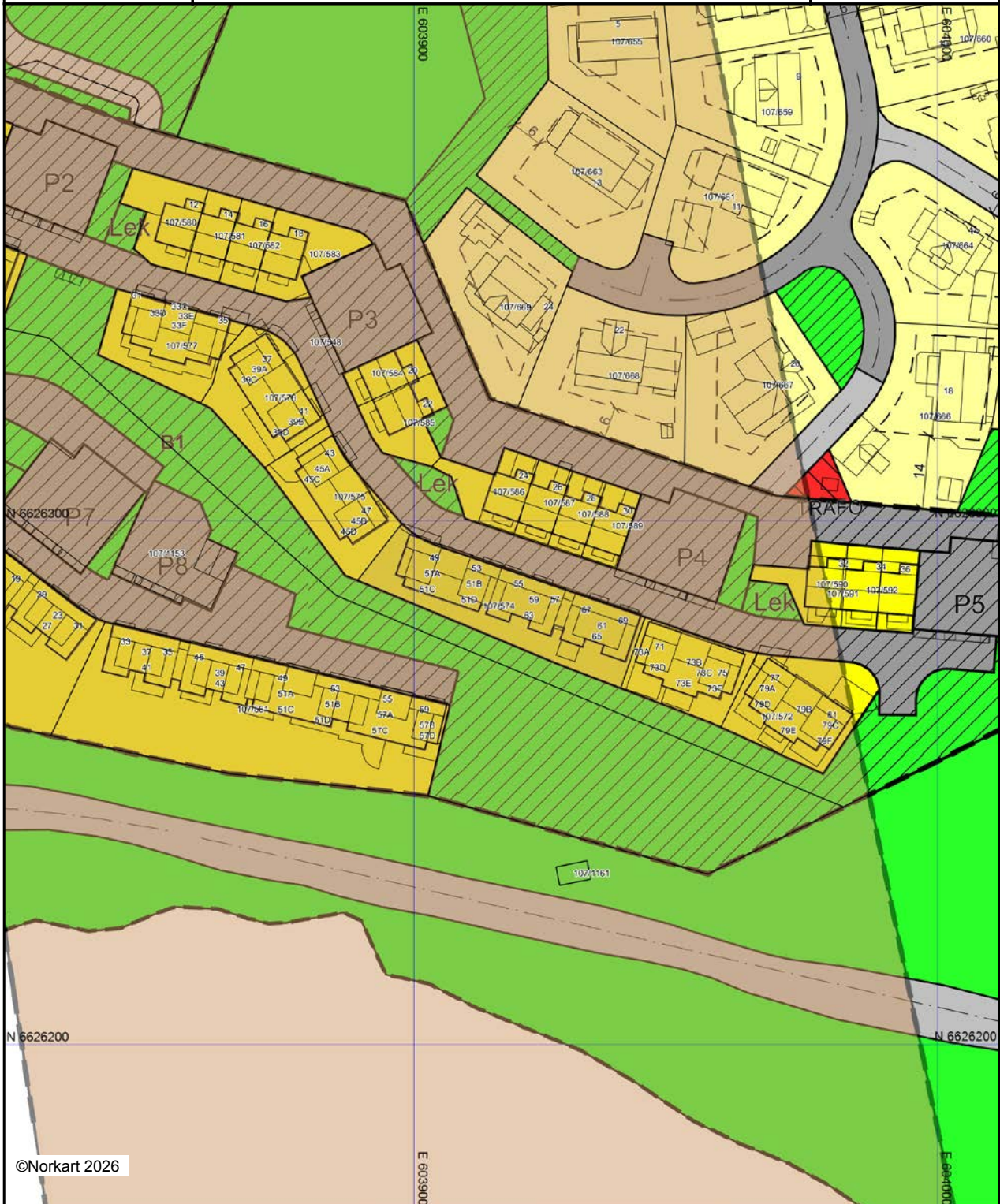
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/574/0/12
Adresse: Jettegryta 65
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026



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
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

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



KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. 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 m³ multipliseres med m³ 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 **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 56,54	
Avløp pr. m ³	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

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.

Nær og nyskpende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	574	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Jettegryta 65, 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	9 621,39 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	9 686,96 kr
Sum	23 128,39 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%	68 m3	56.54	1/1	0 %	3 844,55 kr	3 844,55 kr
Forbruk vann i fjor	15%	68 m3	52.01	1/1	0 %	3 536,99 kr	3 536,99 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	68 m3	42.34	1/1	0 %	2 878,95 kr	2 878,95 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	68 m3	38.95	1/1	0 %	2 648,63 kr	2 648,63 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-63.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 590,14 kr	-3 590,11 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-63.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 302,90 kr	-3 302,90 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-63.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 688,42 kr	-2 688,44 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-63.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 473,36 kr	-2 473,36 kr
A konto forbruk vann i år	15%	127 m3	47.17	1/1	0 %	5 990,97 kr	1 997,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	127 m3	49.02	1/1	0 %	6 226,11 kr	2 075,38 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	23 279,38 kr	8 329,35 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Nabolagsprofil

Jettegryta 65 - Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jettegryta Linje 510	4 min	0.4 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	

Skoler

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	9 min	0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	12 min	1.1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	9 min	3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

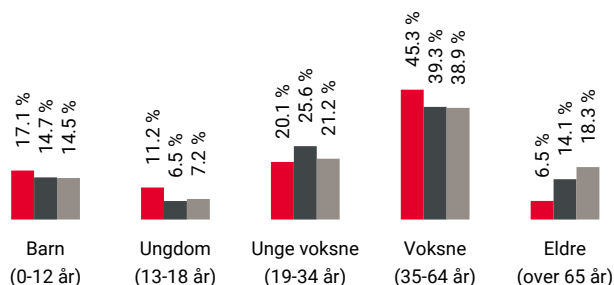
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

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 PostNord	6 min	0.4 km
Meny Langhus	17 min	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



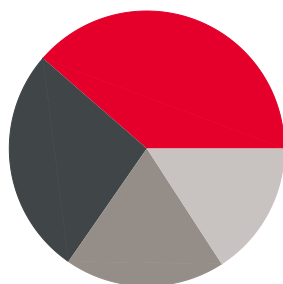
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Bøleråsen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3 min	0.3 km
	Hasselkroken balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	PULS Bøleråsen	6 min	
	Puls Langhus	9 min	

Boligmasse



- 39% enebolig
- 27% rekkehus
- 19% blokk
- 16% annet

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

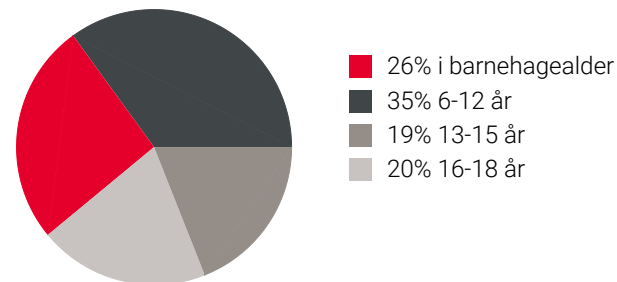
Sitat fra en lokalkjent



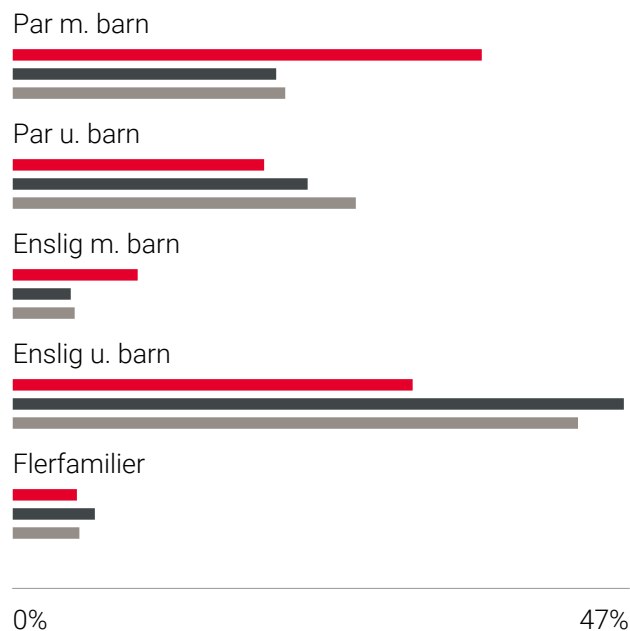
Varer/Tjenester

	Langhus Nærsenter	16 min
	Apotek 1 Langhus	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



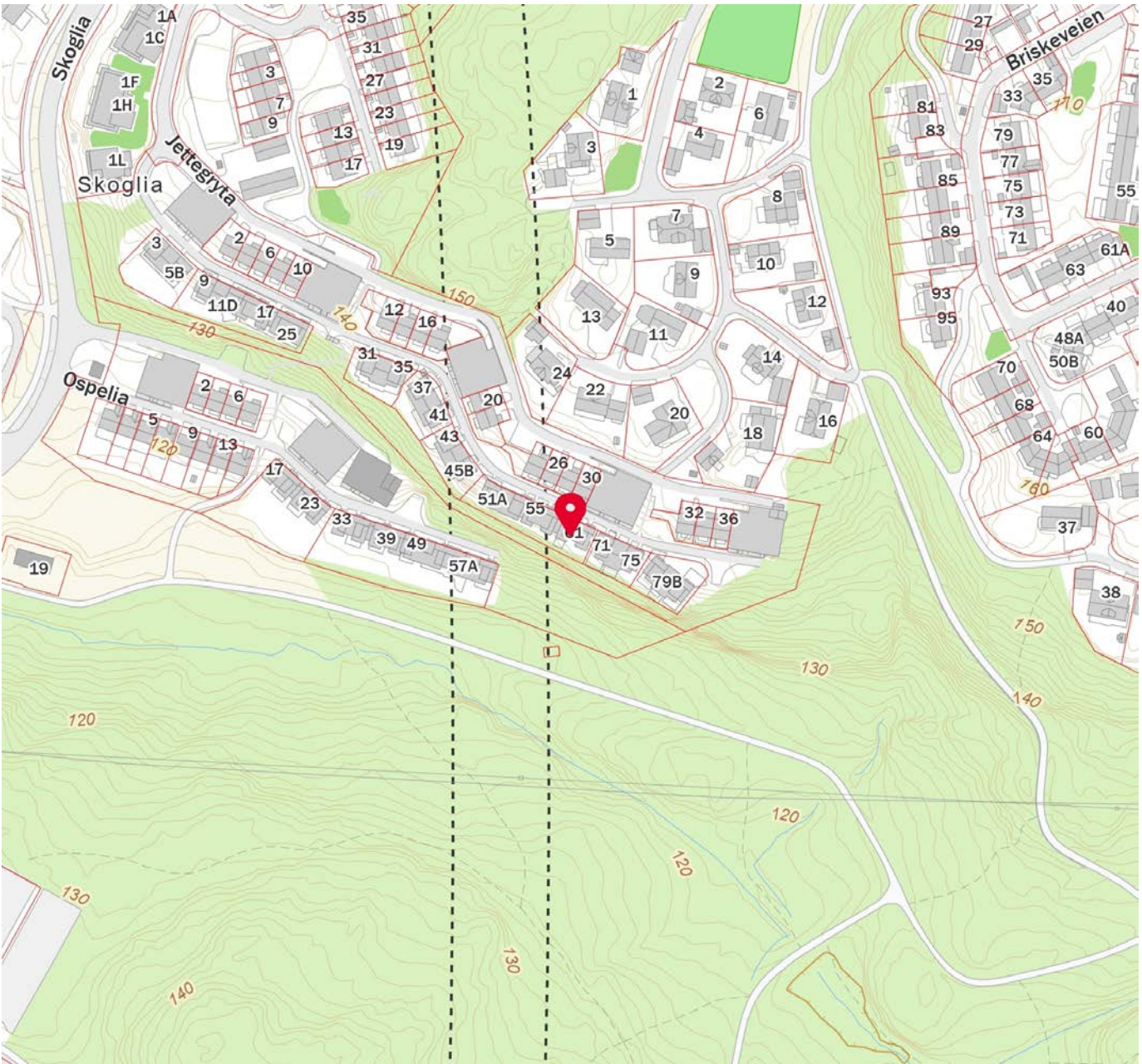
- Bøleråsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jettegryta 65
1405 LANGHUSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus

Oppdragsnummer:

Telefon: 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre