# Jettegryta 33E

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Jettegryta<br>Linje 510 | 3 min<br>0.3 km |
| Vevelstad stasjon<br>Linje L2, L2x | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>20.9 km |
| Oslo Gardermoen | 52 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bøleråsen skole (1-7 kl.)<br>310 elever, 14 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)<br>266 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Langhus skole (1-7 kl.)<br>425 elever, 20 klasser | 8 min<br>2.9 km |
| Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)<br>445 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 14 min<br>6.5 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser | 16 min<br>7.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Recharge Kiwi Bøleråsen | 7 min |
| Langhuset - Nordre Follo kommune | 9 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

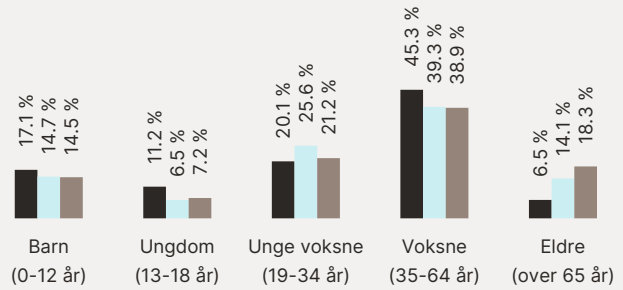
## Kvalitet på skolene

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)<br>54 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Bjørkekroken barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Vevelstadsaga barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Bøleråsen Senter<br>PostNord | 7 min<br>0.5 km |
| Meny Langhus | 16 min |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

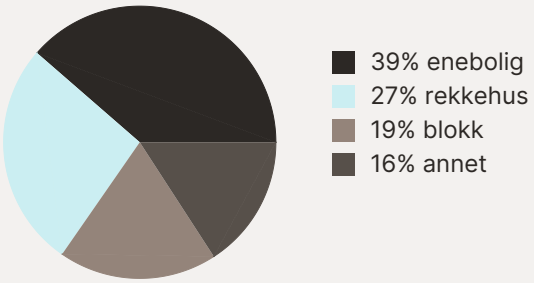
### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 89/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Bøleråsen skole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 5 min<br>0.4 km |
| Hasselkroken balløkke<br>Ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| PULS Bøleråsen | 6 min |
| Puls Langhus | 8 min |

## Boligmasse



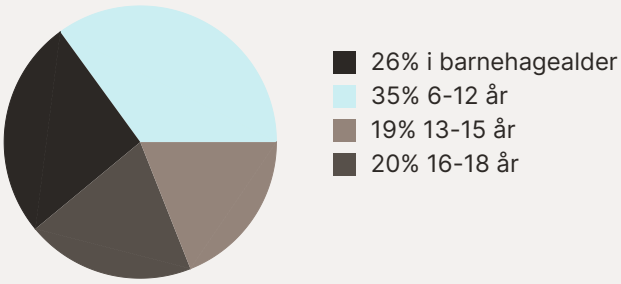

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

Sitat fra en lokalkjent

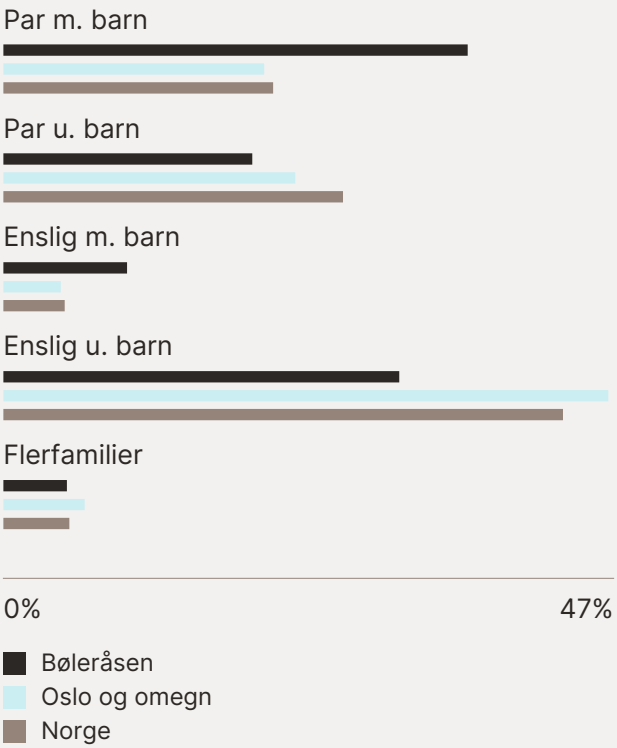
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Langhus Nærsenter | 15 min |
| Apotek 1 Langhus | 15 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



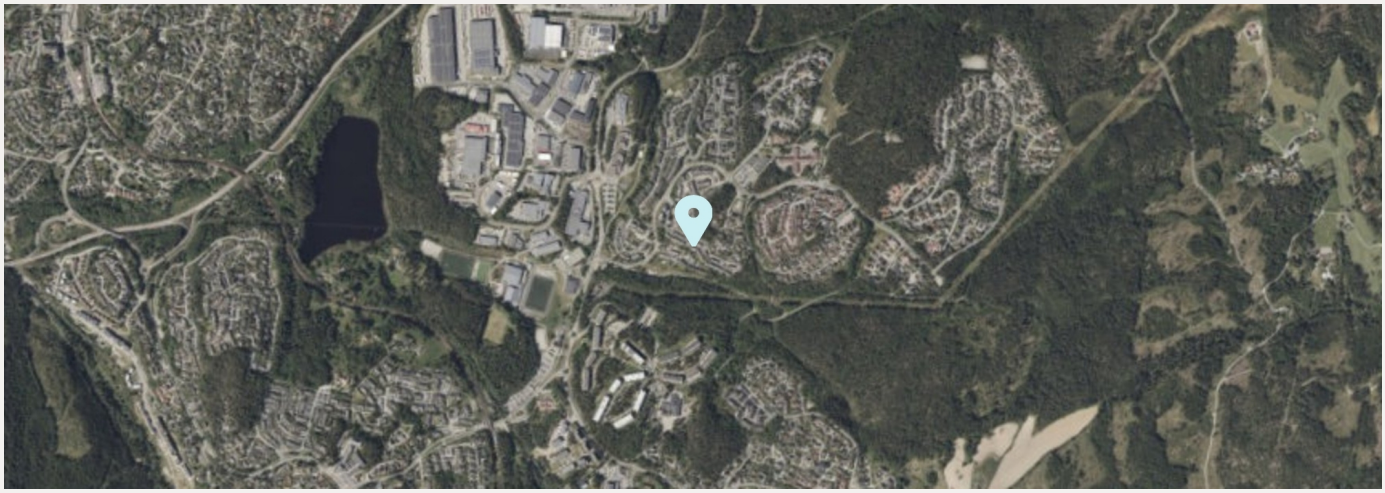

## Familiesammensetning

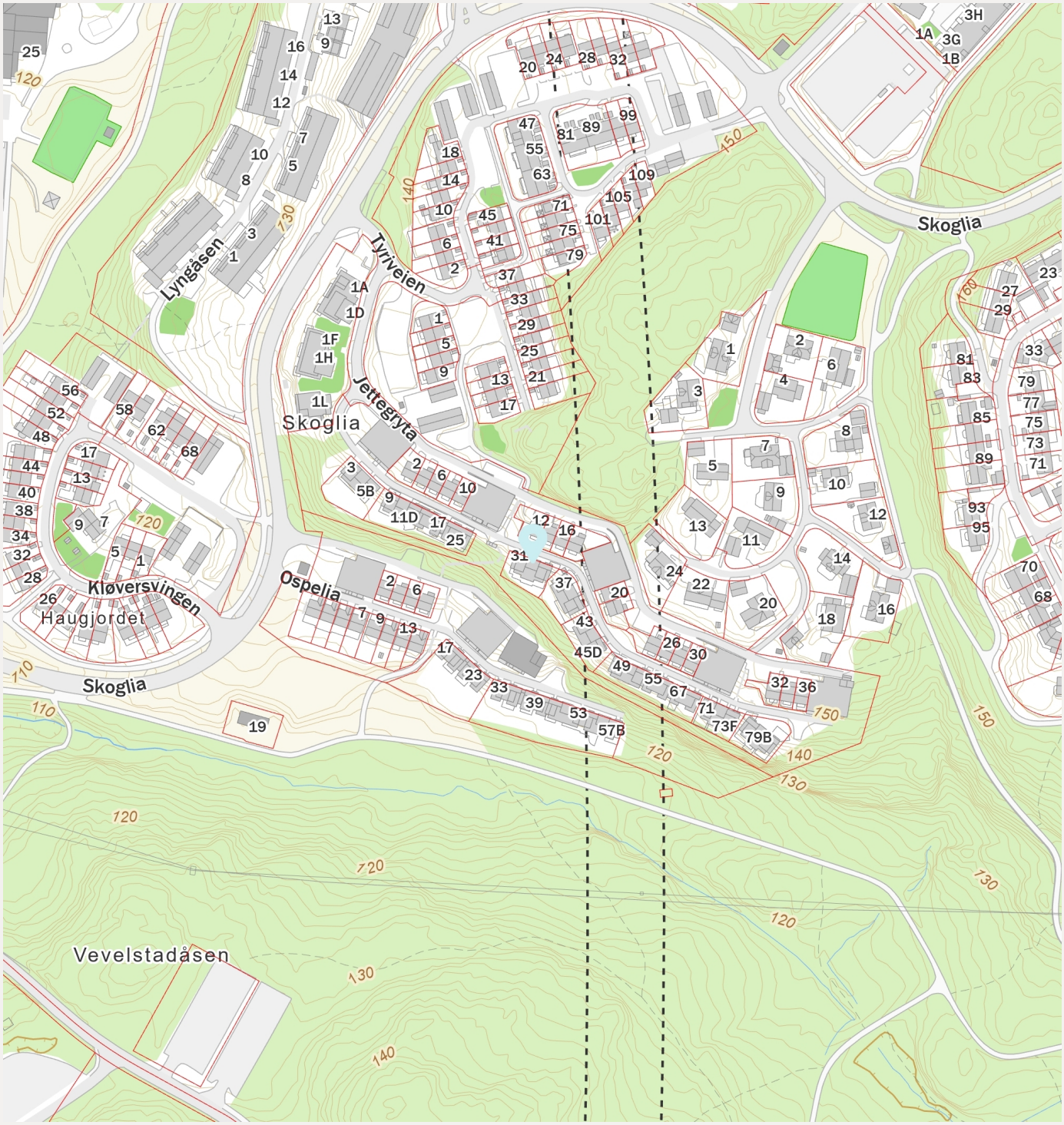



## Sivilstand

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



Gjensidige

# Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

## Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# La oss realisere b⌂ligdrømmen din.

## Lokal rådgivning.
## Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller send inn  din boliglånssøknad enkelt på asbank.no

Askim & Spydeberg
SPAREBANK

# Tilstandsrapport

Kjedehus

Jettegryta 33 E, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 577, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²**




**Befaringsdato:** 29.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2169 **Eiendomsverdi ref nr:** FD1247

**Autorisert foretak:** Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



**Rapportansvarlig**

*Stein Haugen*

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Norsk takst

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av betong. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Isolerglassvinduer i malte trekarmer. Sperretak med innredet etasje tekket med betongtakstein.

Solrik terrasse og parkeringsplass i garasjeanlegg.

Leiligheten ligger på bakkeplan med delvis overbygget terrasse. Kjøkkenet er oppusset med folie. Badet er stort sett fra byggeår, med fliser på gulvet med varmekabel fra 2020.

## Kjedehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malt og med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdørene er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.
Terrasseplatting på terreng av impregnerte materialer, delvis overbygget. Størrelse ca 15 kvm.
Seksjonseier har et felles økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold, som av tak fasader og lignende i henhold til vedtektene.
Leiligheten har garasjeplass i fellesanlegg, og en bod på ca 7 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke utført Radonmåling.
Leiligheten ligger i underetasje, men har ikke vegger direkte mot terreng. Det er derfor ikke tatt hulltaking i leiligheten.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad har stort sett overflater og løsninger fra byggeår. Her er det servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det ble lagt varmekabel og fliser i 2020. Tettesjikt og overflater er derfor over forventet levetid.
Badet har ikke dokumentasjon, og var i utgangspunktet utført med synlig vinylbelegg på gulv og malte vegger.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Fuktmåling er foretatt ved inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte folierte fronter og foliert benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Lokalisert i kjøkkenbenken.
El anlegg er fra byggeår. Eier har fått lagt varmekabler på badet.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

### Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

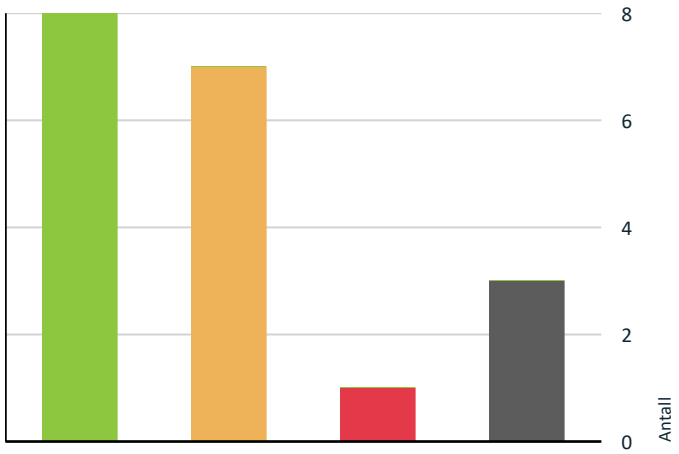
Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Bod og garasjeplass.** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Kjøkken > 2. Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Arbeider i forbindelse med badet har ikke samsvarserklæring.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

## UTVENDIG

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Alder på trekledning tilsier at utskifting av enkelte bord må kunne forventes. Det er ved stikktaking ikke registrert råte, men utvendig vedlikehold må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
På eldre trekledning kan fuktinntrenging gi lokal råte i bord, omramminger og detaljer. Over tid kan dette svekke kledningen og øke risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Skadde eller råtesvekkede bord bør skiftes ut, og utsatte områder bør kontrolleres nærmere. Dette er normalt vedlikehold på eldre trekonstruksjoner.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malt og med 2-lags isolerglass fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdørene er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Dører har stort sett funksjon, men eldre isolerglass har dårligere energieffekt en dagens dører, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at dører er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens: Slitasje og sprekker i karm og ramme kan gi redusert tetthet og forkortet levetid.
Tiltak: Utføre nødvendig vedlikehold og skifte dører som har svekket funksjon.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasseplatting på terreng av impregnerte materialer, delvis overbygget. Størrelse ca 15 kvm.

### TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Seksjonseier har et felles økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold, som av tak fasader og lignende i henhold til vedtektene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt utbedringsbehov, men bygningens alder tilsier at normalt utvendig vedlikehold og gradvis utskifting av komponenter må forventes fremover.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt utbedringsbehov, men bygningens alder tilsier at normalt utvendig vedlikehold og gradvis utskifting av komponenter må forventes fremover.
Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

### TG IU Bod og garasjeplass.

**Beskrivelse**

Leiligheten har garasjeplass i fellesanlegg, og en bod på ca 7 kvm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er av parkett og laminat.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har trepanel og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført Radonmåling.

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

**Konsekvens/tiltak**
• I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

### TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Leiligheten ligger i underetasje, men har ikke vegger direkte mot terreng. Det er derfor ikke tatt hulltaking i leiligheten.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

### TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

## VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad har stort sett overflater og løsninger fra byggeår. Her er det servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det ble lagt varmekabel og fliser i 2020. Tettesjikt og overflater er derfor over forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller fornyelse av tettesjikt. Vurderingen er derfor basert på alder, visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaring.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





2. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Badet har ikke dokumentasjon, og var i utgangspunktet utført med synlig vinylbelegg på gulv og malte vegger.

2. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

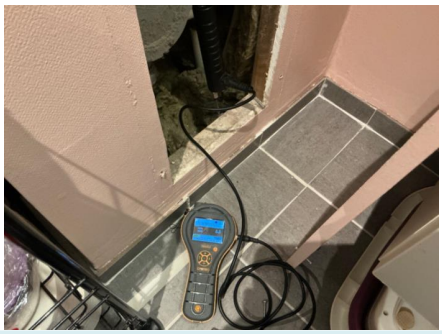
2. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt ved inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.



# KJØKKEN

## 2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte folierte fronter og foliert benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap og komfyr.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet er fra byggeår og har noe bruksslitasje. Hengsler og beslag har naturlig noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkenet har funksjon med avviket.

## 2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

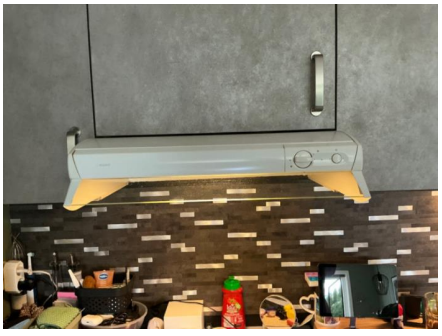
## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Lokalisert i kjøkkenbenken.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Dagens forskrift krever fast tilkobling med bryter eller koblingsboks, ikke stikkontakt, ettersom dette reduserer fare for overoppheting og brannfare.

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El anlegg er fra byggeår. Eier har fått lagt varmekabler på badet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Arbeider i forbindelse med badet har ikke samsvarserklæring.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Arbeider i forbindelse med badet har ikke samsvarserklæring.

**Konsekvens/tiltak**

• I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

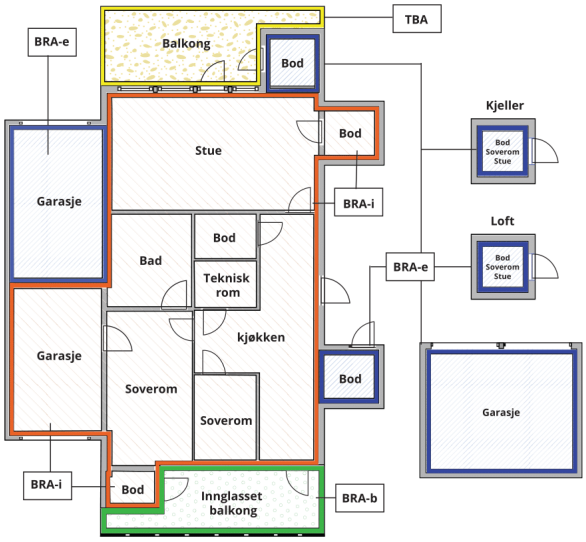
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Underetasje | 41 | | | 41 | 15 |
| Bodrom under garasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **41** | **7** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **48** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Underetasje | Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom | | |
| Bodrom under garasje | | Bod | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.9.2026 | Stein Haugen | Takstingeniør |
| | Linda Hammersland-Ness | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 107 | 577 | | 6 | 351 m² | Eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Jettegryta 33 E

**Hjemmelshaver**
Hammersland-Ness Linda

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Jettegryta ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bøleråsen, Langhus. Området har kort vei til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Gode tur- og friluftsområder i nærområdet gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt, samtidig som pendleravstanden til Oslo er kort.

### Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt

### Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# Resultatregnskap

## Jettegryta Sameiet 31-33-35

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 75 360 | 0 | 69 960 |
| Andre inntekter | 2 | 45 119 | 0 | 43 461 |
| **Sum driftsinntekter** | | **120 479** | **0** | **113 421** |
| | | | | |
| Driftskostnader | 3 | 10 234 | 0 | 10 537 |
| Honorarer | 4 | 27 400 | 0 | 20 200 |
| Forsikring | | 41 422 | 0 | 38 139 |
| Andre kostnader | 5 | 1 195 | 0 | 7 639 |
| **Sum driftskostnader** | | **80 251** | **0** | **76 515** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **40 228** | **0** | **36 906** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 6 | 4 256 | 0 | 2 830 |
| Finanskostnader | 7 | 1 993 | 0 | 4 890 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **2 263** | **0** | **-2 061** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **42 491** | **0** | **34 845** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 42 491 | 0 | 34 845 |
| **Sum overføringer** | | **42 491** | **0** | **34 845** |

# Balanse

## Jettegryta Sameiet 31-33-35

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 2 941 | 862 |
| Andre fordringer | 8 | 14 261 | 37 975 |
| Bankinnskudd mv. | 9 | 43 318 | 33 535 |
| **Sum omløpsmidler** | | **60 520** | **72 372** |
| **Sum eiendeler** | | **60 520** | **72 372** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 56 724 | 36 022 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **56 724** | **36 022** |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | | 0 | 36 349 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **0** | **36 349** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 785 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 518 | 0 |
| Påløpte kostnader | 11 | 2 493 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **3 796** | **0** |
| **Sum gjeld** | | **3 796** | **36 349** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **60 520** | **72 372** |

OSLO, 31.12.2025 /
Styret for Jettegryta Sameiet 31-33-35

| | | |
|---|---|---|
| Alen Cemer | Aslak Steen Brøndbo | Stefan Strømsborg |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Andel strøm JG 33 | 10 234 | 0 | 10 537 |
| Andel lånekostnader | 34 885 | 0 | 32 924 |
| **Sum** | **45 119** | **0** | **43 461** |

*Se oversikt under hva disse inntektene skal dekke.*
*For mye innkrevd i 2025 blir balansert ved en redusert framtidig økning av innbetalingene.*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Andel strøm JG 33 - innkrevd* | | *11 639* | | *7 776* |
| *Strømkostnad* | *-* | *10 234* | *-* | *10 537* |
| *Periodiserte inntekter mot 2025* | *-* | *1 405* | | *2 761* |
| *For mye (+) /for lite (-) innkrevd* | | *-* | | *-* |

*Felles lån i DNB Bank ble avregnet og innfridd i 2025*

## Note 3 Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Strøm fellesanlegg | 10 234 | 0 | 10 537 |
| **Sum** | **10 234** | **0** | **10 537** |

## Note 4 Honorarer

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Forretningsførsel | 20 400 | 0 | 19 700 |
| Ekstra forretningsførsel | 5 000 | 0 | 0 |
| Andel systemkostnader | 2 000 | 0 | 500 |
| **Sum** | **27 400** | **0** | **20 200** |

## Note 5 Andre kostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Bankomkostninger | 1 092 | 0 | 514 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 37 |
| Diverse kostnader | 103 | 0 | 7 088 |
| **Sum** | **1 195** | **0** | **7 639** |

## Note 6 Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Bankrenter | 28 | 0 | 30 |
| Andre finansinntekter | 4 228 | 0 | 2 800 |
| **Sum** | **4 256** | **0** | **2 830** |

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

## Note 7 Finanskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Renter leverandører | 22 | 0 | 0 |
| Gjeldsrenter | 1 971 | 0 | 4 890 |
| **Sum** | **1 993** | **0** | **4 890** |

## Note 8 Andre fordringer

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Periodisere inntekter, se note 2 | 0 | 3 285 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 14 261 | 12 900 |
| Motkonto ved etablering av oppdrag * | 0 | 21 790 |
| **Sum** | **14 261** | **37 975** |

** Brukt som motkonto ved innleggelse av regnskapet pr 30.06.2023.*
*I tillegg er innbetalinger fra seksjonseiere 2.halvår 2023 som ikke gjaldt det som var fakturert fra Enqvist Boligforvaltning AS ført hit.*
*Lånet er nå avregnet og nedbetalt, slik at det ikke lenger skal være noe utestående mot seksjonseierne. Saldoen er derfor ført mot egenkapitalen pr. 31.12.25.*

## Note 9 Bankinnskudd

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Boligbanken driftskonto 9666.01.59611 | 43 420 | 30 714 |
| Driftskonto DNB 1506.29.25261 | -102 | 2 821 |
| **Sum** | **43 318** | **33 535** |

## Note 10 Egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 36 022 | 36 022 |
| Årets resultat | 42 491 | 42 491 |
| **Egenkapital 31.12.** | **78 514** | **36 022** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

## Note 11 Kortsiktig gjeld / påløpte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Periodisere inntekter, se note 2 | 1 405 | 0 |
| Påløpte kostnader | 1 088 | 12 900 |
| **Sum** | **2 493** | **12 900** |

## Note 12 Disponible midler

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **72 372** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 42 491 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -36 349 |
| Restsaldo fra 2023 ført mot EK | -21 790 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **56 724** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | -15 648 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 60 520 |
| Kortsiktig gjeld | -3 796 |
| **= Disponible midler 31.12** | **56 724** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

**Lokalmegleren & Partners,**
**Follo**

# Egenerklæring

**Jettegryta 33 E, 1405 LANGHUS**

**29 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Jettegryta 33 E | Jettegryta 33 E | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2020, overtakelse juni 2020.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

6 år

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Hammersland-Ness, Linda

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler lagt før flislegging og spotter i taket.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Vest Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt gulvfliser etter varmekabler

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hjalp til med primer, membrand, flislim, flislegging og fuging.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Veggmaling

2.3.2 **Årstall**

2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hele jobben

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Før jeg bodde her, men hele fasaden ble malt av ett firma.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

?

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bunnventil vask på bad.

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du**

**opplyse om dette her.**

Hjelp til flislegging

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Alle vegger malt 2020, samt tak i stue/kjøkken. Nytt gulv gang/kjøkken, samt stue i 2020. Beis på terrassen 2025.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 27756658**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Linda Hammersland-Ness** | **2026-09-29** |

Identification

Linda Hammersland-Ness

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

## Ingunn S Tøfte

**Fra:** Ingunn Slettemoen Tøfte <tofte@enqvist.no>
**Sendt:** onsdag 13. november 2024 10:34
**Til:** Ingunn S Tøfte
**Emne:** Jettegryta Sameiet 31-33-35 - Innkalling til ekstraordinært åramøte for valg av styre
**Vedlegg:** 638 Vedtekter for eiersekjsonsameiet J.3133A-F 35.pdf

Hei,

sameiet har pr i dag ikke et fungerende styre.
For å kunne oppfylle vår rolle som forretningsfører, er vi avhengige av at sameiet har et styre vi kan samarbeide med.

Jeg kaller derfor inn til et ekstraordinært årsmøte slik at det kan velges et styre, og håper da at noen av dere er villige til å påta seg styreverv.

Årsmøtet vil bli avholdt den 21.11.kl 18, på Microsoft Teams.

**Agenda for møtet:**

**Konstituering**

- Registrering av fremmøte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møtleder og av referent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av protokollvitne

**Saker til behandling:**

**1.Valg av styre**
I hht. sameiets vedtekter skal styret bestå av helst tre, minst to styremedlemmer. Styreleder velges av årsmøtet.

**2. Informasjon fra forretningsfører**

Link til møtet:

**Microsoft Teams** Trenger du hjelp?

**Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 358 998 806 610
Passord: ucQ2wn

Med vennlig hilsen
**Ingunn S. Tøfte**
*Daglig leder*
*Statsautorisert regnskapsfører / Statsautorisert revisor*

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Jettegryta Sameiet 31-33-35
Tid: 21. november 2024, kl 18
Sted: Microsoft Teams

**Konstituering**

- 6 seksjoner var representert i møtet.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Alen Cemer ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Valg av styre**

   I hht. sameiets vedtekter skal styre bestå av minst to, helst tre styremedlemmer (inkludert styreleder)

   Følgende ble valgt – alle ble valgt frem til ordinært årsmøte våren 2025:

   | | |
   |---|---|
   | Styreleder | Alen Cemer |
   | Styremedlem | Aslak Brøndbo |
   | Styremedlem | Stefan Strømsborg |

   Styrets leder ble valgt særskilt.

2. **Informasjon fra forretningsfører**
   Forretningsfører informerte om hva forretningsføreravtalen innebærer, og hvordan samarbeidet med styret vil bli lagt opp.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres digitalt
Møtet ble avsluttet kl. 18:20.

*Oslo / Langhus 21. november 2024*

Ingunn Tøfte / møteleder

Alen Cemer / seksjonseier

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

## JETTEGRYTA 31, 33A-F, 35

## Gnr. 107 Bnr 577

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.
Følgende vedtekter gjelder for EIERSEKSJONSSAMEIET JETTEGRYTA 31, 33A-F, 35.

Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet:

1. Sameiet med navn EIERSEKSJONSSAMEIET
   JETTEGRYTA 31, 33A-F, 35 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 107 Bnr 577 i Ski Kommune.
2. Sameiet består av åtte seksjoner med følgende eierandeler/- brøker
   - I. · Seksjon 1, Jettegryta 31 - 105 / 462
   - II. · Seksjon 2, Jettegryta 35 - 105 / 462
   - III. · Seksjon 3, Jettegryta 33A - 42 / 462
   - IV. · Seksjon 4, Jettegryta 33B - 42 / 462
   - V. · Seksjon 5, Jettegryta 33C - 42 / 462
   - VI. · Seksjon 6, Jettegryta 33D - 42 / 462
   - VII. · Seksjon 7, Jettegryta 33E - 42 / 462
   - VIII. · Seksjon 8, Jettegryta 33F - 42 / 462
3. Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.
4. Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
5. Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret. Et årlig regnskap skal framlegges til sameiet.
6. Sameiet skal ha en separat driftskonto for fellesstrøm til Jettegryta 33 A - F.
7. Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk, uavhengig av sameiebrøk.
8. Sameiet kan ta opp fellesgjeld for å dekke fellesutgifter og vedlikehold av fasaden på enheten, lån skal tas opp av styret etter enighet og avstemming i sameie møter, enighets grad må dekkes med 2/3 deler.
   - Max lånesum uten renter og gebyrer skal være 500.000, - NOK
   - Lån vil bli fordelt på eierbrøk, på lik linje som forsikringen, fellesutgifter vil da øke pr. mnd.
9. Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.
10. Hus forsikringen deles på den måten som har vært praktisert hittil, pr. desember 2015. 2 roms-leilighet 42 / 462, 4 roms-leilighet 105 / 462.

**2) Sameiermøte og sameiestyre**

1. Sameie møtene skal avholdes hvert kvartal. Hver seksjonseier har en stemme på Sameie møtet uavhengig av eierbrøk.
2. Sameie møtets myndighet og oppgaver:
   - I. Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 2 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
   - II. Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
   - III. Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens §9.
   - IV. Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.

V. Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
VI. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
VII. Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
VIII. Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
IX. Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameier møtet, men skal helst bestå av 3 medlemmer, minimum 2.
    I. Styreleder velges på sameie møtet. Selv om noen har verv, skal alle ha likt ansvar for sameiet.

3. **Styrets myndighet og oppgaver**:
    I. Styret er ansvarlig for innkalling til sameie møter.
    II. Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
        - Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
        - Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal *revidert* regnskap legges frem for sameiermøtet.
    I. Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
    II. Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
    III. Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet. og sørger for innkreving av disse når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
    IV. Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
    V. Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
    VI. Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i § 1 h) og § 2 c) oppstår.

4. **Sameiernes plikter:**
    I. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
    II. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
    III. Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene. Dette kan avvike dersom en særavtale er laget mellom sameierne.

5. **Om tvistemål i sameiet:**
    I. Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

6. **Øvrige bestemmelser:**
    I. For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner og - i lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

# Vedtekter for
# Jettegryta Realsameie

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

## § 1 Jettegryta Realsameie

1.1 Jettegryta Realsameie er nedenfor kalt sameiet.

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

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

## § 2 Medeierskap

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

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

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

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

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

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

2.7 Medeiere i sameiet 107/548 Jettegryta

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

## § 3 Rådighet over sameiets eiendom

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

## § 4 Årsmøte

4.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.11 Årsmøtet skal:

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

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

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

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

4.15 Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.

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

**§ 5 Styret**

5.1 Styret består av fem styremedlemmer og en vararepresentant.

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

5.3 Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.

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

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

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

**§ 6 Styremøte**

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

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

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

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

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

6.6 Styret skal:

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

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

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

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

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

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

## § 7 Avgifter og regnskap

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

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

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

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

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

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

**§ 8 Parkering**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 9 Veier

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

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

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

9.4 Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.

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

## § 10 Lekeplasser

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

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

## § 11 Vedlikeholdsfond

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

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

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

## § 12 Overordnede regler for sameiene

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

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

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

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

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

**§ 13 Vedtektsendringer**

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

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

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

13.4 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

**§ 14 Oppløsing**

14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

**§ 15 Postkasser**

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

---000---

Jettegryta Realsameie

# Jettegryta Realsameie
# Innkalling til årsmøte 2026



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

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

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

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

Sak 4.

# Styremedlemmer på valg 2026:

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

Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten (På valg)

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

# Resultatregnskap

## Jettegryta Realsameie

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

# Balanse

## Jettegryta Realsameie

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

Langhus, 31.12.2025
Styret for Jettegryta Realsameie

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

## Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

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

## Note 1 Regnskapsprinsipp

**Generelt**

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

**Vurderingsregler**

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

**Fortsatt drift**

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

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

## Note 3 Personalkostnader

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

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

## Note 4 Vedlikehold

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

## Note 5 Driftskostnader

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

## Note 6 Honorarer

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

## Note 7 Andre kostnader

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

## Note 8 Andre fordringer

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

## Note 9 Finansinntekter

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

## Note 10 Bankinnskudd mv.

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

## Note 11 Egenkapital

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

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

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

*** Rehabilitering garasjeanlegg utført i 2025*

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

**Note Disponible midler**

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

Budsjett 2026
Jettegryta Realsameie

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

| | |
|---|---|
| 8050 Renteinntekter kunder | |
| 8051 Bankrenter | |
| Finansinntekter | |
| Finansresultat | |
| Resultat | -40300 |

# Jettegryta realsameie – styrets årsrapport for 2025

## 1. Styret og tillitsvalgte

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

## 2. Generelt om sameiet

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

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

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

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

Selskapets revisor er BDO v/Hans Petter Urkedal

## 3. Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 9 styremøter.

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

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

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

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

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

## 4. Styrets planer

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

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

Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

_____

Levers ved inngangen

## FULLMAKT

Undertegnede_____

(trykte bokstaver)

Gir herved_____

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

Dato _____/_____- 2026

_____

Underskrift



Jettegryta sameie
1405 LANGHUS
Org.nr 925 346 128

_____

Levers ved inngangen

## MØTEERKLÆRING

Undertegnede_____

(trykte bokstaver)

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

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

Saksliste

Sak 1. Konstituering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
FOR: 11 MOT: 0

Sak 5. Orientere om ny renovasjonsløsning. GJORT

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

Årsmøtet 29.04.2026 ble avsluttet kl: 19:40

Møteleder | Protokollfører | Beboer Tove Bakken

| **Agenda** | **Jettegryta Sameiet 31-33-35** |
|---|---|
| Dato, Tid | 19.05.2026, 18:30 |
| Sted | Teams |
| Inviterte | alen.<br>jettegryta.sameiet<br>aslak<br>stefan<br>mb<br>sol<br>sol<br>linda<br>helene |
| Oppmøtt | Alle unntatt Bo og Linda |

| **Sak** | **Beskrivelse** | **Aksjon** | **Ansvarlig** |
|---|---|---|---|
| Styreleder | • Valg av ny styreleder | Oppmøtte har godkjent at Stefan Strømsborg blir ny Styreleder i Sameiet | Alle |
| Nytt Styre | • Navn i det nye Styret | Styret består fra nå av to medlemmer, Stefan Strømsborg og Aslak Brøndbo. *Anmerkning: Vi mangler tredje styremedlem*. Vi skal informere Enqvist om dette | Alle |
| Trefelling | • Trefelling på nedsiden av bygget | Vi har kommet fram at alle er enige om trefelling. Stefan er i kontakt med en person som skal hjelpe til med felling av trær, men vi må stå for rydding selv. Det skal gjøres | Alle |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | snarest. | |
| Jettegryta Sameiet 31-33-35, Årsregnskapet for 2025 | • Godkjenning av årsregnskapet | Styret har godkjent årsregnskapet presentert av Enqvist. Kopi av regnskapet er sendt til alle på mail. En kopi er lagret på My Driver | Styret |
| Fakturering av fellesutgifter for andre halvår 2026 | • Fakturering av fellesutgifter for andre halvår 2026 | Fakturering av fellesutgifter for andre halvår 2026 skal ikke justeres. De skal være i henhold til dagens nivå. Beskjed skal sendes til Enqvist | Alle |

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

**SKI KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS**

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

**§ 1. AVGRENSING**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

**§ 2. REGULERINGSFORMÅL**
Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

**§ 3. FELLESBESTEMMELSER**

**a. Vegetasjon**
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

**b. Frisikt**
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det Ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

**c. Lekeplasser**
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

**d. Atkomst**
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

**e. Skjerming mot trafikkstøy**
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

**f. Bebyggelsens utforming**
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

**§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7**

***DEFINISJONER***

***Frittliggende småhusbebyggelse*** *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m².* *Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

***Tomannsbolig*** *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

**a. Bebyggelsens form**
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

**b. Tomteutnyttelse**
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

**c. Gesims- og mønehøyder**
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

**d. Tomteareal**
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

**e. Sammenhengende bebyggelse**
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

**f. Garasje/parkering**
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

**g. Estetikk**
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

**h. Ubebygd areal**
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

**i. Dokumentasjon**
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

## § 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

### a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

### b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

### c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

### d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

### e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

### f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

## § 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

### a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

**b. Utnyttingsgrad**
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

**c. Byggehøyder**
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

**d. Evt. boliger i området**
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

**e. Parkering**
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

**f. Krav til samlet plan/utomhusplan**
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

**g. Utendørs lagring**
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

**§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**

**a. Formål.**
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

**b. Tomteutnytting**
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

**c. Byggehøyder**
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

**d. Evt. boliger i området.**
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

**e. Parkering**
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

**f. Krav til samlet plan/uthusplan**
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

## § 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

**a. Formål.**
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

**b. Tomteutnytting**
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

**c. Byggehøyder**
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

**d. Parkering/Garasje**
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

**e. Krav til samlet utomhusplan**
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

**f. Naturmangfold**
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

**g. Renovasjon**.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

**h. Overvannshåndtering**
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

**i. Flom og flomveier**
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

**j. Miljøoppfølgingsplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

**k. Sansesti**
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

**l. Felles utearealer**
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

**m. Rekkefølgekrav**
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

**§ 9. FRIOMRÅDE**
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

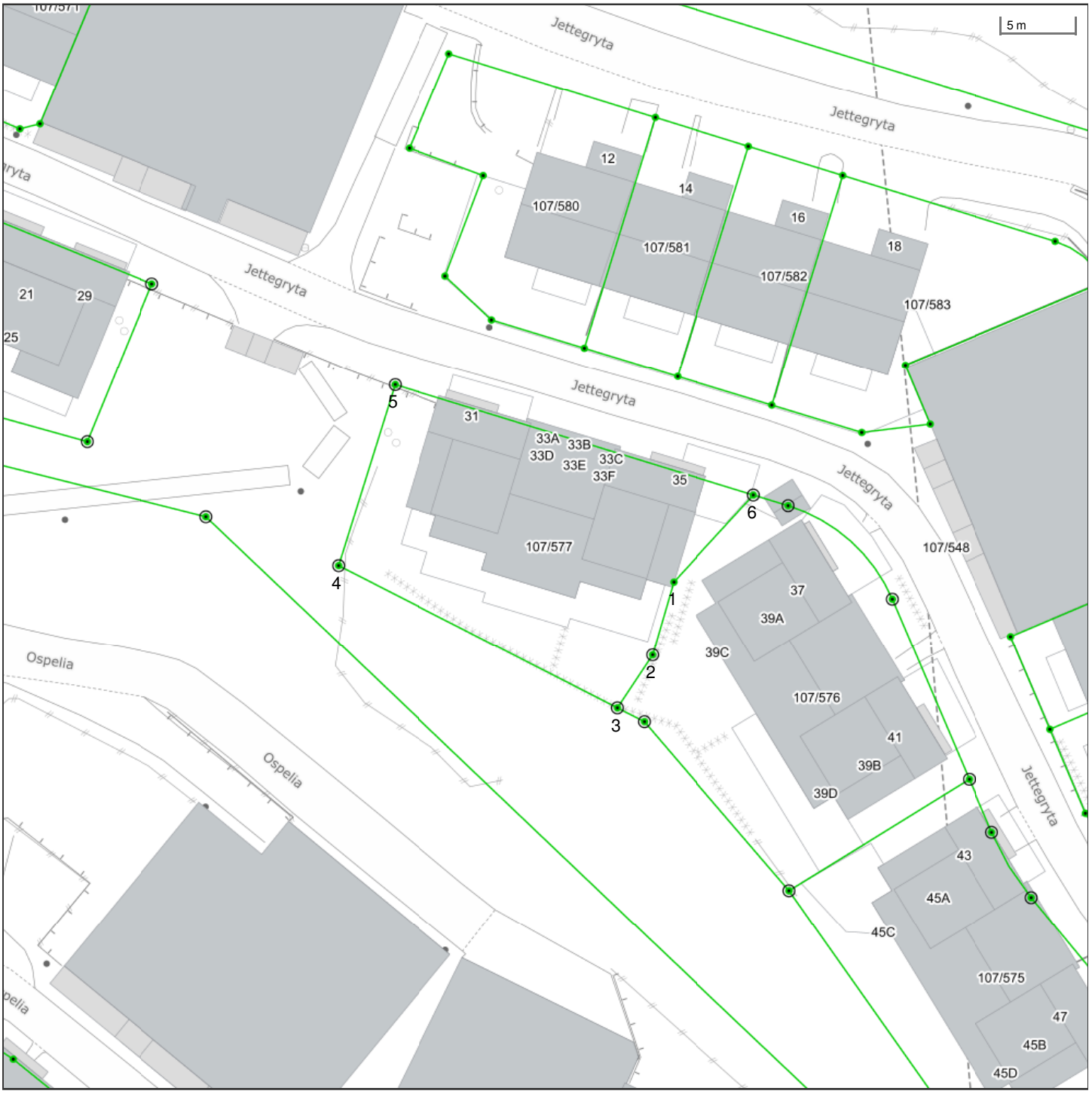
Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

**§ 10. FELLESOMRÅDE**
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

**§11. MILJØSTASJON**
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Utskriftsdato: 28.09.2026

# Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/577//6




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

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

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 350,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6626333,53 | **Øst** | 603853,98 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6626331,32 | 603862,9 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 8,17 | |
| 2 | 6626326,22 | 603861,57 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,27 | |
| 3 | 6626322,49 | 603859,23 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,40 | |
| 4 | 6626331,81 | 603839,63 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,70 | |
| 5 | 6626344,43 | 603843,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,12 | |
| 6 | 6626337,49 | 603868,26 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,00 | |

Nordre Follo kommune

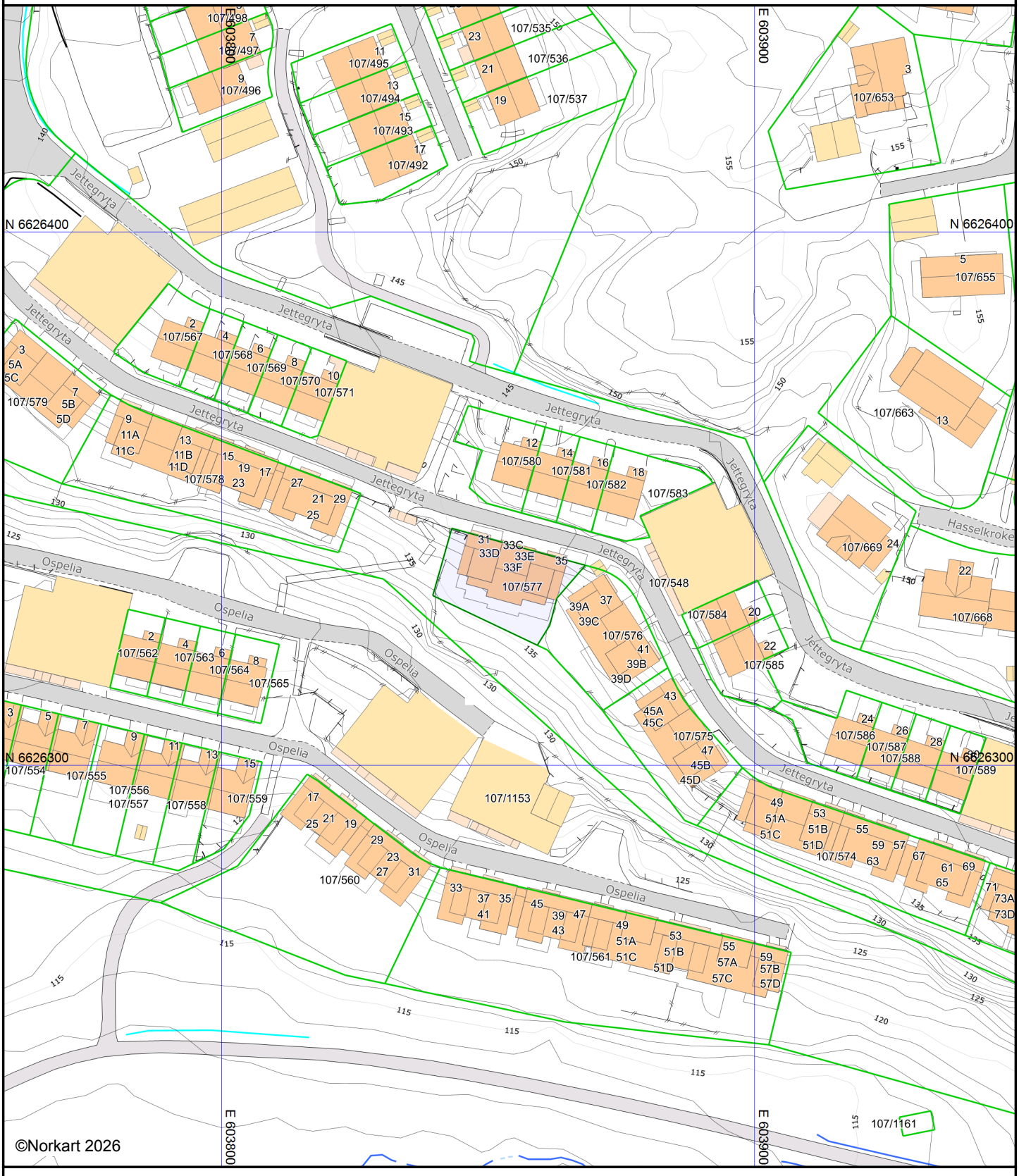
# Grunnkart

Eiendom: 107/577/0/6
Adresse: Jettegryta 33E
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

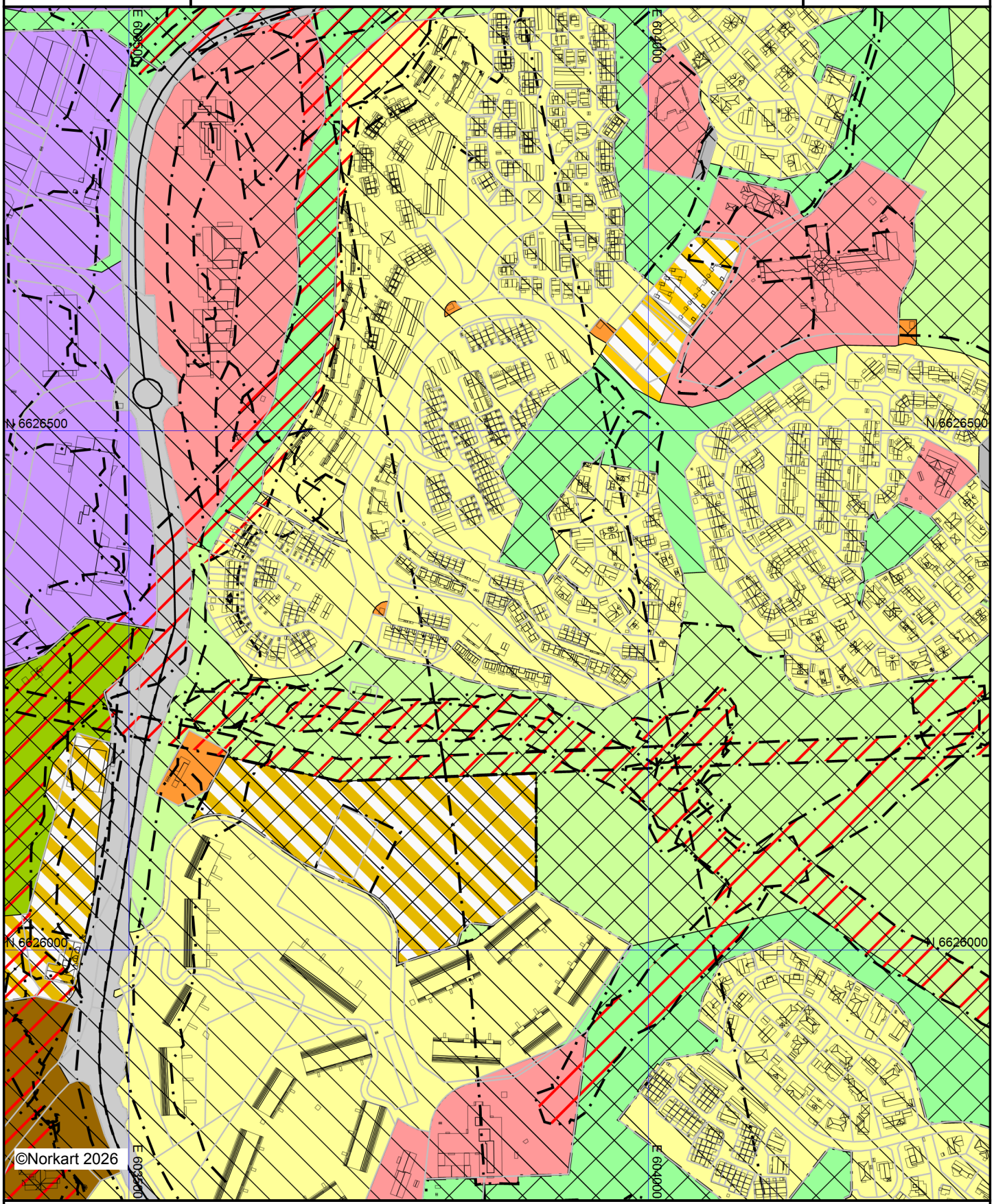
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 107/577/0/6
Adresse: Jettegryta 33E
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

## *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*




## *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



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 | 42/462 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 107/577, 107/577/0/1, 107/577/0/2, 107/577/0/3, 107/577/0/4, 107/577/0/5, 107/577/0/6, 107/577/0/7, 107/577/0/8 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 107/577, 107/577/0/1, 107/577/0/2, 107/577/0/3, 107/577/0/4, 107/577/0/5, 107/577/0/6, 107/577/0/7, 107/577/0/8 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 06.02.1992 | | | 107/577, 107/577/0/6 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HAMMERSLAND-NESS LINDA<br>F280688***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Jettegryta 33E<br>1405 LANGHUS | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Jettegryta 33E | U0201 | 107/577/0/6 | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Andel i sameier

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

## Adresse

### Vegadresse: Jettegryta 33 E

### 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 | 12225601 | | Terrassehus (135) | Tatt i bruk (TB) | 01.12.1999 |

### *1: Bygning 12225601: Terrassehus (135), Tatt i bruk 01.12.1999*

#### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Omsetning og drift av fast eiendom (L) | BRA Bolig | 476 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 476 |
| 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 | 8 |

#### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 01.06.1989 | 01.06.1989 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.03.1990 | 01.03.1990 | |
| Tatt i bruk | 01.12.1999 | 26.03.2001 | |

#### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Jettegryta 33E | U0201 | 107/577/0/6 | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 86 | 0 | 86 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 2 | 132 | 0 | 132 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 3 | 129 | 0 | 129 | 0 | 0 | 0 |
| U02 | 3 | 129 | 0 | 129 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/577*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 350.7 |
| Etablert dato | 22.01.1992 | Historisk oppgitt areal | 351,1 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

#### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6626333.53 | 603853.98 | 0 | Ja | 350.7 |

Nordre Follo kommune
**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI
**Telefon:** 02178

Utskriftsdato: 28.09.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 577 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 6 |
| **Adresse** | Jettegryta 33E, 1405 LANGHUS | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026) |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.06.2026 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 351 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 351 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H110<br>**KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann |
| | **Delareal** 351 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H190_2<br>**KPSikring** Andre sikringssoner |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140) |
| **Navn** | FELT Q3, LANGHUS |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 30.01.1985 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 351 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B1 |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201201) |
| **Navn** | Follobanen |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.12.2012 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 351 $m^2$<br>**Formål** Trasé for jernbane<br>**Feltnavn** JT1 |

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 140B1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140B1) |
| **Navn** | FELT B1, BØLERÅSEN |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.04.1989 |
| **Delarealer** | **Delareal** 351 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

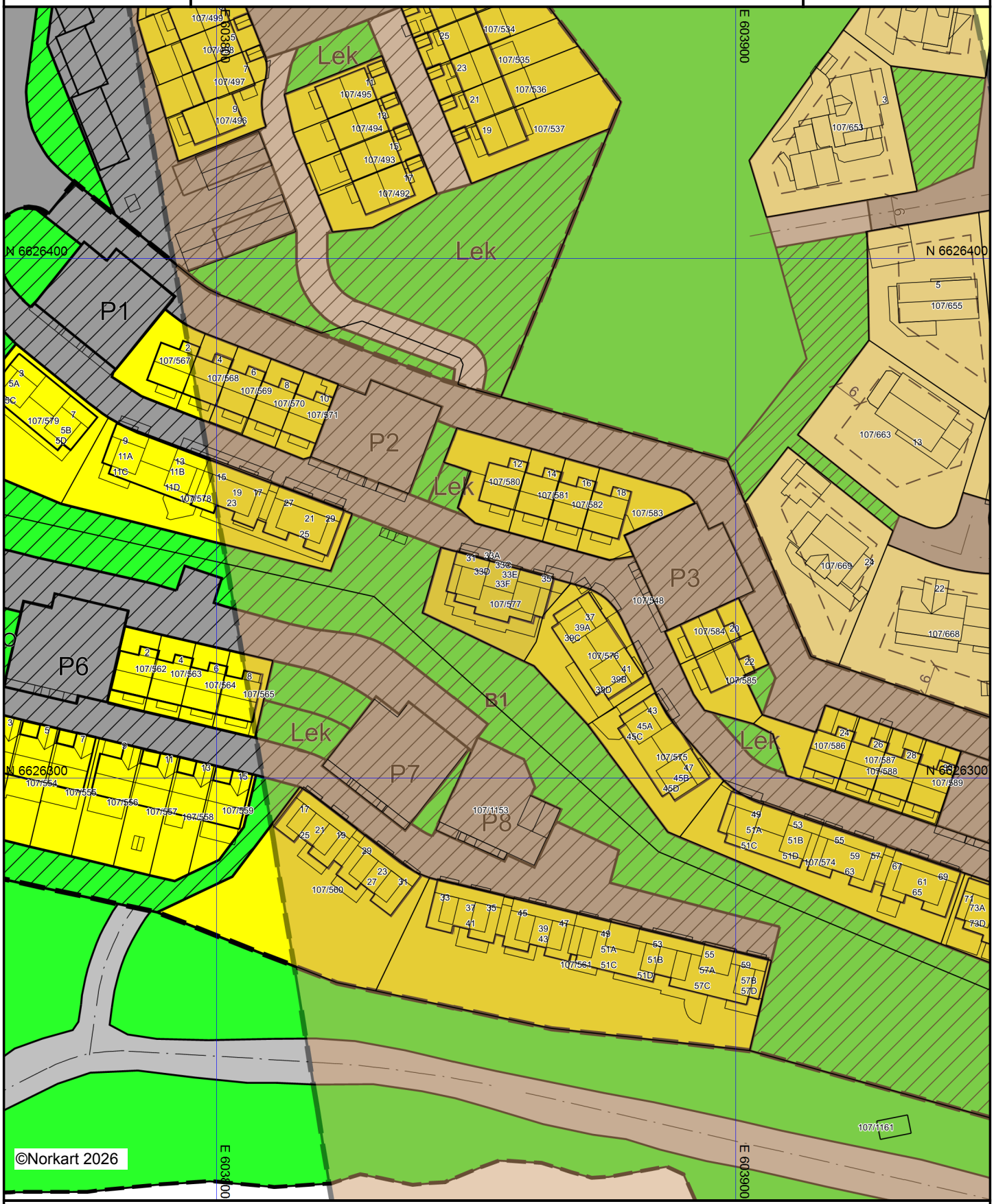
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/577/0/6
Adresse: Jettegryta 33E
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Trase for jernbane

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense