Tilstandsrapport

Enebolig
Løvstadveien 25, 1409 SKOTBU
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 50, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2170 **Eiendomsverdi ref nr:** TI2816

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

Liten eldre enebolig med landlig beliggenhet. Påbygget ca år 2000. Her er det kjeller med grunnmur av betong og Leca. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Sperretak med innredet loftsetasje over opprinnelig del.
Taket er utvendig tekket med tegeltakstein.

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt, og oppusset i stil med huset. Kjøkkenet er gammelt, men er tilpasset med plass for oppvaskmaskin, og ny benk for stekeovn og koketopp. Kjøkkenet har derfor forventet funksjon. Badet er fra år 2000, og flis arbeider fremstår noe ufagmessig utført. Alder på badet tilsier at oppussing av dette bør påregnes.

Det har ved flere anledninger i eier eietid kommet vann i kjelleren. Kjelleren er derfor ikke innredet med oppholdsrom. På grunn av gjentakende episoder med vann i kjelleren, vil ikke innredning av denne dekkes av forsikring ved neste vanninntregning.
Boligen ligger i flomutsatt område i følge NVE og kommunen.

Enebolig

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med teglstein, og undertaktekking er av takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking fremstår å være fra da huset ble påbygget år 2000.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Nytt pipebeslag. Stige for feier er montert.
Taket er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Grovskåret bordkledning er lik rundt hele bygget, og er antatt fra ca år 2000, da bygget ble påbygget. Med bakgrunn i alder på utvendig bordkledning, kan det være behov for noe utskifting, uten at dette ble observert eller avdekket ved stikktaking ved befaringen.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Store deler av vinduer er fra byggeår.
Enkelte vinduer er skiftet til moderne energiglassvinduer i malte trekarmer.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Tredør til kjeller.
Det er terrasser, understøttet av bjelker og pilarer, av impregnerte materialer, som ligger inntil boligen. Størrelse ca 22 kvm. Det er nye terrassebord og nytt rekkverk.
Trapp av impregnert materialer til inngangsdør.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.
Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulvet i 2. etasje er i følge eier avrettet i forbindelse med legging av nytt gulv.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført Radonmåling.
Det er mursteinspipe og peisovn.
Alle overflater i kjeller er av mur betong. Tidligere utlektede vegger er revet. Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er mulig i en betongvegg.
Det er lakkert tretrapp of malt trapp til kjeller.
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

Badet er flislagt, og opplyst etablert i forbindelse med påbygg ca år 2000.
Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Badet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det dusjes i kabinett, og gulvet blir derfor ikke regelmessig utsatt for vannpåkjenning.
Det vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ny vifte er montert.
Fuktmåling er foretatt i tak i kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er gammel og har glatte fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt koketopp og kum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser over benken. Innredning fremstår med normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.
Lodde kobberrør var uvanlig i år 2000.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
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 nyere ca. 200 liters varmtvannstank. Lokalisert i kjeller.
Det har i følge eier vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Store deler av anlegget er oppgradert, men det kan ikke garanteres at det ikke gjenstår noe eldre ledninger eller kontakter.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Det er registrert grunnmursplast på et hjørne av opprinnelig del av grunnmur. Disse arbeidene er sannsynligvis gjort når boligen ble påbygget år 2000.
Opprinnelig del har grunnmur av betong. Tilbygget del har Leca grunnmur, utvendig og innvendig pusset.
Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget. Det er allikevel slik at omkringliggende terreng fører stor mengder overflatevann mot eiendommen ved mye nedbør.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) fra 2000, med tilknytning til minirenseanlegg overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat brønn. Septiktanken er av glassfibertank og er installert etter 2015. Eier er noe usikker på årstall.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

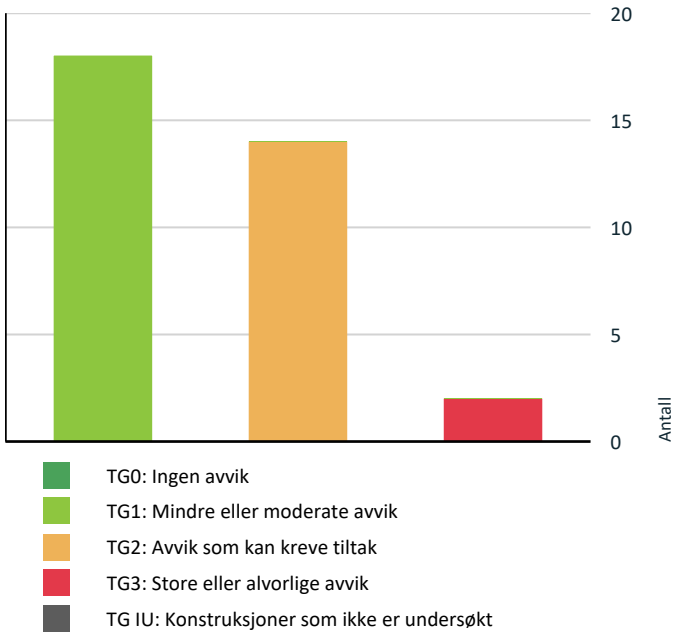
Enebolig

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

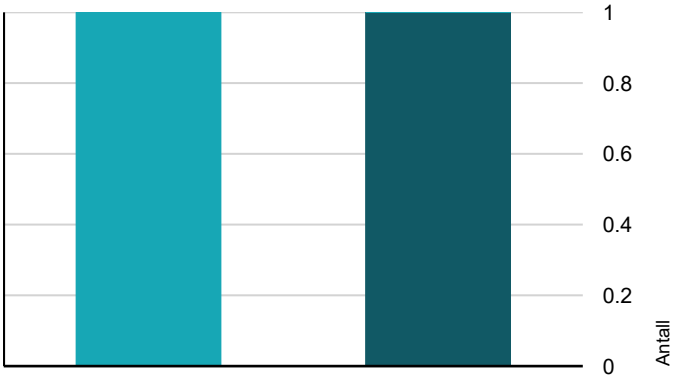
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Pipevanger er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstanden kan derfor ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein, og undertaktekking er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking fremstår å være fra da huset ble påbygget år 2000.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Nytt pipebeslag. Stige for feier er montert.

Vurdering av avvik:

- Nedløp og renner er malt. Disse flasser.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av dette må påregnes.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert eldre fuktmerker og lokal svertesopp på undertak ved raft. Fuktmåling på befaringsdagen viste normale verdier.

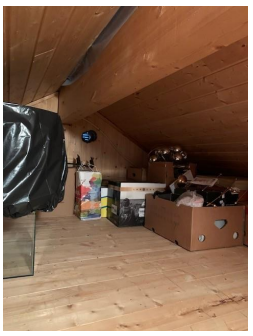
TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over tilbygget er det et isolert loftsrom med mulighet for noe lagring. Det er etabler gulv på deler av arealet og panel i taket. Øvrig areal har plast og isolasjon. Loftet fremstår tørt.









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Grovskåret bordkledning er lik rundt hele bygget, og er antatt fra ca år 2000, da bygget ble påbygget. Med bakgrunn i alder på utvendig bordkledning, kan det være behov for noe utskifting, uten at dette ble observert eller avdekket ved stikktaking ved befaringen.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Store deler av vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i karm på stuevindu, utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

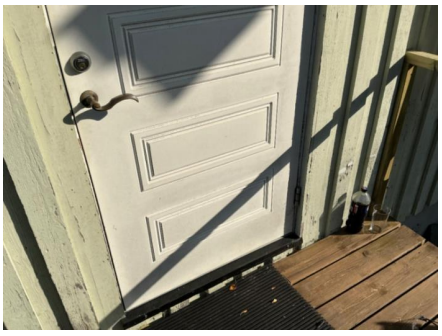
Enkelte vinduer er skiftet til moderne energiglassvinduer i malte trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Inngangsdør trenger noe vedlikehold.







Tilstandsrapport

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Døra til kjeller har vert utsatt for fukt i forbindelse med overvann.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av døra bør påregnes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser, understøttet av bjelker og pilarer, av impregnerte materialer, som ligger inntil boligen. Størrelse ca 22 kvm. Det er nye terrassebord og nytt rekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av impregnert materialer til inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulvet i 2. etasje er i følge eier avrettet i forbindelse med legging av nytt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Avviket er registrert på kjøkkenet i 1. etasje. Avviket er helt normalt på en gammel bolig oppført i tre.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført Radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på målinger.
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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Pipevanger er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstanden kan derfor ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

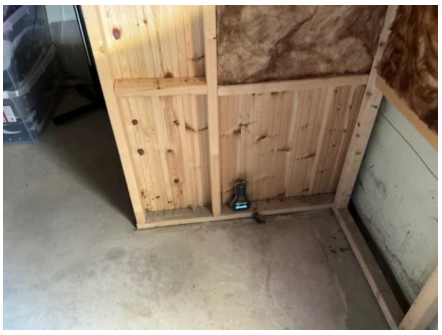
Alle overflater i kjeller er av mur betong. Tidligere utlektede vegger er revet. Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er mulig i en betongvegg. Det er gjort fuktsøk i gjenstående bunnsvill, som fremsto tørr på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp og malt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidvis kan være noe mus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av boligens beliggenhet og alder, vil det være vanskelig å sikre bygget helt for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt, og opplyst etablert i forbindelse med påbygg ca år 2000.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010. Erfaringsmessig er det mange bad også etter dette som mangler dokumentasjon. Badet er derfor sjekket ut i fra synlige løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Vegger har en kombinasjon av fliser og malt panel. Det er usikkert hvordan membran er utført i overgang gulv vegg.

Konsekvens/tiltak
• Alder på badet og registrerte avvik tilsier at oppussing av badet bør planlegges.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det dusjes i kabinett, og gulvet blir derfor ikke regelmessig utsatt for vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser og manglende fuger.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Plutselig lekkasje fra våtrommet kan oppstå på grunn av svikt i tettesjiktet. Spesielt overgang membran sluk er et kritisk punkt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ny vifte er montert.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i tak i kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er gammel og har glatte fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt koketopp og kum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser over benken. Innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter. Lodde kobberrør var uvanlig i år 2000.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en nyere ca. 200 liters varmtvannstank. Lokalisert i kjeller.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Dagens forskrift krever fast tilkobling med bryter eller koblingsboks, ikke stikkontakt, ettersom dette reduserer fare for overoppheting og brannfare.
• Tilkobling går på sikkerhet, og er en anbefalt tiltak, spesielt hvis man skal ha elektriker til andre arbeider på boligen.



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

Det har i følge eier vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Store deler av anlegget er oppgradert, men det kan ikke garanteres at det ikke gjenstår noe eldre ledninger eller kontakter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert grunnmursplast på et hjørne av opprinnelig del av grunnmur. Disse arbeidene er sannsynligvis gjort når boligen ble påbygget år 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har dreneringssystem fra 2000. Da arbeidene ikke er dokumentert, er systemets oppbygning og utløpsforhold ukjent.

Gjentatte vanninntrengninger i kjeller indikerer at dagens overvanns- og fuktsikringsløsning ikke fungerer tilfredsstillende. Fuktproblematikken synes å være sammensatt, og ny drenering alene vurderes ikke å være tilstrekkelig tiltak. Terrengforhold og håndtering av overflate- og overvann bør kartlegges og utbedres som del av en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur av betong. Tilbygget del har Leca grunnmur, utvendig og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.







TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget. Det er allikevel slik at omkringliggende terreng fører store mengder overflatevann mot eiendommen ved mye nedbør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) fra 2000, med tilknytning til minirenseanlegg overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat brønn.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfibertank og er installert etter 2015. Eier er noe usikker på årstall.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Pipevanger er ikke tilgjengelige for kontroll. Tilstanden kan derfor ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Radonnivået er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på målinger.
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.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Bygget har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje/uthus er oppført med betongplate på grunn. Yttervegger er i bindingsverk og kledd med utvendig panel. Saltakkonstruksjon tekket med tegl. Innlagt strøm. Sidehengslede porter og sidedør. Bygget er innvendig kledd med gips.

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



Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

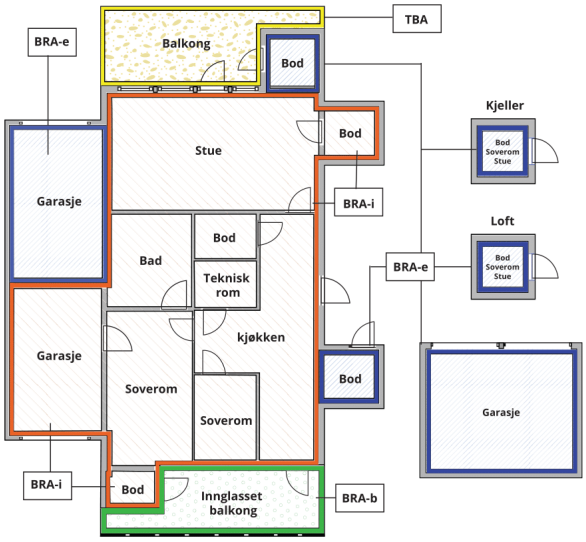
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	30			30		8	38
1. Etasje	66			66	22		66
Kjeller	44			44		21	65
SUM	**140**				**22**	**29**	**169**
SUM BRA	**140**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kontor		
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noe mindre vedlikeholdsarbeider i år. Arbeider i forbindelse med vann i kjeller, i regi av forsikringsselskap.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Liv Benny Gjetrang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	50	8		0	2545 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvstadveien 25

Hjemmelshaver
Gjetrang Liv Benny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og usjenert beliggenhet i Løvstadveien på Skotbu.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat stikkvei. Veien eies og vedlikeholdes av nabo. Kostnader for dette belastes brukere av veien.

Tilknytning vann

Privat brønn, sammen med nabo.

Tilknytning avløp

Privat minirenseanlegg. Installert etter 2015.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsområde og Reindrifts område)

Om tomten

Landlig tomt, med plen og noe frukttrær.

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	10.10.2026	

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.»*

Egenerklæring

Løvstadveien 25, 1409 SKOTBU

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løvstadveien 25	Løvstadveien 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

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.

Har bodd i boligen selv siden kjøp i 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Gjetrang, Liv Benny

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**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet klosett og dusj garnityr

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wislan Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra overgang pipe okt 2017.

4 **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**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Produksjon og montering av pipebeslag med krans og bue. Videre i samme omgang, - skiftet ut defekt takstein.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tak og blikkarbeider

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sist ved uværet «Hans».
Er omfattende dok hos eget forsikringsselskap.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Des2017 skiftet sikringer til jordfeilautomater. Videre nytt opplegg til lys i (spise)stue og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

T.R.Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles brønn med nærmeste nabo (Løvstadveien 20)

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**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rep lekkasje i kjøkkenbenk april 2017.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wislan Rør As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ref takstmanns rapport og siste oversvømmelse ifb med uværet «Hans»

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Se tidligere beskrivelse av arbeid utført på pipe.

Videre er nytt ildsted/vedovn satt inn i stue.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus - vanskelig å holde ute av bolig, loft og garasje.

Fungerer med frittstående musefeller.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte registrert på gammelt vindu i stue.
Mugg og sopp er ikke registrert.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Området er flomutsatt når større uvær.
Vannføringen deler seg ved Skotbu stasjon, - mot Ski og mot eiendommen. Områdene rundt er jorder hvor bøndene ikke har drenert. Iflg Landbr. ktr Follo kan avskjæringsgrøft ikke pålegges, kun oppfordres til (bonden kan søke øk komp). Ligger lavt i terrenget, og kommer vann fra alle sider. Høy vold mot jernbane (Bane Nor) som bidrar til at vannføringen blir styrt. Omfattende dok forefinnes på bilder og video hos eget forsikringsselskap. Video fra «Hans» er også dok via videolink fra Follo brannvesen. Har dok på fra Ski kommune ifb med flom, samt rapport fra hydrolog i Bane Nor.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 67235293

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Liv Benny Gjetrang	**2026-10-09**

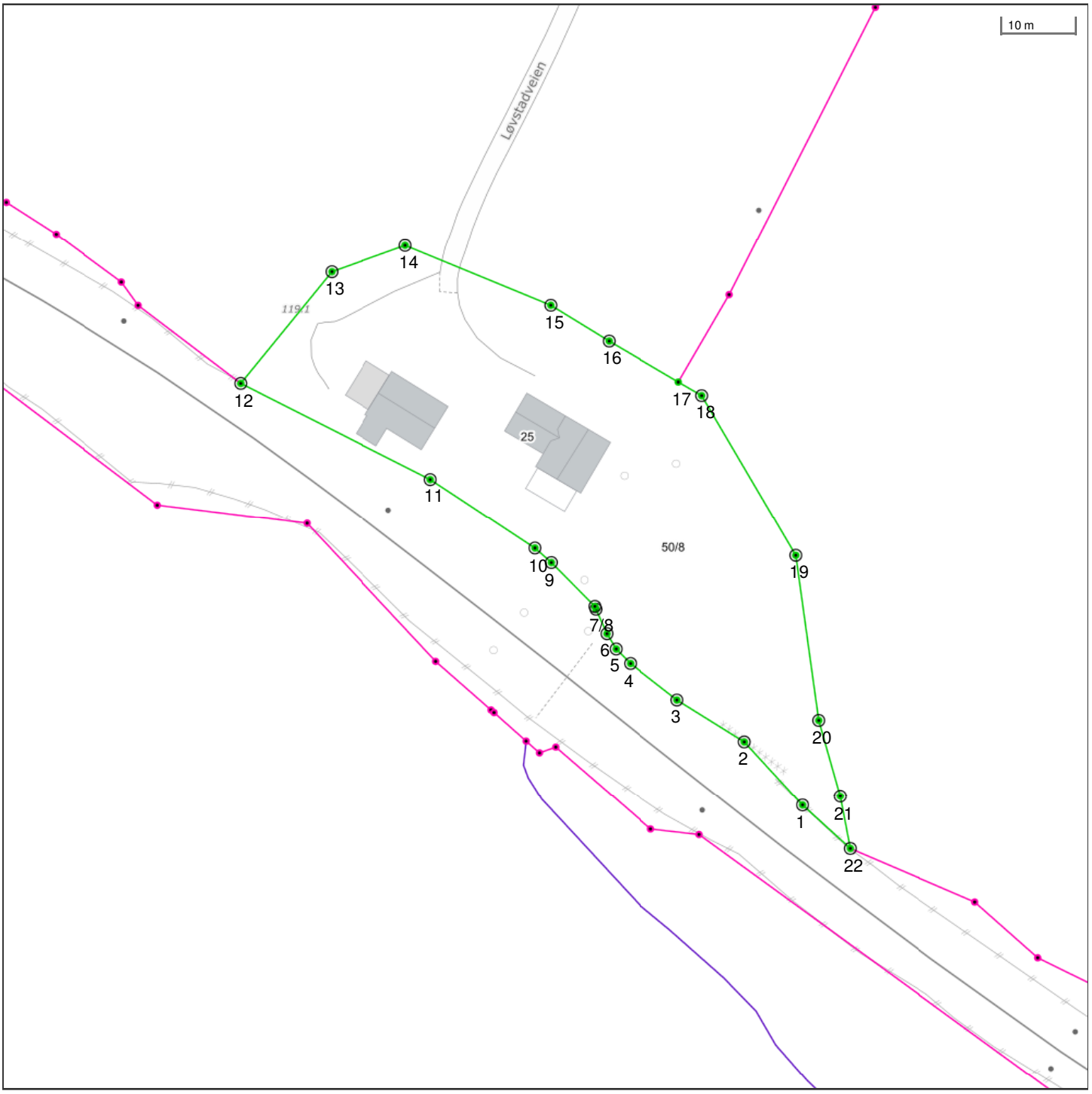
Identification

Liv Benny Gjetrang

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 50/8//



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	2 545,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615632,83	**Øst**	610615,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615581,44	610650,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
2	6615590,01	610642,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,95	
3	6615595,54	610633,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,98	
4	6615600,41	610626,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,24	
5	6615602,36	610624,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,84	
6	6615604,44	610623,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,47	
7	6615607,78	610621,46	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,72	
8	6615608,17	610621,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,42	
9	6615614,07	610615,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,57	
10	6615616,02	610612,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,05	
11	6615625,15	610597,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,40	
12	6615637,7	610571,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,57	
13	6615653,55	610583,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,00	
14	6615657,52	610593,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
15	6615649,8	610613,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,88	
16	6615645,08	610622,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
17	6615639,69	610632,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,20	
18	6615637,9	610635,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,75	
19	6615616,08	610649	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,75	
20	6615593,29	610652,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,11	
21	6615582,84	610656,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,96	
22	6615575,61	610657,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,41	

Nordre Follo kommune

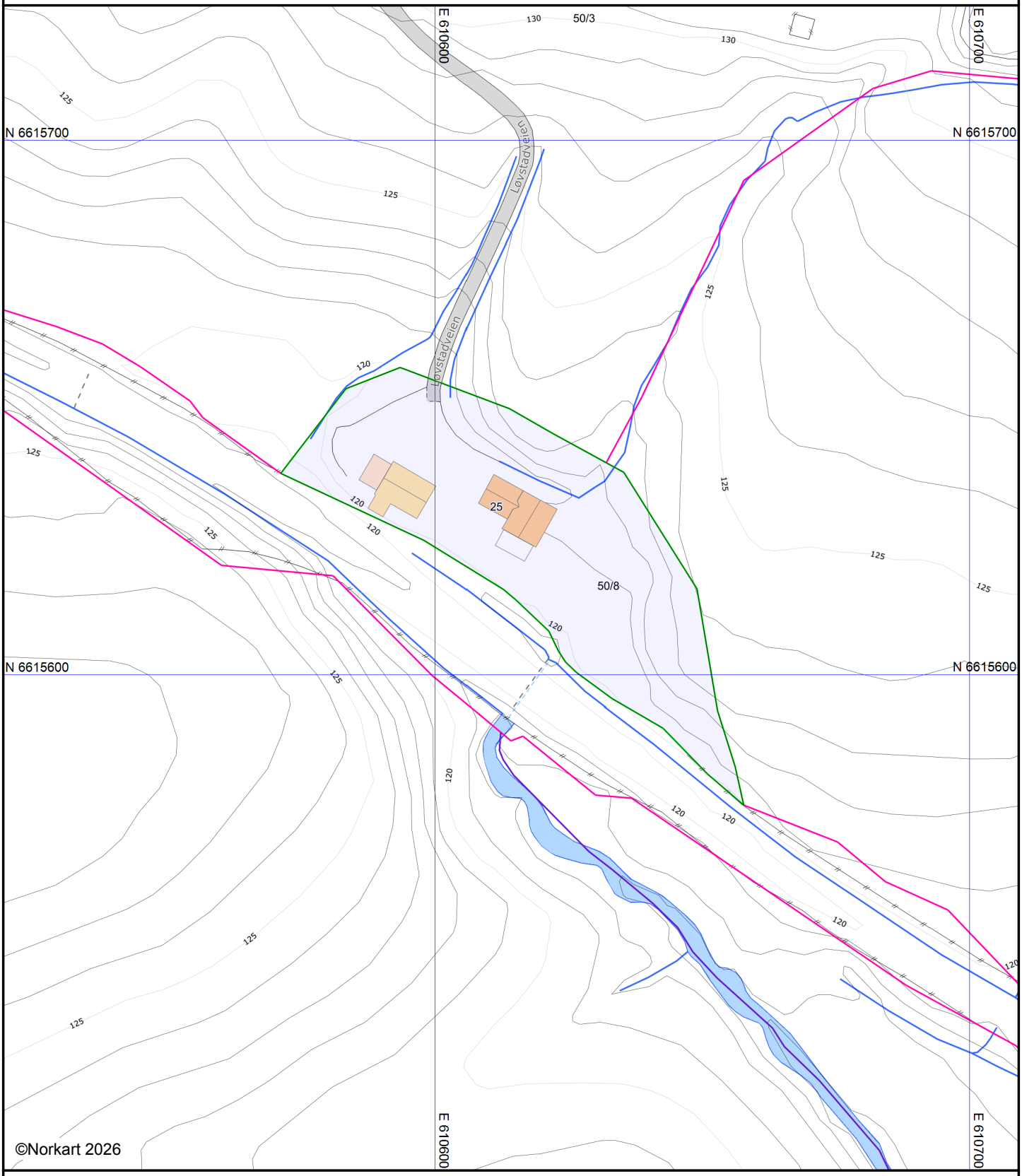
Grunnkart

Eiendom: 50/8
Adresse: Løvstadveien 25
Dato: 09.09.2026
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



©Norkart 2026

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.

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØVNES	Beregnet areal	2545
Etablert dato	15.10.1943	Historisk oppgitt areal	2545,1
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	50/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/8
Grensejustering Grensejustering	21.09.2005			50/3 (-475,9), 50/8 (475,9)
Grensejustering Grensejustering	21.09.2005			49/1 (-1055,9), 50/8 (1055,9)
Skylddeling Skylddeling	15.10.1943			50/3 (-1014), 50/8 (1014)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615632.83	610615.15	0	Ja	2545	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJETRANG LIV BENNY F200567*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LØVSTADVEIEN 25 1409 SKOTBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løvstadveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1409 SKOTBU	Kirkesogn	02100201 Kråkstad
Grunnkrets	606 Mørk	Tettsted	
Valgkrets	5 Kråkstad	Skolekrets	8 Skotbu

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	148865418		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	148865418	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	28.04.2000
3	12231091		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	14.05.2018
4	12231490		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148865418: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løvstadveien 25	H0101	50/8	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 148865418-2: Tilbygg, Tatt i bruk 28.04.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.05.1998	28.05.1998	
Igangsettingstillatelse	28.07.1999	09.09.1999	
Tatt i bruk	28.04.2000	27.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Løvstadveien 25	-	50/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

3: Bygning 12231091: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 14.05.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.08.2003	
Bygning revet/brent	14.05.2018	04.10.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/8	-	-	-	-	-

4: Bygning 12231490: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.08.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/8	-	-	-	-	-

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løvstadveien 25, 1409 SKOTBU								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 201 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 714 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 545 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	89 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=89)
Navn	Landbruksområdene i søndre del av Ski kommune
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2005/89_Bestemmelser%20etter%20endring.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 545 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

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: 50/8
Adresse: Løvstadveien 25
Dato: 09.09.2026
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 jord- og skogbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

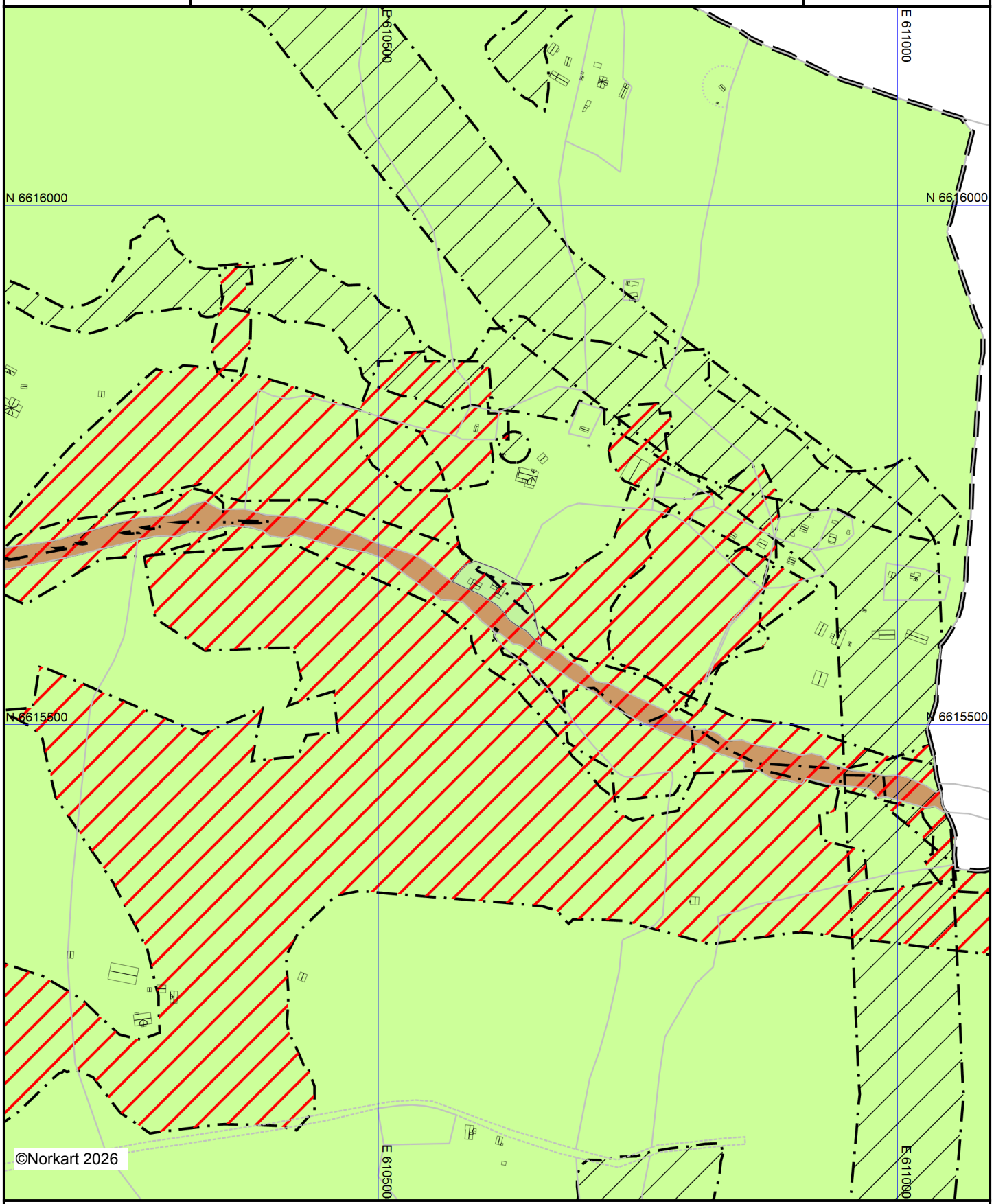
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/8
Adresse: Løvstadveien 25
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

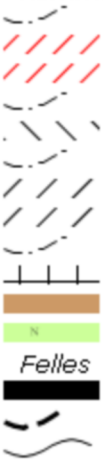
UTM-32



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



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bane- nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Ark. 504.4/89

Stadfestet av
Fylkesmannen
29.05.78

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LANDBRUKSOMRÅDENE I SØNDRE DEL AV SKI KOMMUNE".

§ 1. Planen er utarbeidet i tråd med bygningsloven § 22, nr.2, og består av disse reguleringsbestemmelser og med avgrensning vist på tilhørende kart datert 20.1-76 "Reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av Ski kommune".

§ 2. Avgrensning.
Mot nord: følger avgrensningen Siggerudvegen og bestående grense for "Reguleringsplanen for landbruksformål mellom Langhus og Ski" og "Regionplanvedtekten" fra Klokkerudkrysset og østover til gnr.86/1, "Bekkevar".

Mot øst: følger avgrensningen østgrensen av g.nr.86/1 frem til Smerta og videre sydover langs gnr.84/3-5. og gnr.84/1,2 til Askerudtjernet. Deretter langs østgrensen av gnr.83/1, 68/2, 68/3, 62/6 – Granerud og 66/1 frem til fylkesgrensen ved Vientjern. Følger deretter fylkesgrensen sydover til grense mot Ås kommune.

Mot syd og vest: følger begrensningen kommunegrensen mellom Ski og Ås nordover til Ellingsrudbråten, gnr. 140/9 og derfra langs østgrensen av denne, gnr.142/11 og "Reguleringsplan for Ellingsrudbråten, Knatten" og "Reguleringsplan for Ellingsrud bolig- og industriområde" frem til østre jernbanespor ved planovergangen (til .Ellingsrud industriområde). Grensen går derfra videre østover langs jernbanen til vestgrensen av gnr.142/8 og følger jord og vestgrensen av gnr.142/8, 9 og 15 samt 77%4 fram til Skivegen (Løkenvegen). Videre nordover langs denne vegen til N.Ski, g.nr.77/2 og langs vestgrensen av denne og g.nr.116/2 fram til utgangspunkt ved Klokkerudkrysset.

Videre omfattes et område beliggende vest for Kråkstadvegen og jernbanens vestre linje med slik begrensning:

I nord: tar begrensningen utgangspunkt i kommunegrensen mot Ås og nordvestre hjørne av gnr.137/1, N. Finstad og følger derfra nordgrensen av denne fram til Finstad skole, gnr.137/70 og videre østover langs gjerdet syd for Ski magasinplass AR-1 fram til N.S.B's område, gnr.134/5 og vestre linje.

I øst: følger begrensningen vestre jernbanespor fram til Åsvegen, derfra vestover langs "Reguleringsplan for Søndre Finstad", stadfestet 14.9.1971, og videre vestover langs trasé for Søndre Tverrveg til "Reguleringsplan for Finstadgrenda", stadfestet 15.1.1975.
Langs denne fram til gnr.138/2 Halfstad nordre og langs denne. Følger videre langs "Reg.plan for S. Finstad", fram til jernbanelinjen,. Videre går grensen østover langs nordgrensen av gnr.139/1, Eikeli og gnr. 137/190. fram til Kråkstadvegen. Følger derfra Kråkstadvegen og Haugteinvegen sydover til kommunegrensen mot Ås kommune.

I syd og vest: følger begrensningen kommunegrensen fram til utgangspunktet.

§ 3. Følgende eiendommer innenfor avgrensningen omfattes ikke av denne reguleringsplan:

1. Område som omfattes av "Endret reguleringsplan for Sigtunholtet, stadfestet 22.12.1969 og de deler av "Reguleringsplan for et område ved Kråkstad jernbanestasjon", stadfestet 28.5.1943, som allerede er disponert til bolig- og industriformål.

2. Område som omfattes av forslag til "Reguleringsplan for Hesteskoen".

3. Veg- og banegrunn tilhørende, Norges statsbaner, Statens vegvesen og Ski kommune.

4. Kirker, kirkegårder og gravlunder.

5. Anlegg i forbindelse med off. og private vann- og avløpsanlegg.

§ 4 I det regulerte område, jfr. § 2, må grunn ikke gis utnytting for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk.
I det regulerte område, jfr. § 2, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytting til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.
Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l. Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

§ 5 Nyetableringer eller utvidelse av eksisterende virksomhet innen området må ikke komme i konflikt med jordloven eller være til skade for landbruksmiljøet. Slik virksomhet må ikke medføre vanskeligheter i form av utslipp av avløpsvann, røyk, lukt, økt trafikk eller økt akseltrykk på svake veger eller være uheldig ut fra estetiske hensyn. Dette gjelder ikke bare bygningen, men også dens omgivelser når det gjelder lagring, parkering og terrenginngrep.

§ 6. I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Ski kommunes vedtekt til bygningsloven.

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

Den beskrevne avgrensning av planområdet (Jfr. § 2) inneholder med visse forbehold følgende eiendommer:
Hele gnr.: 1-67, 69-77-85-86, 136, 137, 138, 143
Hele bnr.: 78/2, 79/2, 79/3, 80/1,10, 142/1, 142/2, 142/8, 142/9, 142/15
Deler av bnr.: 78/1, 78/4, 79/1, 80/2, 89/1, 116/2, 139/1, 87/1, 87/2

STADFESTET DEN 29. mai 1978
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

TILLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Ved behandling av kommuneplan 2011-2022 vedtok kommunestyret i møte 22.06.11 utfyllende bestemmelser til kommuneplanen arealdel. i bestemmelsene inngikk følgende, som kommer i tillegg til bestemmelsene knyttet til reguleringsplanene med id. 51, 64 og 89, jf. §21.7:

§21. RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING I LNF-OMRÅDENE:

21.1. eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter.
Ved eventuell slik dispensasjon skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Samlet bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 200m² og samlet bruksareal ikke overstige 400 m². (Det er tilstrekkelig at en av disse forutsetningene oppfylles.)

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje.
Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

21.2. Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter. Ved eventuell slik dispensasjon skal bruksareal (BRA) for fritidshuset ikke overskride 60 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Ved eventuell dispensasjon for uthus er bruksareal (BRA) begrenset til 20 m² med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

21.3. Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Det gis i utgangspunkt ikke dispensasjon for tilbygg/påbygg innenfor 100-meters-beltet fra vassdrag. Eventuelle søknader om dispensasjon fra kommuneplanen blir å vurdere ut fra særlige hensyn til virkninger tiltaket måtte ha sett fra vassdraget og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.
Det skal ved vurderingen legges vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen på vassdraget, også jfr. Vannressurslovens § 11 (om bevaring av et eksisterende vegetasjonsbelte langs vassdraget). Eventuelle tilbygg skal i slik sammenheng legges med orientering bort fra vassdraget og ikke overstige angitte størrelser i avsnittet over.

21.4. Bruksendring/ombygging

Det skal i utgangspunktet ikke gis dispensasjon for bruksendring fra fritidshus til bolig, eller for ombygging av eksisterende boliger slik at det blir flere boenheter. Unntak kan gjøres for allerede oppførte bolighus som har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift, dersom dette etter landbruksmyndighetenes vurdering er nødvendig for drift av eiendommen.

21.5. Landbruksbebyggelse

Ved behandling av søknad om ny bebyggelse, herunder kårboliger, på landbrukseiendommer skal det foreligge en behovsvurdering basert på eiendommens produksjonsgrunnlag, i samsvar med signaler fra overkommunalt hold. Dette gjelder også ved søknad om fradeling av kårbolig i landbruket. Nye bygninger bør normalt plasseres som del av tunet på eiendommen og tilpasses eksisterende bygninger i tunet. Bebyggelsen skal ivareta estetikk og kulturmiljø, jf. §9.

21.6.Tilrettelegging for friluftsliv og idrett

Etablering av lysløyper, alpinanlegg, serveringshytter og annet som fremmer friluftsliv og idrett kan vurderes ved dispensasjon, dersom tiltaket ikke er av et slikt omfang at det vil kreve vanlig reguleringsbehandling. Innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag vil kommunen være særlig tilbakeholden med å gi dispensasjon for nye tiltak. Det skal tas særlig hensyn til virkningen sett fra vassdraget slik at tiltaket i størst mulig grad innordner seg landskapet dersom forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

21.7. Eksisterende reguleringsplaner

Ovennevnte retningslinjer i § 20.1 - 6 gjøres også gjeldende for følgende reguleringsplaner, og kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for disse områdene:

- reguleringsplan for et område mellom langhus og ski stasjonsby til landbruksformål i ski kommune, vedtatt 12.11.70
- reguleringsplan for et område til landbruksformål i nordvestre del av ski kommune, stadfestet 28.02.74.
- reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av ski kommune, stadfestet 29.05.78.

Liv Benny Gjetrang
Løvstadveien 25
1409 SKOTBU

Dato: 17.08.2026
Saksref: 202611468-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ståle Hatlelid
Telefon:
Mobil: +4791650255
E-post: stale.hatlelid@banenor.no

Østfoldbanen Østre linje - Km. 10,6 - Nordre Follo kommune - Gnr/bnr 50/8 - Løvstadveien 25 - Vann og tiltak ved jernbanen

Viser til henvendelser til Bane NOR knyttet til store vannmengder og flom ved eiendommen Løvstadveien 25, Skotbu. Eiendommen ligger ved Østfoldbanen Østre linje, vår km. 10,6 mellom Ski og Askim. Det ble 7. august 2024 gjennomført befaring på stedet, der våre hydrologer deltok sammen med tilstandskontrollør. Grunneier av gnr/bnr. 50/8 deltok også, kopi av befaringsnotat er lagt ved brevet som tidligere etterspurt av grunneier.



Bane NOR gjennomførte ny befaring i området 12. august 2026, med fokus på linjegrøft og kapasitet på stikkrenner. Slik som det fremkommer av vedlagte bilde av stikkrenna ved km 10,6 er kapasiteten god. Vi gjennomfører i tillegg regelmessig befaring langs jernbanen, for å blant annet kontrollere behovet for rensing av linjegrøfter for vegetasjon og andre elementer.

Eier av eiendommen gnr/bnr. 50/8 må på egen hånd prosjektere og gjennomføre avbøtende tiltak for å redusere risiko for flom ved egen eiendom. Vi minner på at tiltak i 30-meterssonen fra nærmeste spormidte er søknadspliktig etter jernbaneloven § 10, for mer informasjon se våre nettsider: https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/bygge-grave-eller-rive-langs-jernbanen/

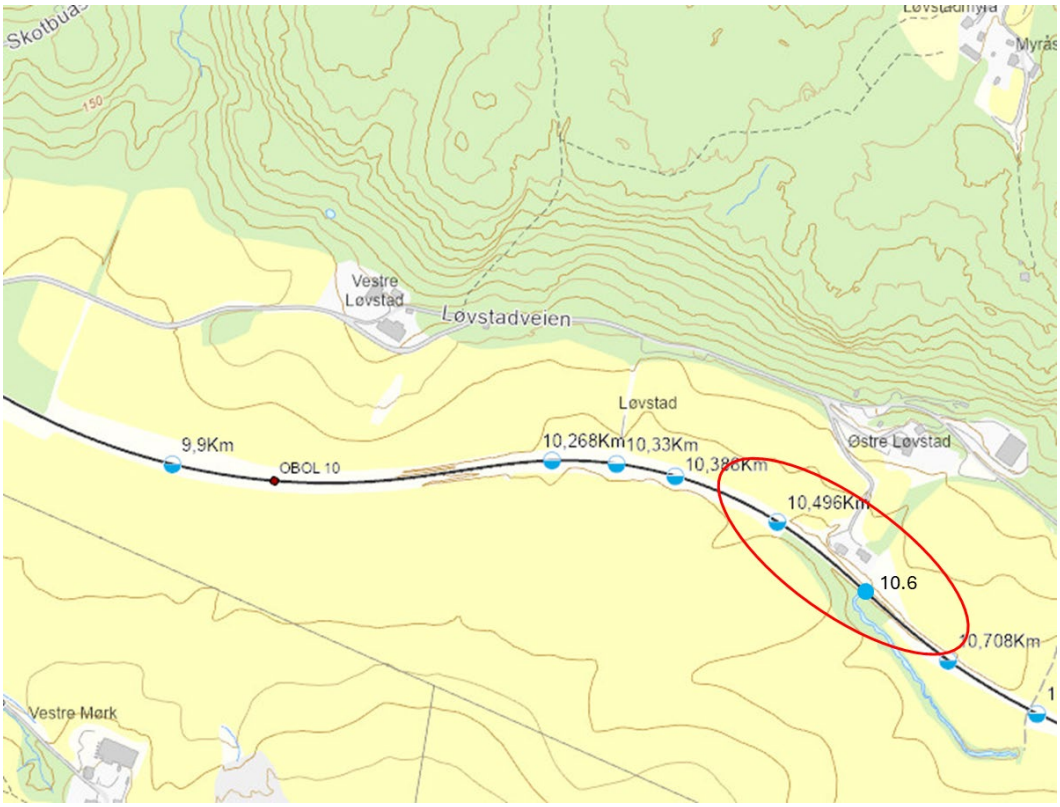
Ber om at fremtidige henvendelser til Bane NOR i sakens anledning adresseres postmottak@banenor.no

Med vennlig hilsen

Olav Andreas Pettersen
Fagsjef
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Ståle Hatlelid
Saksbehandler
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Østfoldbanen østre linje – Løvstadveien 25
Beskrivelse situasjon og tiltak etter befaring 7. august 2024
Eirik Melbye Buraas, hydrolog i Bane NOR



Figur 1. Kartutsnitt som viser lokasjon for problemområdet.

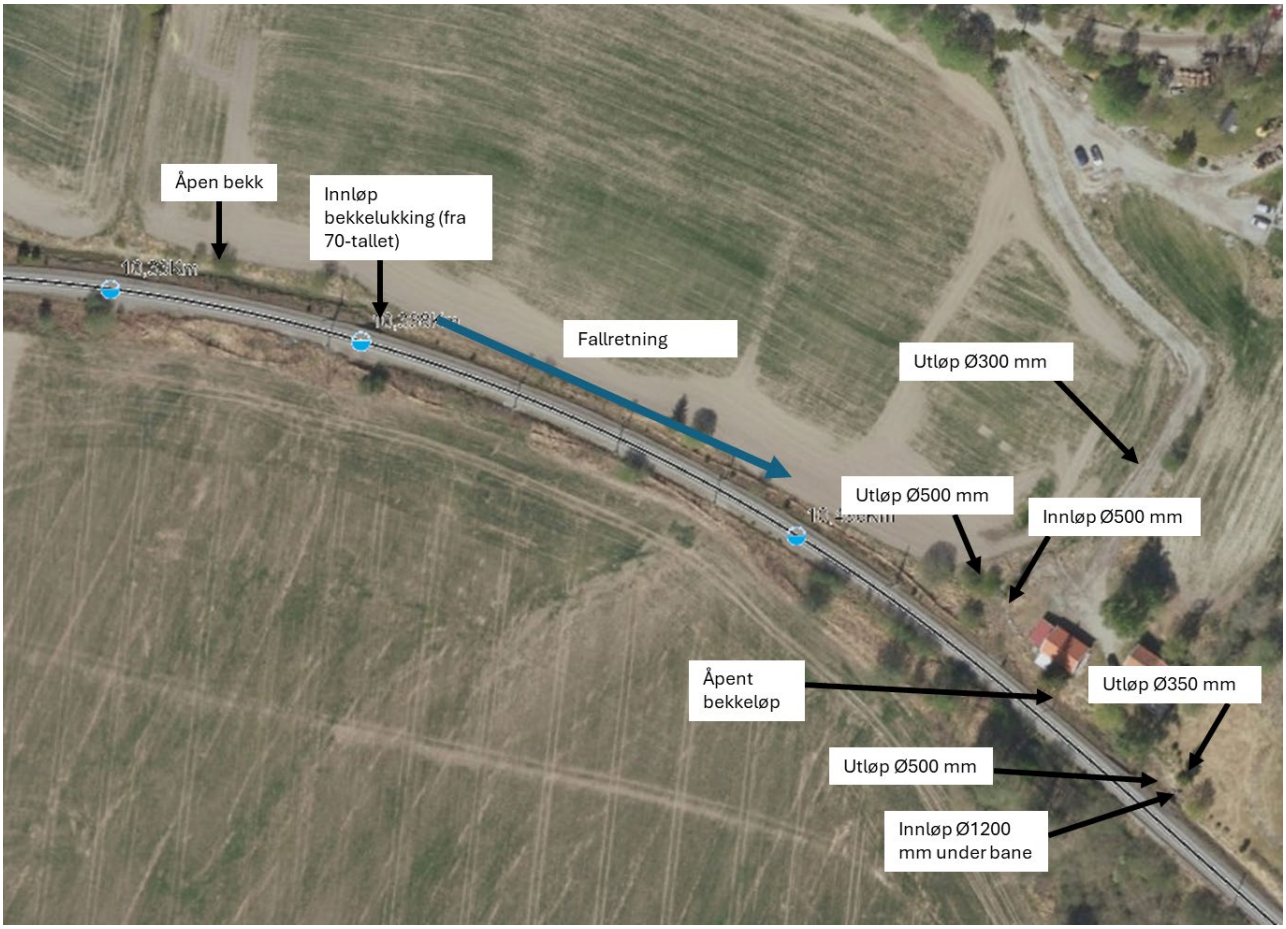
Introduksjon

Grunneier og tilstandskontrollører har rapportert om store vannmengder og flom for eiendommen Løvstadveien 25, Skotbu. Befaring ble utført av Eirik M. Buraas (Hydrolog, Bane NOR) og Inge Hansen (Byggeleder, Bane NOR) 7.august 2024. Grunneier var tilstede og viste oss rundt på eiendommen og beskrev hendelsesforløpet. Siste rapport om store vannmengder og flom på eiendommen ble rapport noen dager før befaring, og det var fortsatt tydelige spor etter store vannmengder på eiendommen. Togtrafikken ble også stoppet for en periode som en følge av store vannmengder. Notatet beskriver observasjoner og hydrologien for dreneringssystemet i området og beskriver forslag for mulige tiltak.

Løvstadveien 25

Observasjoner

Viktige punkter i dreneringssystemet for området vises i figur 2. Etter samtale med grunneier, så kommer det meste av vannet i bekkefar langs sporet på nordsiden og store vannmengder samler seg nederst på jordet der hvor det nå er lukket bekk, og renner videre inn mot eiendommen. Bekkelukking og utvidelse av jordbruksareal ble utført mellom 1956 og 1978 (Figur 3.) Grunneier rapporterer om flom på eiendommen ved flere anledninger siden 2019. Noe vann kommer også ut fra rør i veigrøft oppstrøms, men ikke herfra de skadelige vannmengdene kommer fra. Store vannmengder rant videre i bekkefar mellom eiendommen og jernbanen, før det rant gjennom stikkrenne ved km. 10.6. Vann i bekkefar mellom eiendommen og jernbanen fører til vann i kjeller. I forhold til beregnet vannføring så har Ø500 mm røret i bekkelukkinga for lav kapasitet, og det samme gjelder Ø500 mm røret som går under eiendommen og har utløp ved stikkrenne km. 10.6. Det er observert tegn på at det har vært store vannmengder i bekkefaret langs jernbanen et godt stykke oppover også fra stikkrenne km. 10.33. Denne begrensete kapasitet ved innløpet til bekkelukking, samt manglende kapasitet i rør videre fører til at store vannmengder renner over jordet og ukontrollert renner mot eiendommen. Dette fører potensielt til skader i underbygningen på jernbanen.

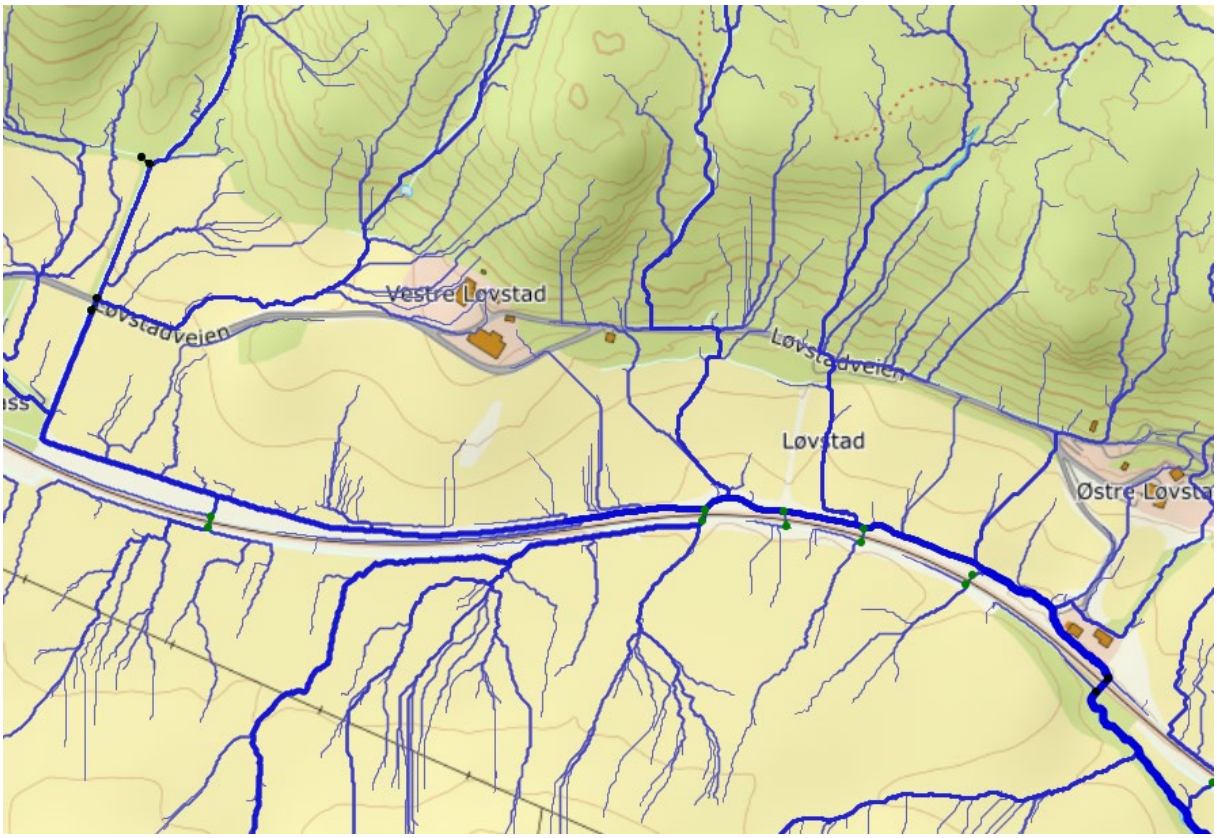


Figur 2. Oversikt over dreneringen for området ved og oppstrøms Løvstadveien 25.



Figur 3. Flyfoto som viser tidspunkt for bekkelukking (kart.finn.no)

Analyse av dreneringslinjer viser at mesteparten av vannet kommer fra bekk som kommer ned til bekkefaret langs sporet ved km. 9.77 (Figur 3). Denne bekken kommer fra skogområdet nord for jernbanen. Videre langs jernbanen tilføres det vann fra sørsiden via fem stikkrenner under jernbanen, samt avrenning fra jorder og skogområdet nord for jernbanen. Det er jevn tilførsel av vann langs jernbanen, og at det er summen av dette som fører til store vannmengder ved store nedbørshendelser. Nedbørsfeltet for stikkrenne km. 10.6 er 89 ha. Nedbørsfeltet for bekk ved km. 9.77 er 24 ha. Totalt tilfører stikkrenner under jernbanen fra sørsiden 33 ha til det totale nedbørsfeltet. Det resterende arealet kommer fra landbruksarealer og skogområder nord for jernbanen. Analysen viser at den største delen av vannmengdene tilføres fra nordsiden, hvor manglende kapasitet på bekkelukkingen er en av årsakene til at vann renner ukontrollert mot eiendommen og jernbanen. Bilder av de forskjellige punktene det henvises til i figur 2 ligger nederst i dokumentet.



Figur 3. Beregnede dreneringslinjer oppstrøms eiendommen. Stikkrenner under jernbanen er en del av beregningen. (Scalgo Live)

Beskrivelse av tiltak

Det anbefales å renske bekkefaret hele veien fra innløp bekkelukking til bekk ved km. 9.77. Bekkefaret ligger for det meste innenfor Bane NOR sin eiendom fra det som vises i eksisterende kartgrunnlag. Bekkelukking bør åpnes og bekkefaret langs sporet bør forlenges ned til dagens utløp av bekkelukking. Dette vil kreve godkjenning fra grunneier, samt at utbedring vil være grunneiers ansvar. Åpning av bekken vil føre til at det blir en åpen vannvei med tilstrekkelig kapasitet, og vil forhindre vann på jordet, og at vannet går ukontrollert ned til eiendommen ved Løvstadveien 25. Grøften i veien ned mot Løvstadveien 25 bør utbedres slik at vannet føres til bekkefaret. Bekkefaret mellom eiendommen ved Løvstadveien 25 og jernbanen bør senkes og det bør legges et nytt rør med utløp rett oppstrøms for stikkrenne km. 10.6. Det bør lages en god innløpskonstruksjon som leder vannet fra åpen bekk og til det nye røret. Dette røret vil sikre underbygning mot store vannmengder, og forhindre vann til kjeller i bolighuset ved Løvstadveien 25. Gammelt kumelement ved innløp stikkrenne km. 10.6 bør fjernes, og erosjonssikring mellom utløp nytt rør og innløp stikkrenne bør utbedres for å sikre underbygningen og sikre en god gjennomstrømning av vannet.



Figur 4. Skisse over tiltak.



Figur 5. Observasjon av tegn på store vannmengder i bekkefar langs sporet. Venstre: Oppstrøm stikkrenne 10.33. Høyre: Nedstrøms stikkrenne 10.33.



Figur 6. Utløp Ø400 mm rør fra bekkelukking.



Figur 7. Innløp Ø500 mm rør under eiendommen.



Figur 8. Utløp Ø 500 mm rør under eiendommen rett oppstrøms stikkrenne km. 10.6



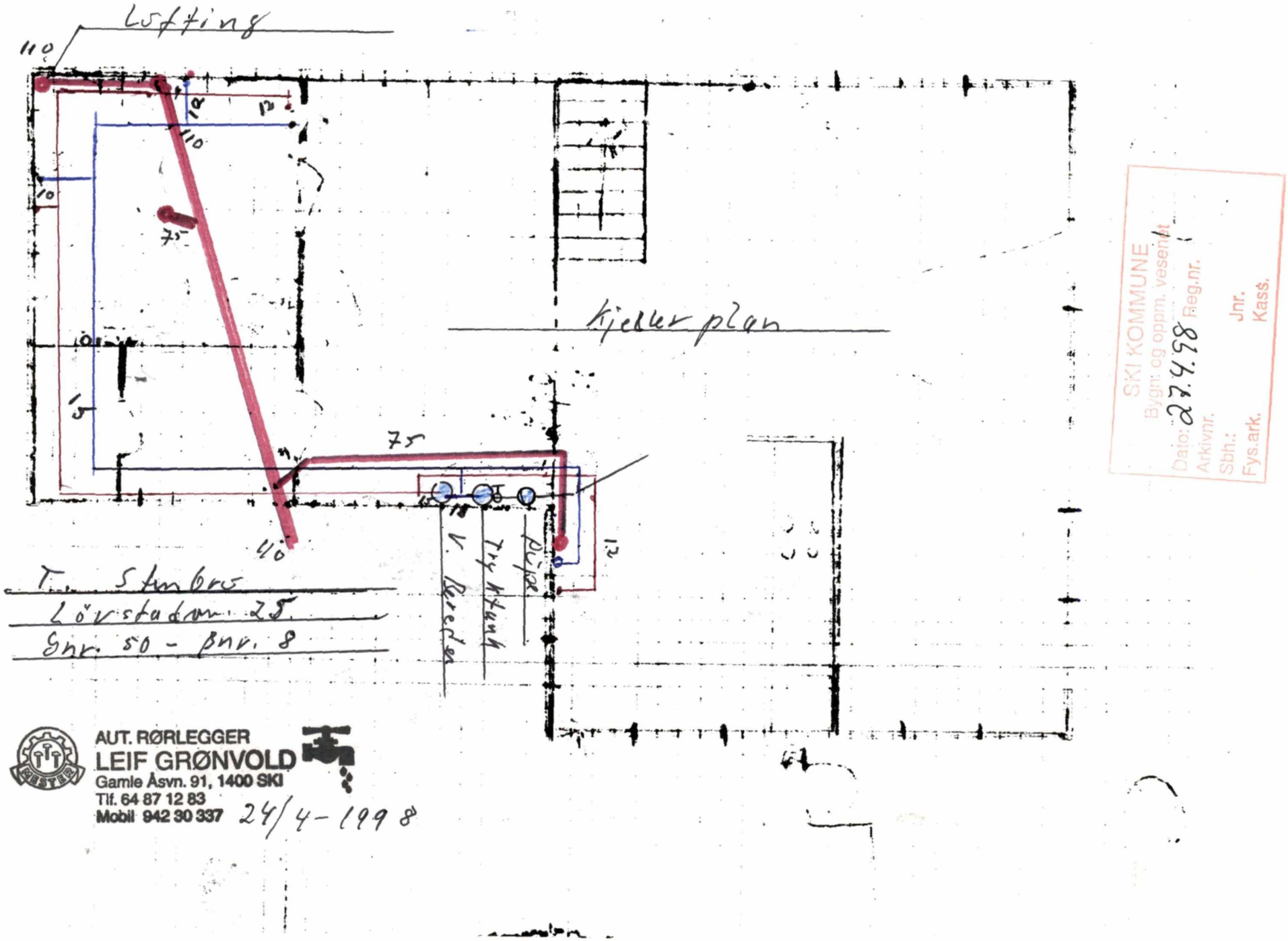
Figur 9. Bekkefar oppstrøms innløp stikkrenne km. 10.6



Figur 10. Utløp Ø300 rør under hage rett oppstrøms innløp stikkrenne km. 10.6



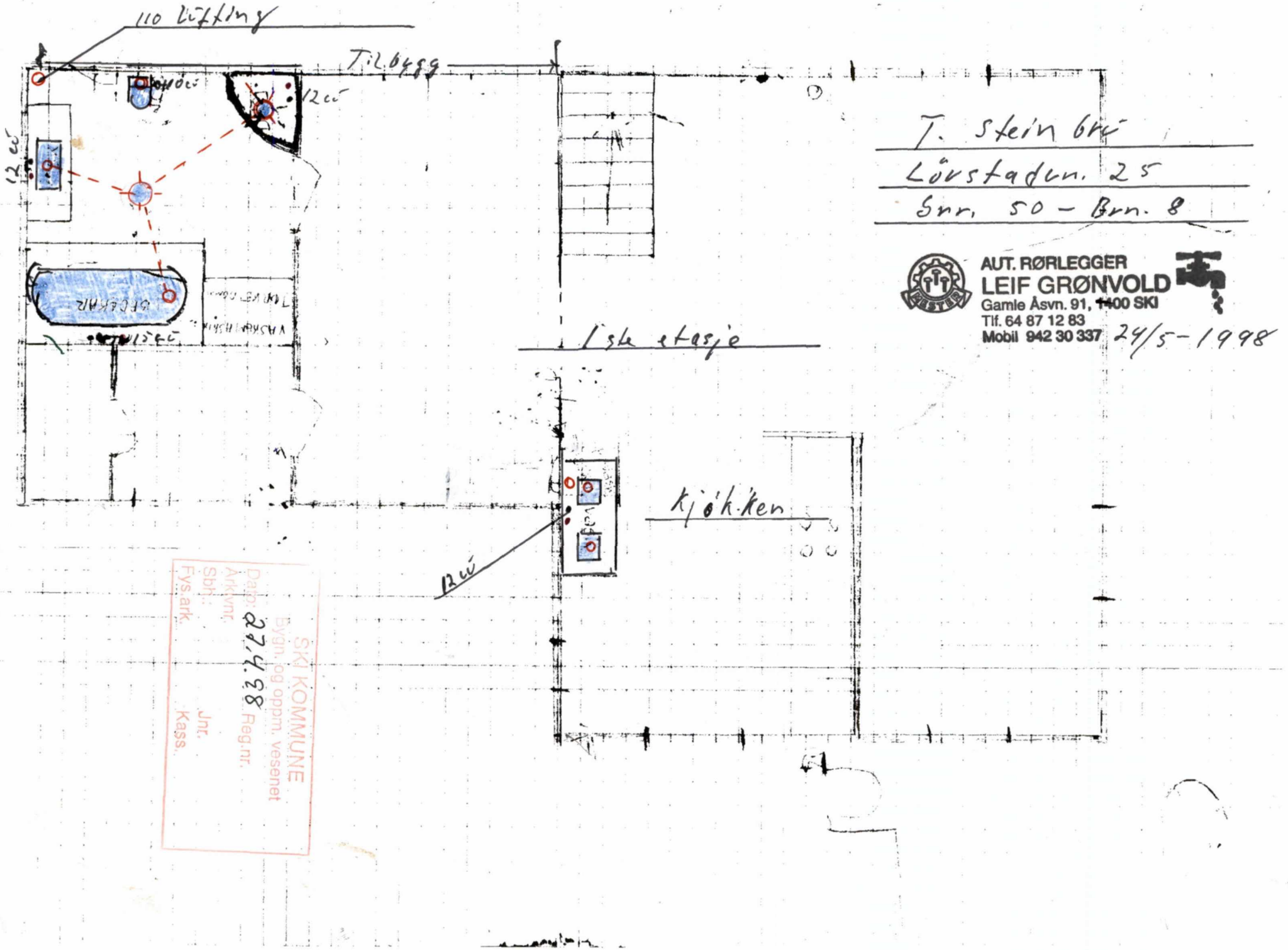
Figur 11. Innløp stikkrenne km. 10.6



SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 27.4.98 Reg.nr.
Arkivnr. Jnr.
Sbh.: Kass.
Fys.ark.

AUT. RØRLEGGER
LEIF GRØNVOLD
Gamle Åsvn. 91, 1400 SKI
Tlf. 64 87 12 83
Mobil 942 30 337

24/4-1998

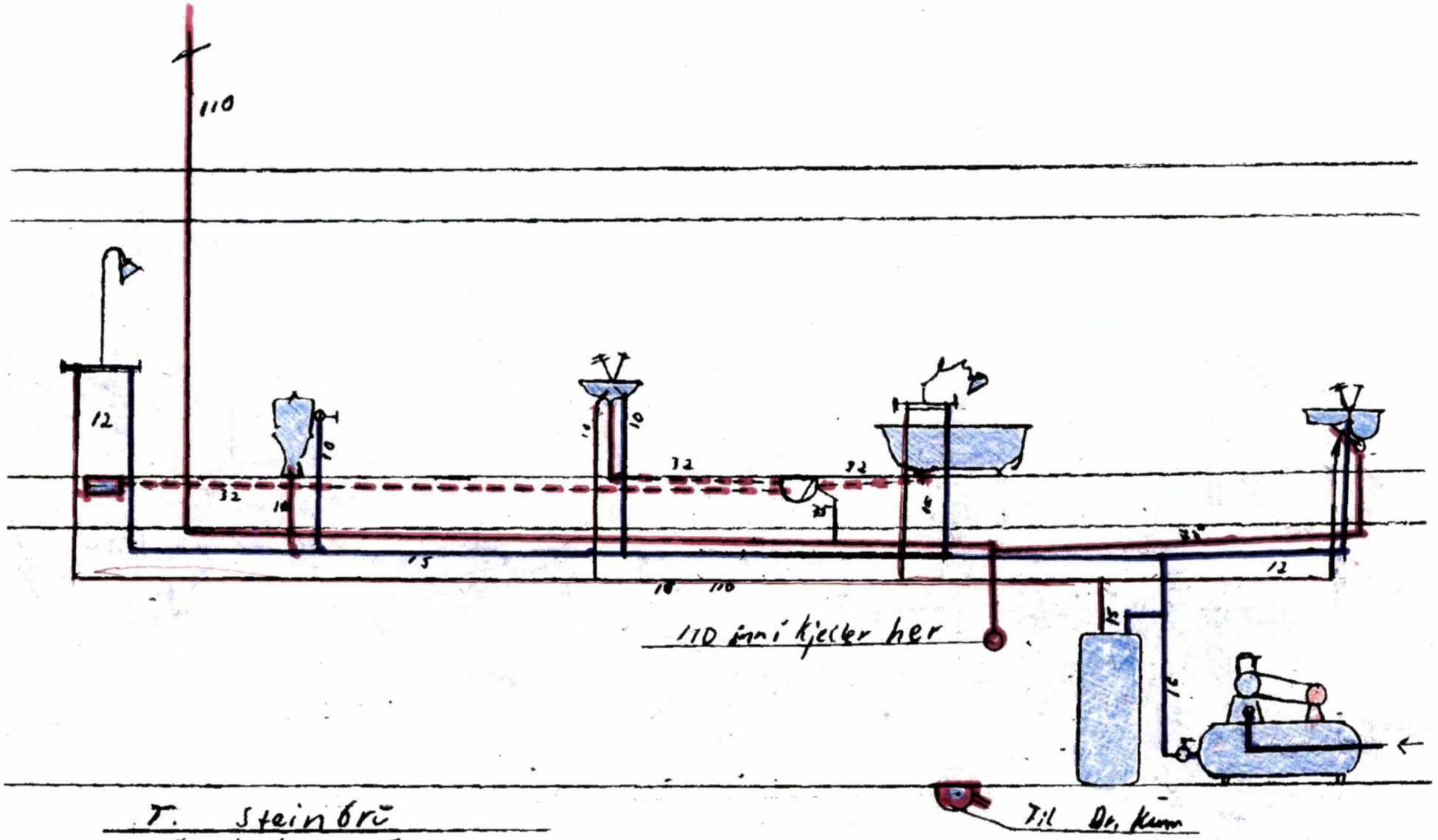


T. Stein Grd
Løvstadvn. 25
Gnr. 50 – Bnr. 8

AUT. RØRLEGGER
LEIF GRØNVOLD
Gamle Åsvn. 91, 1400 SKI
Tlf. 64 87 12 83
Mobil 942 30 337

24/5-1998

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 27.3.98
Arkivnr.
Reg.nr.
Sbh.:
Fys.ark.
Jnr.
Kass.



T. Steinbrü
Løvstadvn. 25
Bnr. 50 – Bnr. 8

AUT. RØRLEGGER
LEIF GRØNVOLD
Gamle Åsvn. 91, 1400 SKI
Tlf. 64 87 12 83
Mobil 942 20 387

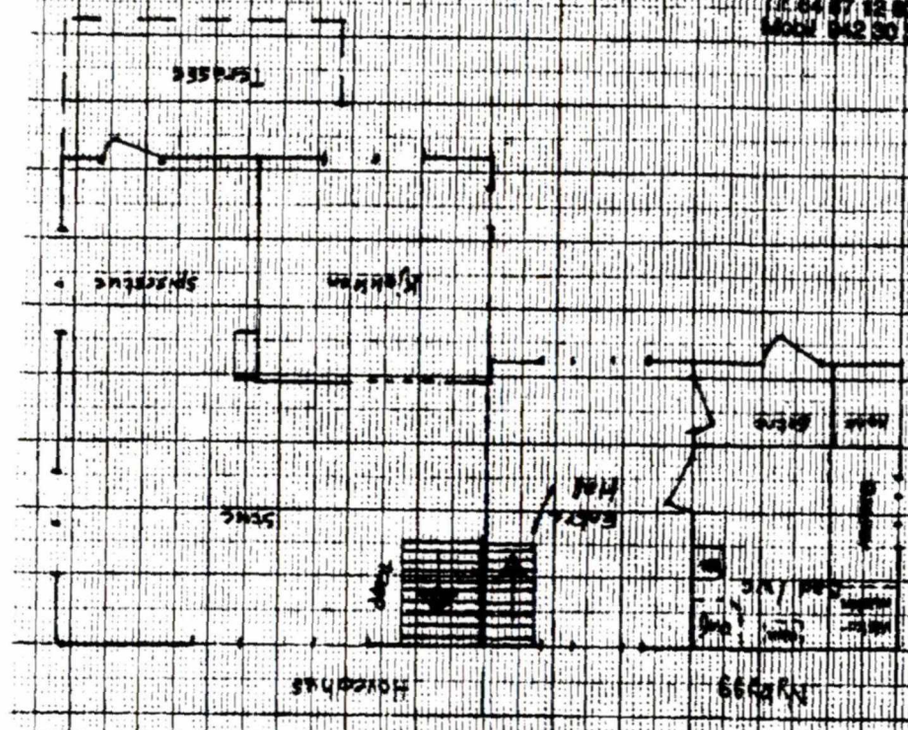
24/4-1998

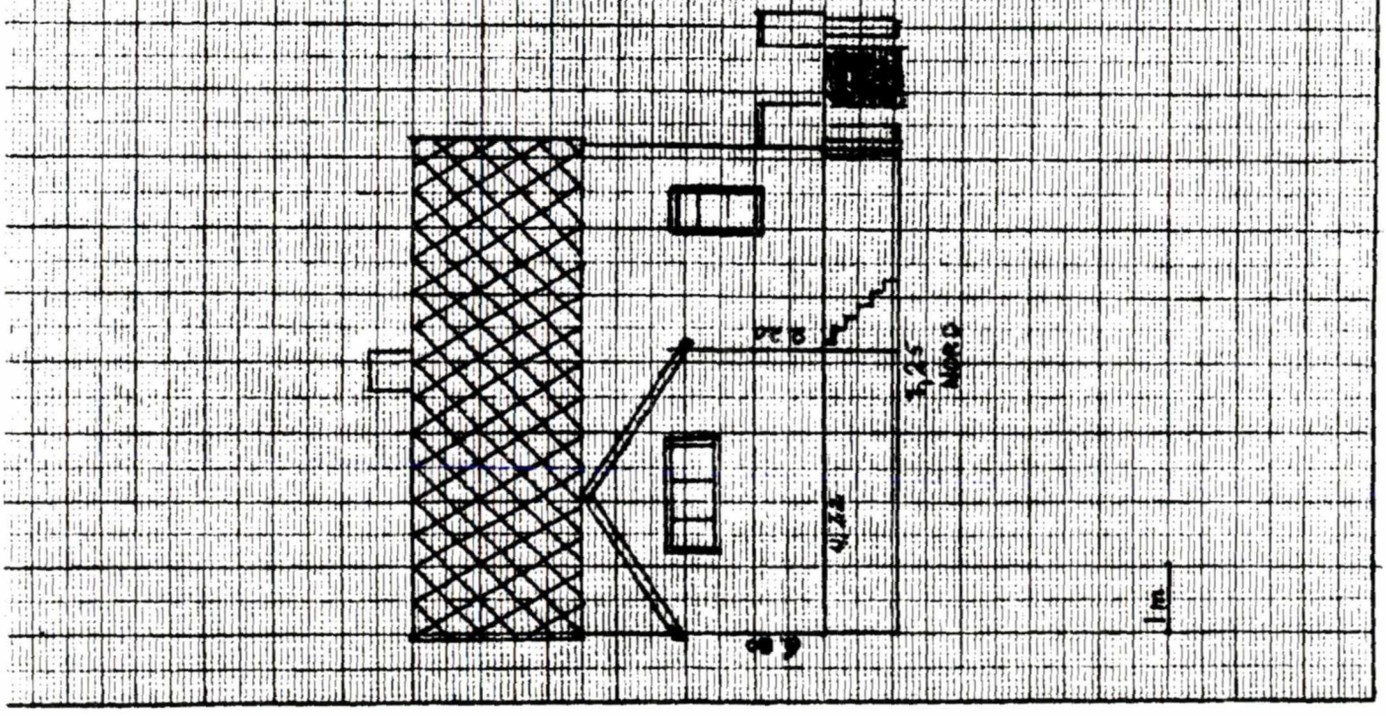
SKI KOMMUNE
Bygn. og eiend. vesenet
Dato: 27.4.98 Reg.nr.
Arkivnr.
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

T. Steinbru, Lövstadvn. 25 Str. 50 – Bnr. 8

24/4–1998

AUT. RØRLEGGER
LEIF GRØNVOLD
Gamle Ringv. 97, 1400 SKI
Tlf. 64 87 12 85
Mobil 942 30 587





ARKIVKOPI
Reg.nr. 2474

Tormod Robert Steinbru
Løvstadvn. 25

1436 SKOTBU

Deres ref: | Vår ref: tps/rob | Ark.nr.: B-50/8 | Jnr.: 98/316 | Dato: 08.05.98

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN LØVSTADVN 25 PÅ SKOTBU

Det foreligger melding mottatt her 03.04.98 og oppklarende dokumenter 04.04.98 og 29.05.98 for tilbygg av bolig på ca. 27 m^2 ovennevnte eiendom.

Til meldingen er det vedlagt kvittering for varsling av berørte naboer.

Det bemerkes:
Boligen ligger i landbruksområdene for søndre del av Ski kommune som bl.a. sier: «allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.» Det omsøkte tilbygget ligger innenfor dette kravet.

Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningslovens § 86a ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

1. Rørleggeranmeldelse må innsendes og godkjennes av bygningsvesenet.
2. Gravemelding må innsendes med påtegning fra byggherre, elverket, Telenor Sarpsborg og kabel-tv-selskap.
3. Behandlingsgebyret på kr. 705,- må innbetales til Ski kommunekasse innen 14 dager etter dette brevs dato.
4. Byggherre må selv sørge for å gi beskjed til bygningskontrollen når byggearbeidene skal settes i gang og når de er fullført.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med vedtekter og forskrifter.

Tilbygget har fått bygningsnummer 148865418 - 02.
Hoveddelen av tilbyggets bruksareal er beregnet til 27 m^2.

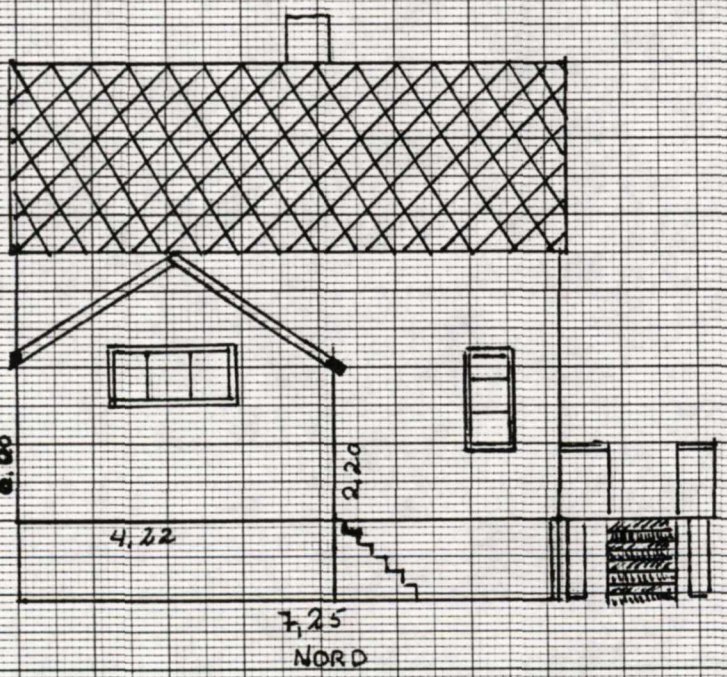
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

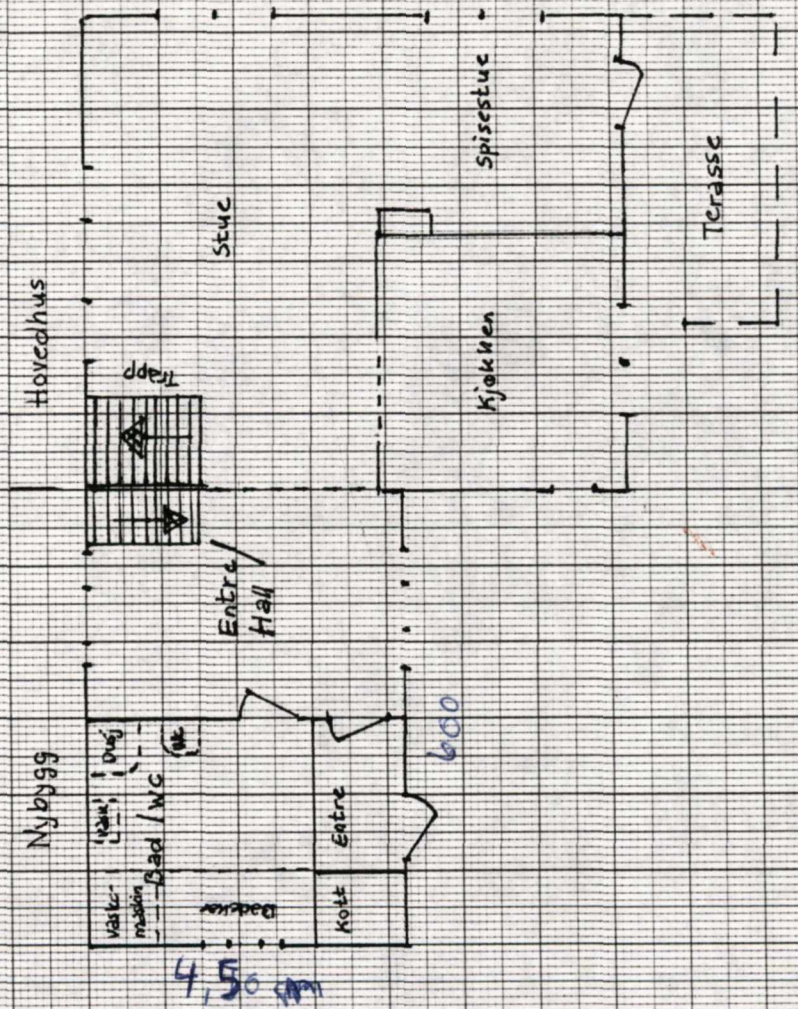
Tore P. Stensrud
bygn.sjef

Rose Byrkjeland
avd.ing.

Kopi:

Oppm.vesenet
Ing.vesenet
Avgiftskontoret
NSB BA, Eiendom Oslo, 0048 OSLO

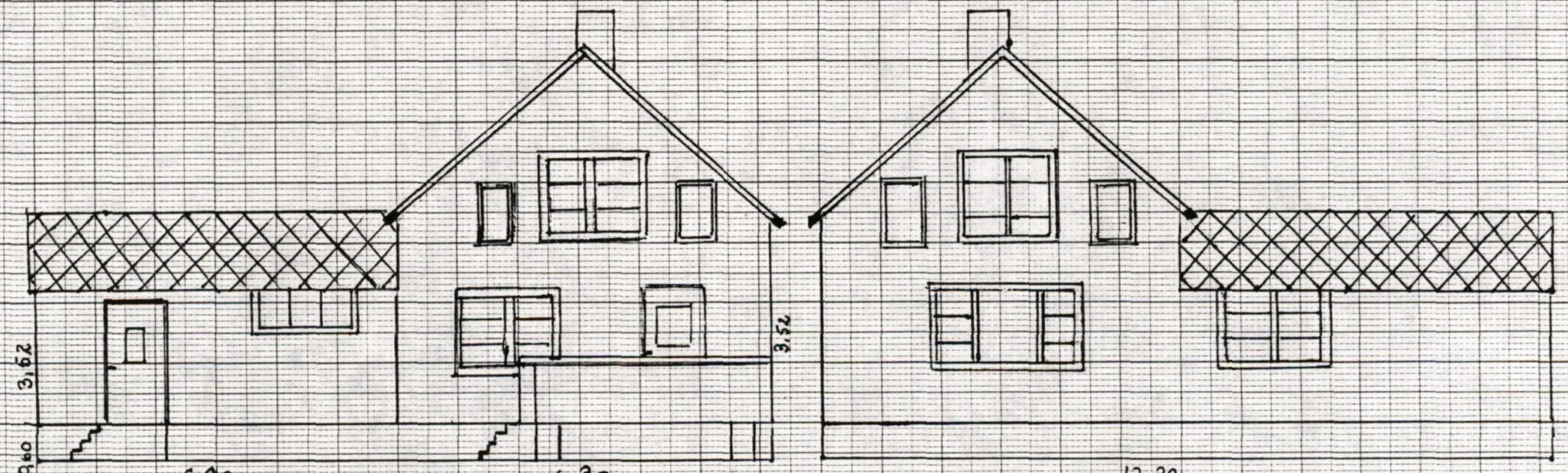




1 m

SKI KOMMUNE
Dato: 06 APR 1999
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.: B 50/3

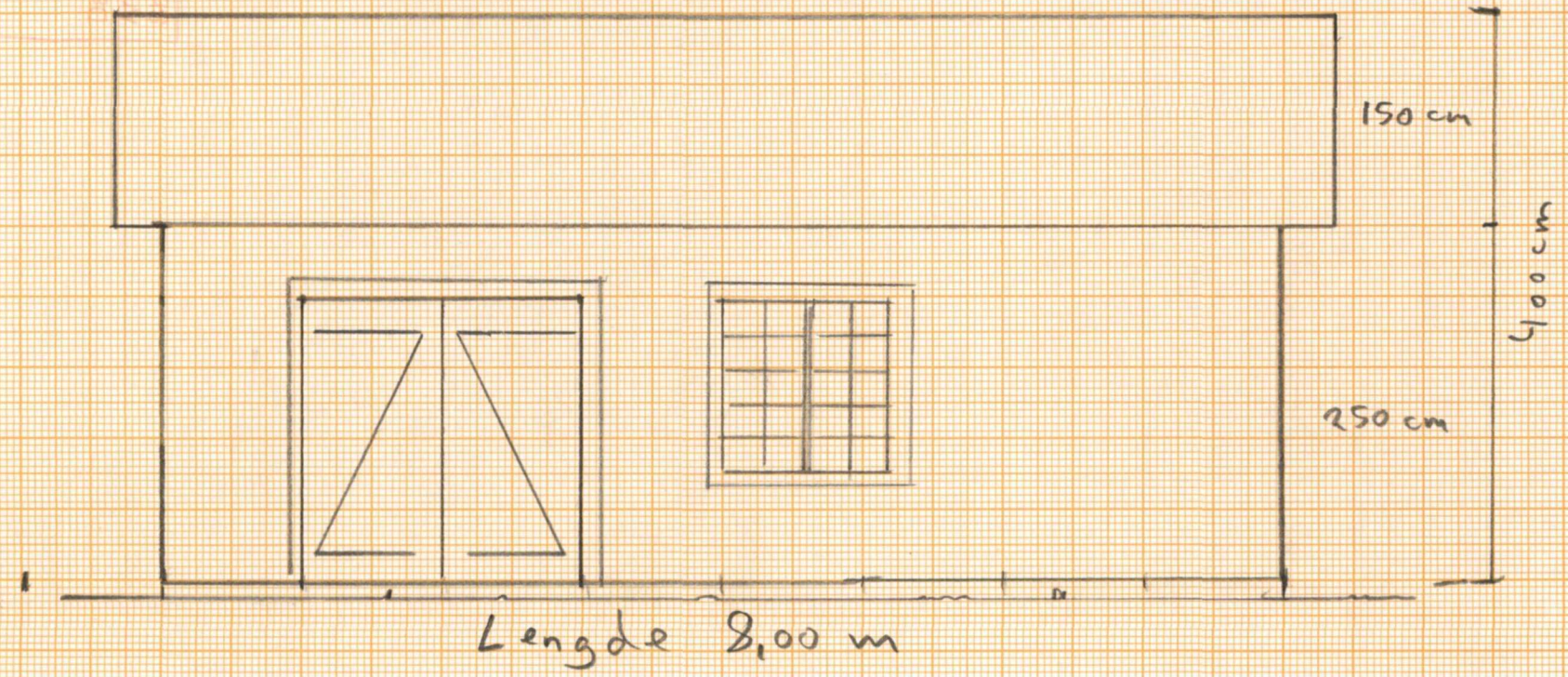
3.4.98
B 50/8



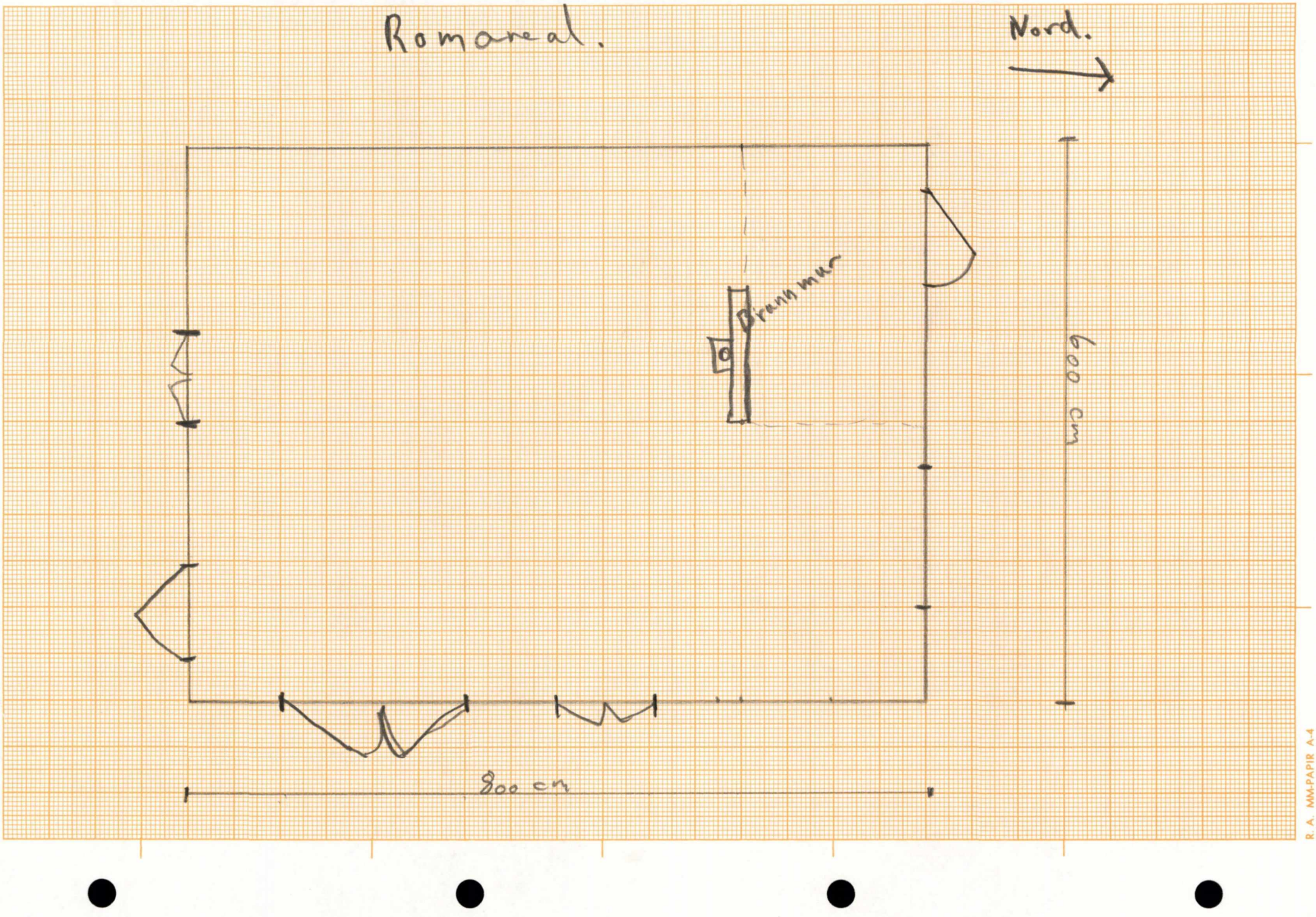
SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
06 APR 1999
Dato:
Saks:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.: B/50/18

SKI KOMMUNE
Arealplan- og oppmålingsetaten
31 AUG 2001
Saks

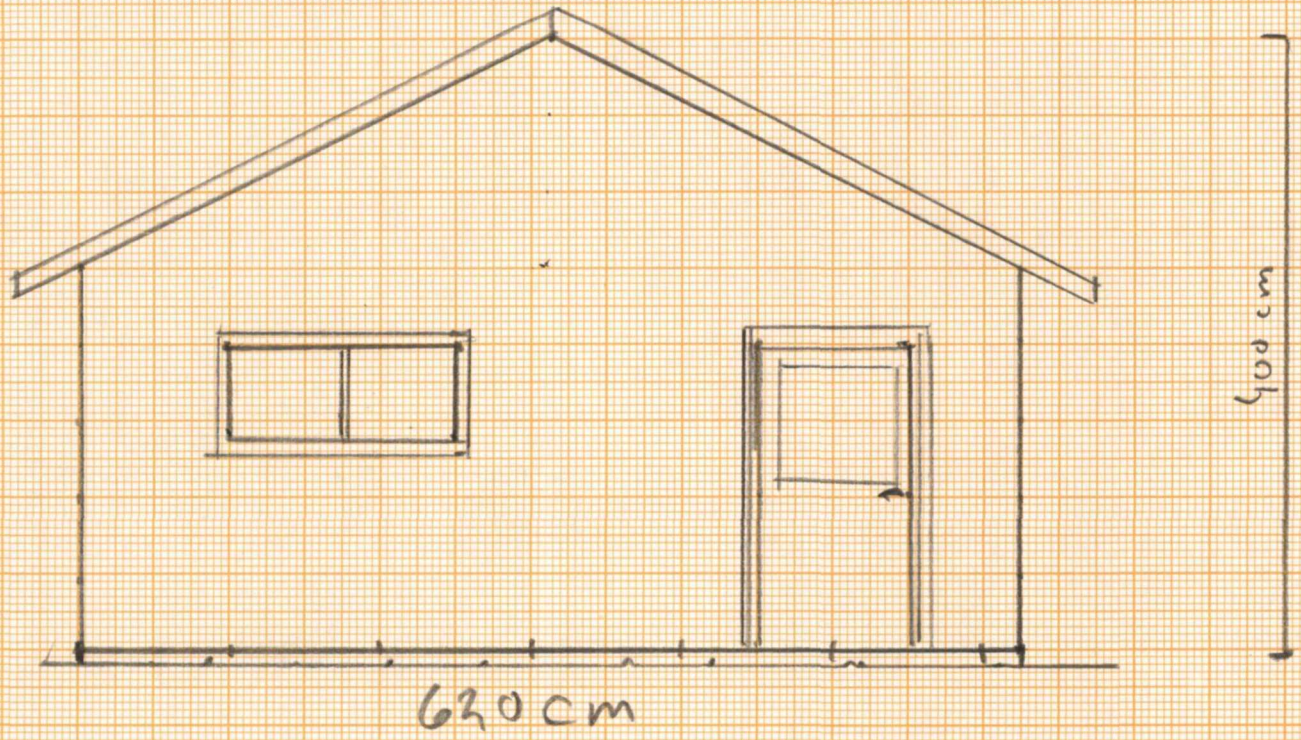
FASADE ØST



R. A. MM-PAPIR A-4

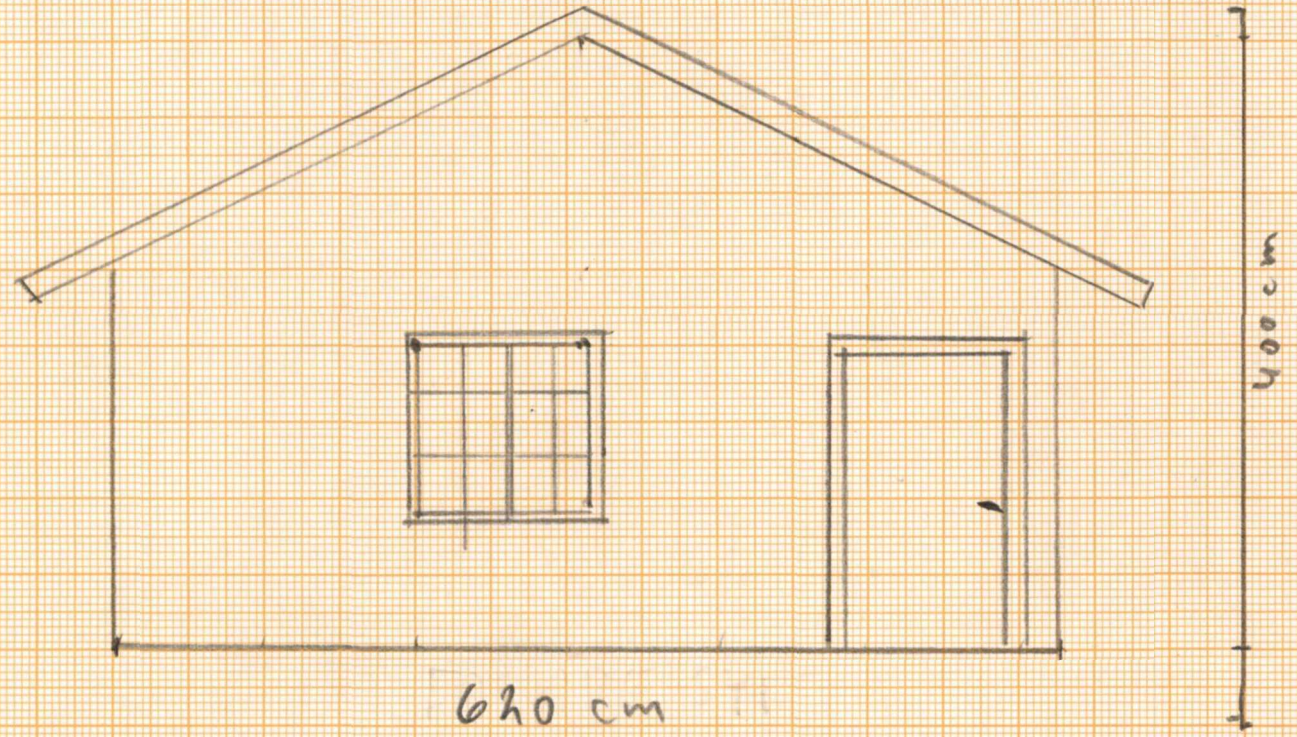

Romareal.
Nord.
Brandmur
600 cm
800 cm

GAVEL NORD



R. A. MM-PAPIR A-4

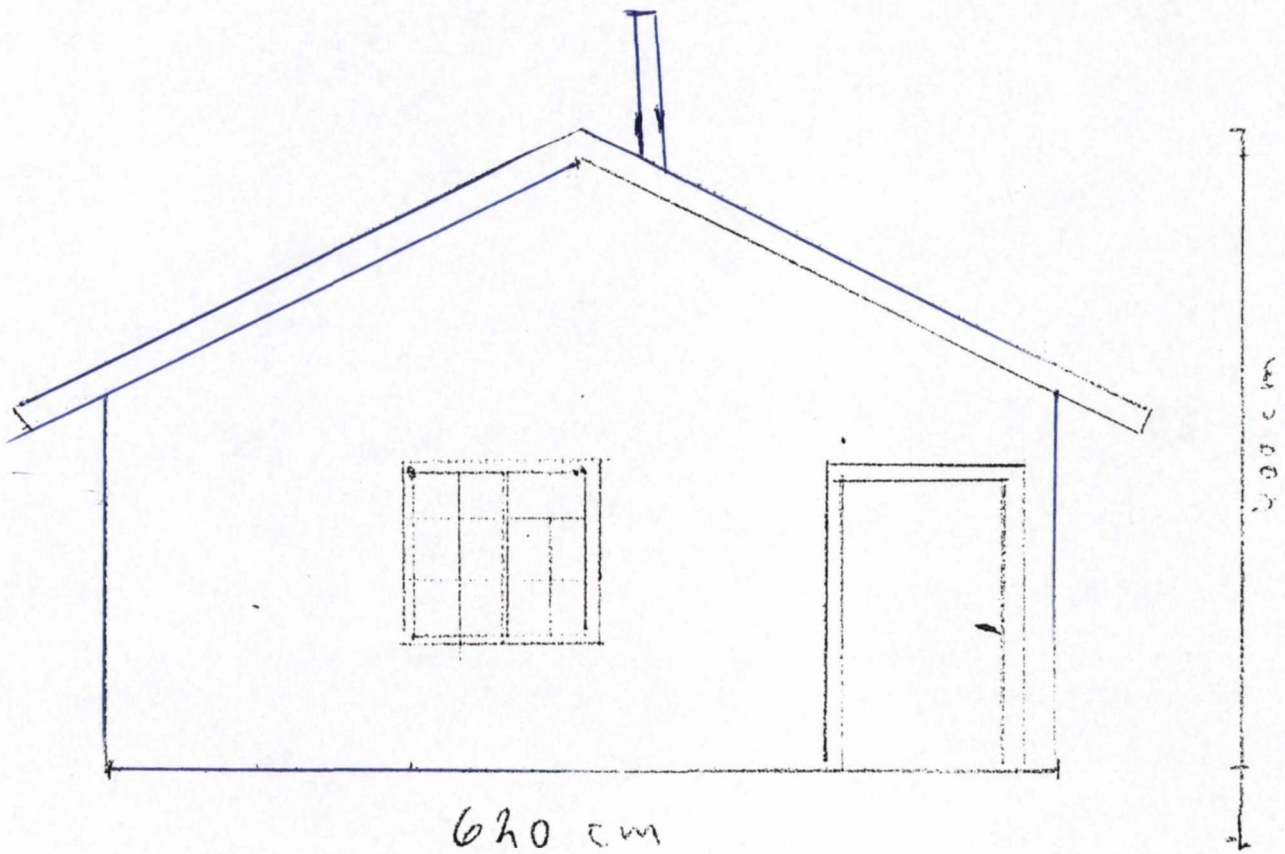
FASADE SYD



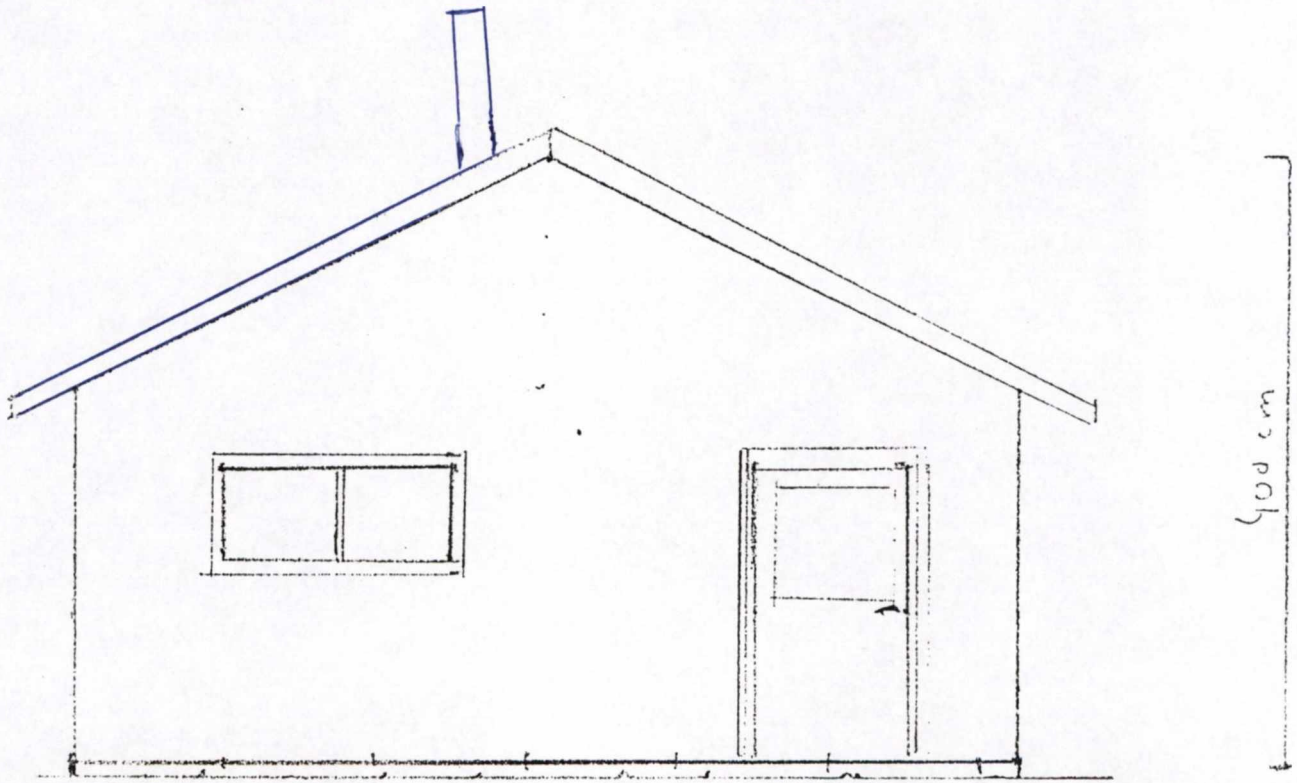
R. A. MM-PAPIR A-4

Γ

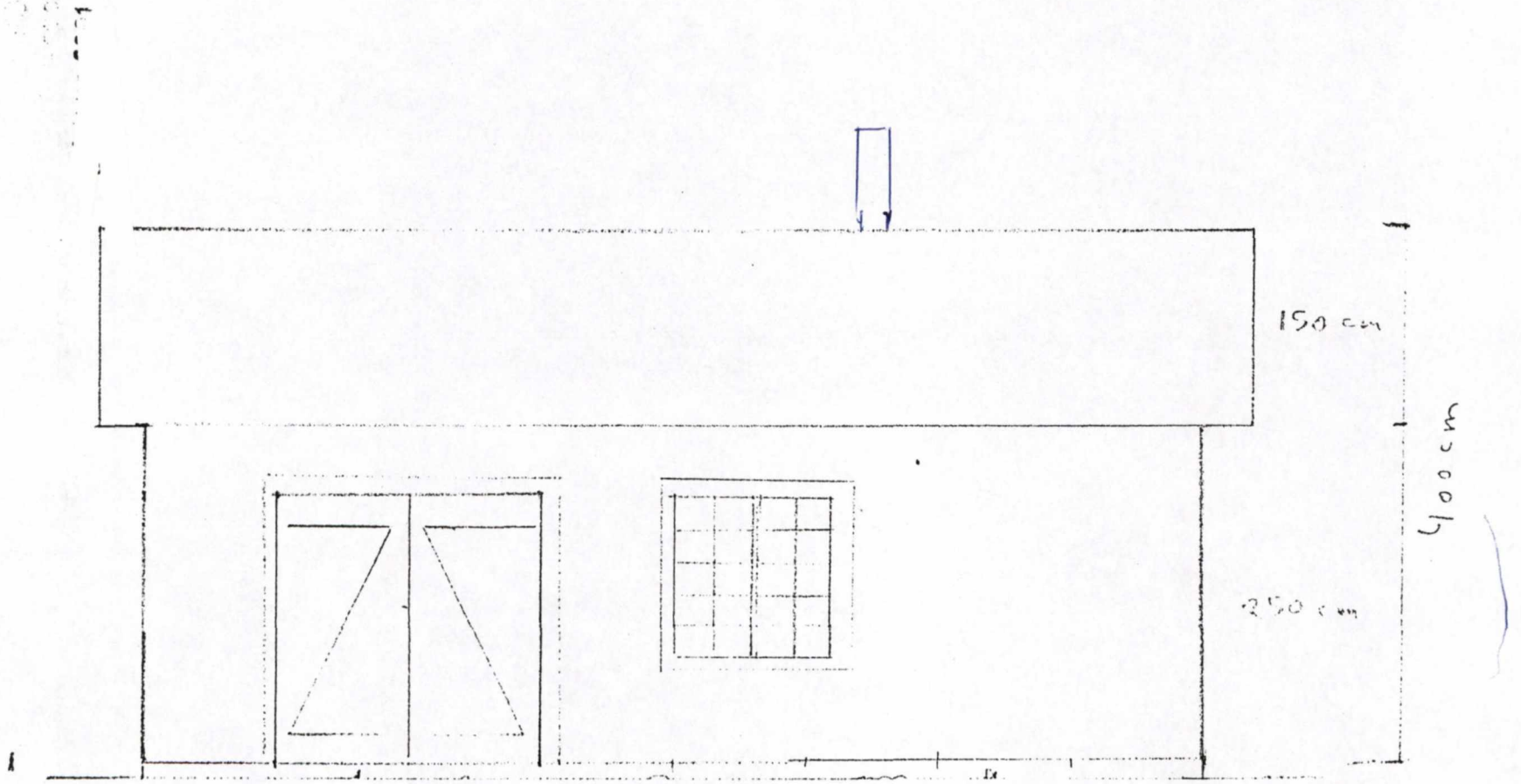
FASADE SYD



GAVEL NORD



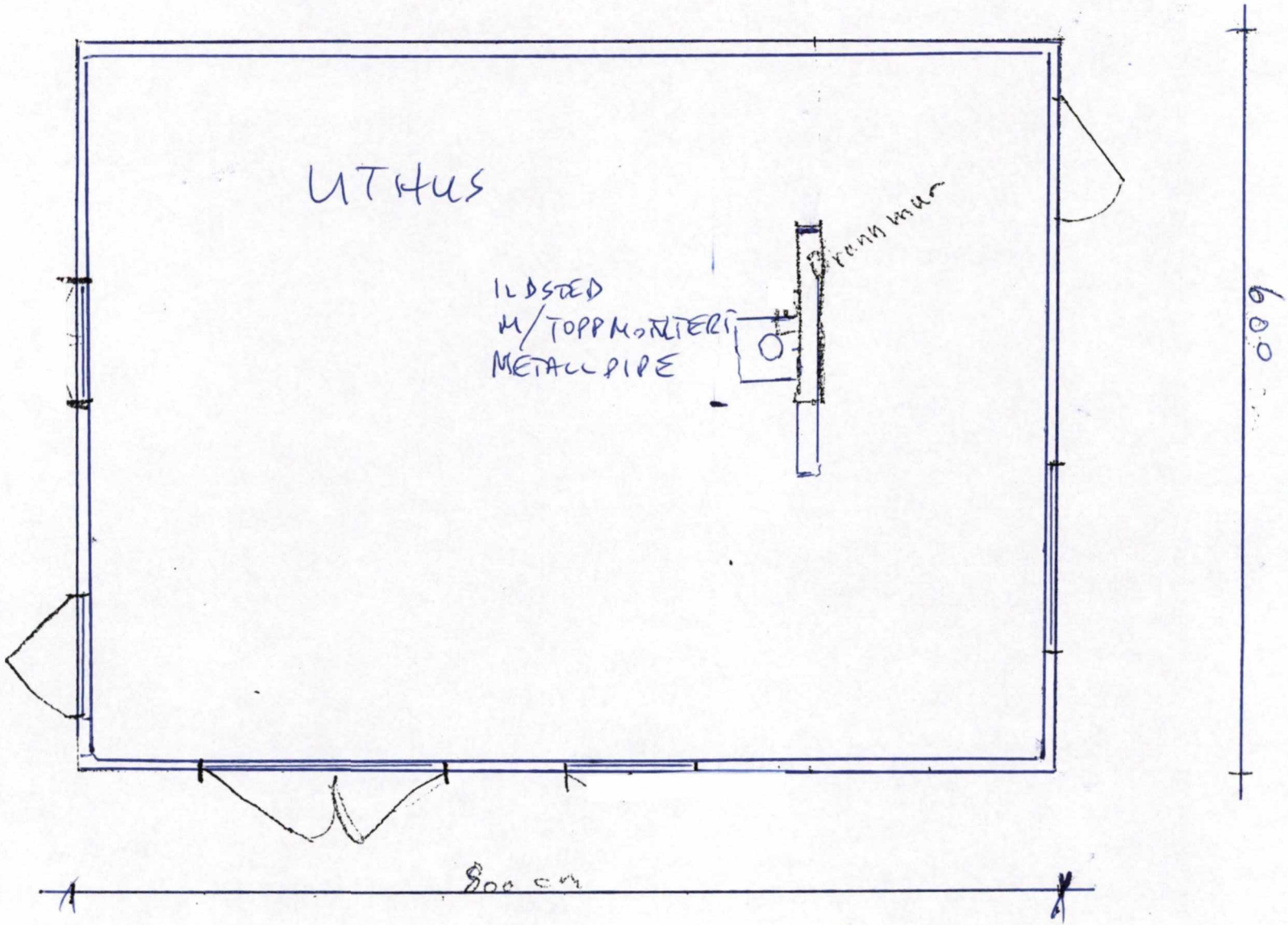
FASADE ØST



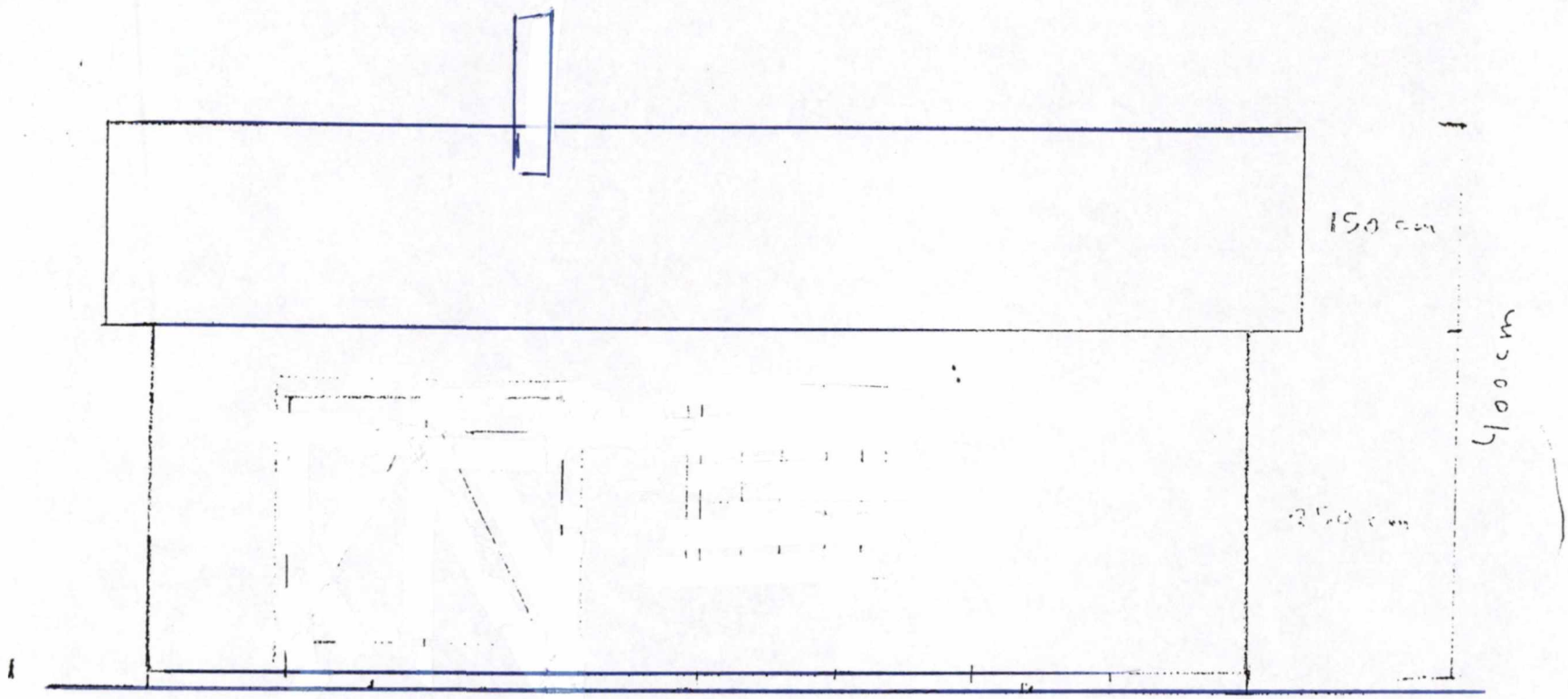
Lengde 8,00 m

Romareal.

Nord.



FASADE VEST



SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr.

TEKNISK SEKTOR

Tormod Steinbru
Løvstadvn. 25
1436 SKOTBU

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 50/8 - Jnr.: 01/03030 - 021568/01 | Dato: 27.09.2001

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM
iht. plan- og bygningsloven § 86a

Vi viser til melding mottatt her den 31.08.2001 med utfyllende opplysninger mottatt 19.09.01, om oppføring av uthus.

- Gnr./Bnr.: 50/8
- Bebygget areal (BYA): 48 m².
- Tiltakshaver: Tormod Steinbru, Løvstadvn. 25, 1436 SKOTBU
- Byggested: Løvstadvn. 25, 1436 SKOTBU

Til meldingen er det vedlagt

- Kartskisse følger meldingen.
- Kvittering for varsling av berørte naboer.
- Gravemelding med påtegning fra tiltakshaver, elverket, Bravida Geomatikk AS og kabel-tv-selskap.
- Forenklet avfallsplan

Bemerkninger

Reguleringsforhold.
Det foreligger brev fra reguleringssjefen, datert 12.09.01, hvor det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene slik at tiltaket kan oppføres som omsøkt.

Andre bygninger på eiendommen.
Bygning merket 1, er en brakke som senere skal flyttes. Brakken har yttermål 2m x 2,5m.
Bygning merket 2, er et uthus med yttermål 5m x 3,5m. Felt som er vist skravert, er ikke bygget.
Det kartutsnittet for øvrig viser er midlertidige material- og vedstabler som er overdekket med plater.

Avstand
Tiltaket er planlagt plassert 4m fra nabogrense og 12 m fra senter jernbanelinje.
Jernbaneverket har påtegnet nabovarsel med aksept av foreslått plassering, datert 29.06.01.

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSETATEN

Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI
Giro: 1602.44.88105
Telefon: 64 87 87 00
Telefaks: 64 87 85 59

Løvstadveien 25

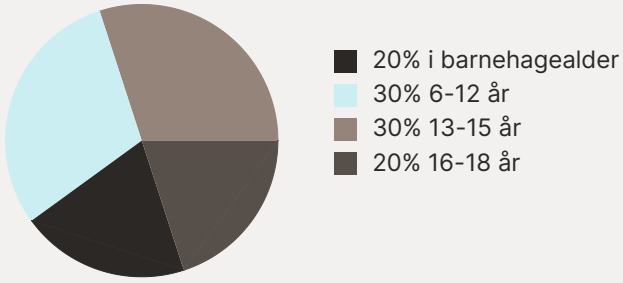
Offentlig transport

Skotbu Linje 527	13 min 1.1 km
Skotbu stasjon Linje R22	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Skotbu skole (1-4 kl.) 32 elever, 2 klasser	23 min 2 km
Kråkstad skole (1-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	9 min 7.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 12.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	15 min 12.8 km

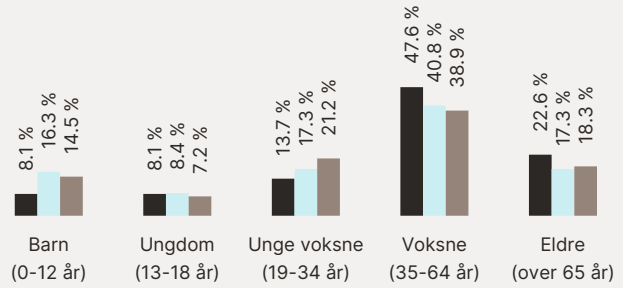
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	53%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mørk	122	57
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skotbu barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 2 km
Kråkstad barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 7.7 km
Kroerbarnehagen Da (1-5 år) 37 barn	11 min 10.1 km

Dagligvare

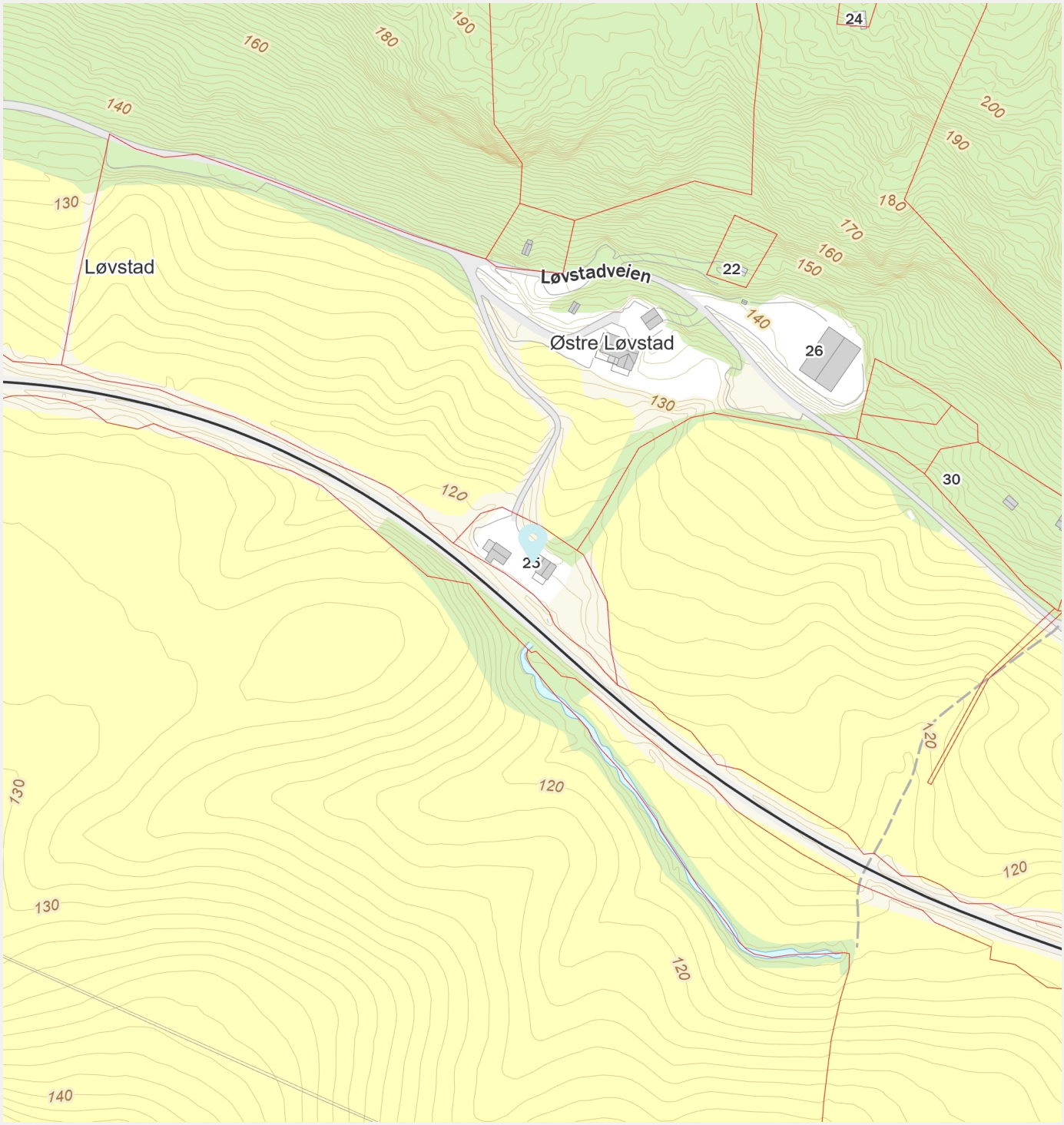
Kiwi Knapstad	13 min
Coop Extra Ås	14 min

Sport

Skotbu skole Ballspill	4 min 1.9 km
Kråkstad skole Ballspill	9 min 7.4 km
Fresh Fitness Ski	15 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	15 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





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 tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.



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 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

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