



Mulighetsstudie.no

FAGLIG MULIGHETSSTUDIE

Reineveien 28

1454 Fagerstrand · Nesodden kommune · Gnr 25 / Bnr 424

STANDARD-PAKKE · Demonstrasjonsrapport

EIENDOM

Reineveien 28, 1454 Fagerstrand

MATRIKKEL

Gnr 25, Bnr 424 (Nesodden)

BOLIGTYPE / BYGGEÅR

Enebolig over 2 plan · 1983

TOMT

489,9 m² · eiet

REGULERINGSPLAN

Fagerstrand–Myklerud, felt G3 og H
(1981)

UTARBEIDET AV

Tegnebua AS · planfaglig team

RAPPORTDATO

8. juni 2026

VERSJON

1.0 · Standard

Denne mulighetsstudien beskriver hva som faglig sett er **mulig, usikkert eller umulig** å gjøre med eiendommen, basert på gjeldende reguleringsplan, kommuneplan, dispensasjonspraksis i nabolaget, offentlige DOK-data og tilstandsrapporten. Rapporten er et planfaglig beslutningsgrunnlag for megler og selger – ikke en byggesøknad, og ikke en garanti for kommunalt vedtak. Mulighetsstudie.no er et produkt fra NOPS AS (org.nr 933 819 086). Tegnebua AS benyttes som planfaglig samarbeidspartner i tjenesten. Mulighetsstudie.no driver ikke eiendomsmegling.



OVERSIKT

Innhold

01	Reguleringsplan i klartekst	3
02	Kommuneplan gjennomgått	4
03	Dispensasjonshistorikk i nabolaget	5
04	DOK-analyse forklart	6
05	Utnyttet og uutnyttet utnyttingsgrad	7
06	Tolkning av takstrapporten	9
07	Avviksanalyse – godkjent vs. faktisk bygd	10
08	Muligheter for alle tiltak	11
09	Prioritert anbefaling	12

Sammendrag

Reineveien 28 ligger i et veletablert boligfelt regulert i 1981 med en lav utnyttingsgrad (u-grad 0,18) beregnet etter den eldre normen NS 848. Eiendommen er en fjelltomt uten kvikkleire- eller flomfare, og nabolaget har en lang og liberal praksis for tilbygg, påbygg, bruksendring og takopplett.

~0,173

BEREGNET U-GRAD I DAG

0,18

TILLATT U-GRAD (PLAN)

Ja

ROM FOR UTVIKLING

HOVEDKONKLUSJON

Det er fortsatt et lite, men reelt handlingsrom innenfor planens utnyttingsgrad. De største verdiøkende mulighetene ligger i **bruksendring av loftsarealer** til oppholdsrom og et **takopplett** som gir fullverdig bad i 2. etasje – begge med moderat kostnad. Et mindre tilbygg ved inngangspartiet er mulig, men spiser av det resterende handlingsrommet og krever avstandserklæring fra nabo. Fradeling er ikke aktuelt gitt tomtestørrelsen.

VIKTIG FOR SALGSOPPGAVEN

Det er avdekket ett avvik – et tilbygg ved inngangspartiet som mangler dokumentert godkjenning. Dette er et opplysningspliktig forhold etter avhendingsloven og behandles i kapittel 07.

01

HVA PLANEN SIER

Reguleringsplan i klartekst

Eiendommen styres av en eldre reguleringsplan fra begynnelsen av 80-tallet. Den er kortfattet, har lav tillatt utnyttelse og bruker en utnyttingsberegning som skiller seg vesentlig fra dagens %-BYA.

FORHOLD	HVA SOM GJELDER FOR REINEVEIEN 28
Plannavn	Fagerstrand–Myklerud, delområde G3 og H (Agderbygg)
PlanID / status	19780018_3 · endelig vedtatt, i kraft 12.05.1981
Delområde	Felt H – boliger (110)
Formål	Boligbebyggelse – inntil 2 etasjer
Utnyttingsgrad	Maks 0,18 (u-grad etter NS 848)
Underetasje	Tillates innredet der terrenget ligger til rette, jf. byggeforskriftene
Garasje	Skal oppføres iht. plan; garasje i nabogrense krever brannvegg

Bestemmelsene – oversatt til praksis

Planens bestemmelser er korte og åpne. De viktigste punktene, forklart for selger og kjøper:

- **Inntil 2 etasjer bolighus.** Underetasje kan innredes der terrenget tillater det. Reineveien 28 er allerede en bolig over 2 plan, og høyden er innenfor planens ramme.
- **Utnyttingsgrad maks 0,18.** Dette er *ikke* %-BYA. Den eldre normen regner forholdet mellom brutto golvareal (summen av alle etasjers fotavtrykk) og et brutto grunnareal som også inkluderer halvparten av tilstøtende veg/park (inntil 10 m ut) og en andel av feltets fellesarealer/lekeplasser. Dette gir i praksis et noe større «regnetomt»-areal å fordele bygg på enn tomtas 489,9 m² alene. Se kapittel 05 for beregningen.
- **Beplantning.** Ingen tomt skal beplantes slik at det sjenerer offentlig ferdsel – ikke til hinder her.
- **Dispensasjon for mindre avvik.** Planens punkt 7 åpner uttrykkelig for at bygningsrådet kan tillate «mindre vesentlige unntak» når særlige grunner taler for det. Dette er relevant for små tilbygg.

HVORFOR DETTE ER VIKTIG

Fordi planen er fra 1981, kan du ikke lese byggemuligheten rett av en moderne %-BYA. En megler eller takstmann som oppgir et BYA-tall etter dagens regler vil bomme. Mulighetsstudien regner etter den normen planen faktisk krever.

02

OVERORDNET AREALBRUK

Kommuneplan gjennomgått

Kommuneplanens arealdel er det overordnede styringsdokumentet. Her sjekker vi om kommunen og den gamle reguleringsplanen trekker i samme retning – eller om det er en konflikt som kan låse muligheter.

FORHOLD	STATUS FOR EIENDOMMEN
Gjeldende kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2022–2046 (vedtatt 21.12.2022)
Arealformål	Boligbebyggelse – nåværende (felt B)
Underformål	Frittliggende boligbebyggelse
Areal innenfor formål	489,9 m ² (samsvarer med tomtearealet)

Samsvar mellom plan og kommuneplan

Det er **fullt samsvar** mellom reguleringsplanen og kommuneplanen: begge avsetter eiendommen til boligformål / frittliggende boligbebyggelse. Det er ingen motstrid som påvirker byggemulighetene, og ingen ny arealbruk (f.eks. fortetting, transformasjon eller hensynssoner) er lagt over eiendommen i 2022-planen.

KONSEKVENNS

Når kommuneplan og reguleringsplan er samstemte om boligformål, er det reguleringsplanen fra 1981 – med sin utnyttingsgrad på 0,18 – som er det styrende dokumentet for hvor mye som kan bygges. Kommuneplanen åpner ikke for en høyere utnyttelse enn dette, men begrenser den heller ikke ytterligere.

Hva med en framtidig planendring?

Boligfelt fra 1980-tallet på Nesodden er i utgangspunktet ikke prioritert for fortetting i 2022–2046-planen. En kjøper bør derfor vurdere mulighetene ut fra dagens plan, ikke en forventning om framtidig oppregulering. Eventuelle vesentlige utvidelser utover u-grad 0,18 vil kreve dispensasjon (se kapittel 03 for praksis) eller en reguleringsendring – sistnevnte er en omfattende prosess som sjelden er aktuell for én enkelt bolig.

03

HVA KOMMUNEN FAKTISK GODKJENNER

Dispensasjonshistorikk i nabolaget

Dette er kjernen i mulighetsstudien: ikke bare hva planen *tillater*, men hva Nesodden kommune faktisk har behandlet og godkjent i den samme stikkveien og feltet rundt. Mønsteret avgjør hvor sannsynlig et tiltak er å få gjennom.

HOVEDFUNN: INGEN DISPENSASJONER GITT I PLANEN

Iht. arealplaner.no er det **ikke registrert at det er gitt noen dispensasjoner** fra reguleringsplanen Fagerstrand–Myklerud G3/H (19780018) siden den ble vedtatt i 1981. Det betyr ikke at området er «låst» – det betyr at utviklingen i feltet har skjedd **innenfor planens egne rammer**, gjennom ordinære byggesøknader og meldinger, uten behov for å fravike planen. For denne eiendommen er det et godt utgangspunkt: anbefalte tiltak kan sannsynligvis gjennomføres uten dispensasjon.

Observert byggeaktivitet i Reineveien 26–34 og feltet

Selv om ingen dispensasjoner er gitt, har feltet en tydelig og liberal praksis for tilbygg, påbygg, bruksendring og takopplett – alt behandlet som ordinære saker innenfor planen:

ADRESSE / OMRÅDE	TILTAK	BEHANDLING
Reineveien 34	Tilbygg mot syd og vest	Gjennomført
Reineveien 30	Endring av inngangsparti mot nord	Gjennomført
Vest i boligfeltet	Takopplett på boliger	Flere eksempler
Reineveien 26–34 (hele stikkveien)	Tilbygg / påbygg / bruksendring	Samtlige har endret

HVA MØNSTERET BETYR

Alle eiendommene i stikkveien (Reineveien 26–34) har gjennomført endringer på boligen, og det finnes flere takopplett i feltet. Husene er identiske modeller fra 1980–1985, og kommunen har konsekvent akseptert tilbygg, påbygg og bruksendring som ordinære tiltak i tråd med planen. Sannsynligheten for å få aksept for tilsvarende tiltak på nr. 28 vurderes som **god** – og uten at dispensasjon ser ut til å være nødvendig.

Betydning for Reineveien 28

Fordi planen ikke er fraveket gjennom dispensasjoner, og fordi anbefalte tiltak (bruksendring av loft og takopplett) holder seg innenfor planens ramme, er den planmessige risikoen lav. Et mindre tilbygg ved inngangspartiet kan likevel overskride avstandskravet til Reineveien 30, og vil i så fall kreve **avstandserklæring fra nabo** – ikke en dispensasjon, men en privatrettslig samtykkeerklæring.

ÆRLIG AVGRENSNING

Oversikten bygger på registrerte planforhold (arealplaner.no), dokumenterte tiltak i nærområdet og selskapets kjennskap til feltet. Et fullstendig uttrekk av alle enkeltvedtak i en fast radius kan bestilles som tilleggssanalyse.

04

RISIKO I KONTEKST

DOK-analyse forklart

DOK-analysen (Det offentlige kartgrunnlaget) sjekket 65 datasett mot eiendommen. 10 ga treff. Et treff betyr ikke automatisk «fare» – det betyr at temaet er kartlagt her. Under forklarer vi hva hvert relevante treff faktisk betyr for byggemulighetene.

TEMA	FUNN	REELL BETYDNING
Kvikkleire	Ikke berørt	Ingen kvikkleiresone. Tomta er fjell.
Flom / jord- og flomskred	Ikke berørt	Ingen aktsomhetssone for flom eller skred.
Snøskred / steinsprang	Ikke berørt	Ingen registrert fare.
Løsmasser	Bart fjell	Fast fjell i dagen – gode, enkle grunnforhold for fundamentering.
Marin grense / marin leire	Under marin grense	Tomta ligger under marin grense, <i>men</i> løsmassekartet viser bart fjell – «områder der det stort sett aldri finnes marin leire». Reell risiko: minimal.
Svakhetssoner i fjell	Ikke påvist	Ingen påviste svakhetssoner.
Radon	Høy aktsomhet	Området er klassifisert som høy radon-aktsomhet. Relevant ved bruksendring av oppholdsrom – se under.
Støy (veg, T-1442)	Hvit sone	Boligen ligger i støysone «hvit» – ingen kompenserende tiltak nødvendig.
Kulturminner / SEFRÅK	Ikke berørt	Bygningen er ikke bevaringsverdig. Ingen vernerestriksjoner.
Barnetråkk	Registrert	Skolebarns ferdsel registrert i nærmiljøet – ingen byggebegrensning, men relevant for ev. atkomstendringer.

DET ENE PUNKTET Å MERKE SEG: RADON

Området har **høy radon-aktsomhet**. For dagens bruk er dette håndtert, men det er direkte relevant hvis man skal **bruksendre loftsarealer til oppholdsrom** (kapittel 08): TEK17 krever radonsperre og tilrettelagt radonbrønn for nye oppholdsrom mot grunnen. På loft i 2. etasje er eksponeringen lav, og radontiltak anbefales dokumentert i en eventuell byggesak. Dette er en kostnad, ikke en sperre.

SAMLET VURDERING AV GRUNNFORHOLD

Eiendommen er en **fjelltomt** uten kvikkleire, flom- eller skredfare. Grunnforholdene er vurdert som «enkle» (NBI 511.204). Dette er gunstig for alle former for tilbygg, påbygg og fundamentering – ingen kostbare grunnundersøkelser eller geotekniske tiltak forventes.

05

HVOR MYE KAN BYGGES

Utnyttet og uutnyttet utnyttingsgrad

Dette er beregningen de fleste rapporter hopper over. Planen fra 1981 bruker **u-grad etter NS 848** – ikke dagens %-BYA. Vi viser nøyaktig hvordan tallet bygges opp, og hvor mye golvareal som er igjen før grensen 0,18 nås.



Eiendommens teig (rosa) i enden av stikkveien Reineveien, felt H. Kilde: Geodata plananalyse 10.03.2026.

Slik regnes u-grad etter NS 848

U-grad = brutto golvareal ÷ brutto grunnareal. To ting skiller seg fra dagens regler, og begge er i selgers favør:

- **Telleren (golvareal)** regnes som *fotavtrykket av hver etasje* summert – ikke bare grunnflaten. En bolig i 2 etasjer teller altså begge plan.
- **Nevneren (grunnareal)** er ikke bare tomta på 489,9 m². Den inkluderer halvparten av tilstøtende veg/park inntil 10 m ut fra tomtegrensen, og en forholdsmessig andel av feltets felles lekeplasser/friareal. For felt H utgjør lekeplassene 484,5 m² og for G3 533,6 m². Dette øker regnegrunnlaget og dermed hvor mye som kan bygges.

KORT FORKLART

Fordi planen er fra 1981 kan ikke byggemuligheten leses rett av en moderne %-BYA. På neste side viser vi den konkrete beregningen for Reineveien 28 og hvor mye handlingsrom som er igjen.



BEREGNINGEN

Beregning for Reineveien 28

KOMPONENT	AREAL	INNGÅR I
Tomteareal (matrikkel)	489,9 m²	Grunnareal
+ ½ tilstøtende veg/park (inntil 10 m)	tillegg	Grunnareal
+ forholdsmessig andel fellesareal/lekeplass (felt H/G3)	tillegg	Grunnareal
Eksisterende golvareal (sum etasjer, fotavtrykk)	eksisterende	Golvareal
Beregnet u-grad i dag	≈ 0,173	av maks 0,18

0,173

U-GRAD I DAG (BEREGNET)

0,18

MAKS TILLATT (PLAN)

~0,007

RESTERENDE
HANDLINGSROM

HVA DET RESTERENDE HANDLINGSROMMET BETYR

Differansen mellom 0,173 og 0,18 er liten, men reell. Den rekker til **ett mindre tilbygg** (av samme størrelsesorden som det eksisterende inngangstilbygget på ~3,6 m²) eller tilsvarende grunnflate. Den rekker *ikke* til en stor utvidelse uten dispensasjon. Det viktige poenget for verdivurderingen: de mest lønnsomme tiltakene – **bruksendring av loft** og **takopplett** – endrer i praksis ikke fotavtrykket og spiser derfor lite eller ingenting av u-graden. De gir mer fullverdig boligareal nesten «gratis» innenfor planen.

Kilde: Tegnebuas arealberegninger (F2) og områdeplan (D3) – beregnet u-grad ≈ 0,173.



BAKGRUNN

Hvorfor den gamle normen er en fordel

Hadde eiendommen vært regulert etter dagens %-BYA, ville garasje, boder, terrasser og parkering på terreng typisk telt med i bebygd areal og raskt fylt opp en moderne BYA-ramme. Med NS 848-normen er det **golvareal mot et utvidet grunnareal** som teller, og fellesarealer/halve veg trekker i selgers favør. Det er nettopp denne forskjellen som gjør at det fremdeles er rom for utvikling på en tomt som «ser» fullt utnyttet ut.

Forutsetninger og forbehold

- Endelig u-grad bør kontrollberegnes i en byggesak med oppmålt situasjonskart. Tallet 0,173 er Tegnebuas beregning basert på områdeplan (D3) og arealberegninger (F2).
- De eksakte tilleggsarealene (½ veg, andel fellesareal) avhenger av kommunens praksis for hvor stort «medregnet» grunnareal som godtas. Vi har lagt en forsiktig tolkning til grunn.
- Bruksendring og takopplett påvirker bruksareal (BRA) og bokvalitet, men i liten grad fotavtrykket som styrer u-grad.

OPPSUMMERT FOR SELGER

«Tomta er ikke fullt utnyttet – men nesten. Det er rom for ett mindre grunnflate-tiltak innenfor planen, og god plass til å hente ut mer *bruksareal* oppover (loft/takopplett) uten å sprengte utnyttingsgraden.»

06

TILSTAND I LYS AV PLANVERKET

Tolkning av takstrappen

Tilstandsrapporten (Takstmannen AS v/Alexander Attramadal) lister tilstandsgrader. Vi tolker hva de betyr for **framtidige tiltak** – ikke bare for dagens stand. En TG2 på et bad endrer regnestykket for en bruksendring eller et takopplett.

BYGNINGSDEL	TG	BETYDNING FOR MULIGHETER
Nedløp og beslag (utvendig)	TG3	Klart utbedringsbehov. Bør uansett utbedres – naturlig å ta samtidig med tak/takopplett.
Taktekking	TG2	Aldersbetinget. Et takopplett innebærer uansett inngrep i taket – gunstig å samkjøre med omteking.
Bad 2. etasje (membran/sluk, overflater, ventilasjon)	TG2	Badet anbefales utbedret. Det taler for å gjøre et eventuelt takopplett + baderomsfornyelse i én operasjon.
Vaskerom 1. etasje (membran/sluk, overflater)	TG2	Ligger ved det utvidede tilbygget/inngangspartiet – relevant ved opprydding av tilbygg.
Vinduer / takvindu / terrassedør	TG2	Delvis aldersbetinget; nye vinduer dokumenterer lysinnslipp/rømning ved bruksendring.
Radon (innvendig)	TG2	Samsvarer med høy radon-aktsomhet (kap 04). Radontiltak anbefales ved nye oppholdsrom.
Pipe/ildsted, trapper, dører, overflater	TG2	Hovedsakelig alder, ikke funksjonssvikt iht. takstmann.
Tekniske anlegg (vann, avløp, el, VV-tank)	TG2	Modernisering anbefales – normalt for byggeår 1983.

DEN PLANFAGLIGE TOLKNINGEN

Takstrappen og mulighetsbildet peker i **samme retning**: badet i 2. etasje (TG2), taktekingen (TG2) og nedløp/beslag (TG3) anbefales utbedret. Dersom disse arbeidene gjennomføres, er marginalkostnaden ved samtidig å bygge **takopplett** (bedre takhøyde og fullverdig bad) og gjennomføre **bruksendring av loftsareal** forholdsvis lav. Tilstandsrapporten gjør altså de verdikende tiltakene *mer* lønnsomme dersom utbedring uansett vurderes.

TEK17 OG ELDRE BOLIG

Ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel utløses krav i TEK17 (rømning, dagslys, radon, energi). Eiendommen har allerede etablert rømningsvindu/-dører og dekker lysinnslippskravene iht. redegjørelsen. For en kjøper betyr det at bruksendringen er **teknisk gjennomførbar**, ikke en teoretisk mulighet.

07

GODKJENT VS. FAKTISK BYGD

Avviksanalyse

Her sammenligner vi **sist godkjente byggesak** med slik boligen faktisk står i dag. Dette er det punktet andre rapporter overser – og som etter avhendingsloven er opplysningspliktig ved salg.

Dokumentert byggesakshistorikk

ÅR	SAK	RESULTAT
1982	Opprinnelig bolig, hustype A m/utv. bod (Agderbygg), godkjent av teknisk sjef 08.02.1982	Godkjent
2008	Nabovarsel: fasadeendring nordside + tilbygg 3,6 m ² (tiltakshaver Bergum)	Varslet
2008	Melding om tiltak §86a (mindre byggearbeid)	Meldt
2009	Kommunen vurderte meldingen å tilfredsstille pbl §86a	Godkjent (melding)

Avvik avdekket ved sammenligning

Ved sammenligning av sist godkjente tegninger mot faktisk bebyggelse er det avdekket **ett konkret avvik**:

Tilbygg ved inngangspartiet (vest/sydvest)

I sist godkjente tegninger er det godkjent tilbygg mot syd, men *inngangspartiet og det utvidede vaskerommet er ikke tegnet inn*. Denne delen framstår utvidet utover det godkjente, uten at det er funnet en tilhørende byggesak. Utvidelsen påvirker u-graden og kan overskride avstandskravet til Reineveien 30.

HVORFOR DETTE ER VIKTIG FOR SALGET

Et tilbygg som er oppført uten dokumentert godkjenning er et **opplysningspliktig forhold** etter avhendingsloven. Avdekkes det først etter salg, kan det utløse erstatningskrav mot selger og megler. Nettopp derfor er en mulighetsstudie *før* annonsering verdifull: avviket avdekkes i tide og kan opplyses korrekt i salgsoppgaven – eller ryddes opp i før salg.

VIKTIG AVGRENSNING – HVA SOM IKKE ER AVVIK

Bruksendring av boder i 2. etasje og takopplett er *ikke* avvik. Bodene er i dag boder, ikke ulovlig innredede oppholdsrom. Disse to er **muligheter** for eiendommen (se kapittel 08) som forutsetter en framtidig søknad dersom eier ønsker å gjennomføre dem. De er altså noe boligen *kan* utvikles til, ikke noe som mangler godkjenning i dag.

VEIEN TIL ORDEN

Avviket på inngangstilbygget kan rettes opp gjennom en byggesak der tilbygget omsøkes og formaliseres. Tiltaket holder seg innenfor u-grad 0,18, og avstand til nr. 30 kan løses med avstandserklæring fra nabo. Etter godkjenning vil tegninger og faktisk bygg igjen samsvare. Et tegne- og byggesakskontor som Tegnebua AS kan bistå med dette (se kapittel 09).

08

MULIG · USIKKERT · UMULIG

Muligheter for alle tiltak

Systematisk gjennomgang av hvert aktuelle tiltak: hva som er mulig innenfor planen, hva som er usikkert og avhenger av kommunens skjønn, og hva som i praksis er utelukket.



Visualisering laget av mulighetsstudie.no som viser takopplett på Reineveien 28.

TILTAK	VURDERING	FORUTSETNINGER
Bruksendring av loft (bod → oppholdsrom, tilleggsdel → hoveddel)	Mulig	Rømning og dagslys allerede etablert; radon- og TEK17-krav anbefales ivaretatt. Liten/ingen effekt på u-grad.
Takopplett over bad i 2. etasje	Mulig	Flere eksempler i feltet. Samkjøres med omtrekking (TG2) og baderomsfornyelse. Innenfor 2 etasjers ramme.
Mindre tilbygg (inngangsparti / vaskerom)	Mulig	Krever avstandserklæring fra Reineveien 30. Spiser av resterende u-grad (~0,007). Mulig innenfor planen.
Påbygg (øke høyde/ny etasje)	Usikkert	Planen tillater inntil 2 etasjer – boligen har allerede 2. Ytterligere påbygg vil normalt kreve dispensasjon.
Utleiedel / hybel	Usikkert	Ingen egen utleiedel i dag. Mulig å etablere i sammenheng med bruksendring, men krever egne rømnings-, lyd- og brannkrav (TEK17 risikoklasse).
Garasje / anneks (frittliggende)	Usikkert	Parkering er løst i felles garasje (realsameie, bnr 408). Ny frittliggende garasje bør vurderes mot u-grad og plan; lite

09

KOSTNAD VS. VERDIØKNING

Prioritert anbefaling

Klare råd til selger: hva som er **lurt**, hva som er **mulig men ikke lønnsomt**, og hva som er **dumt**. Tiltakene er prioritert etter forventet verdiøkning mot kostnad og risiko. Beløpene er veiledende størrelsesordener for et 1983-bygg på Nesodden, ikke et tilbud.

PRIORITET	TILTAK	KOSTNAD (CA.)	VERDI/EFFEKT
1	Rette opp avvik på inngangstilbygget (omsøke/formalisere)	Lav–middels	Fjerner opplysnings-/erstatningsrisiko; bringer tegninger og faktisk bygg i samsvar.
2	Takopplett + baderomsfornyelse + omtekking samtidig	Middels	Høy. Fullverdig bad, bedre takhøyde, utbedrer TG2/TG3 i én operasjon.
3	Bruksendring av loftsareal til oppholdsrom	Lav	Høy per krone. Øker fullverdig BRA nesten uten å påvirke u-grad.
4	Utleiedel / hybel (på sikt)	Middels–høy	Mulig leieinntekt, men utløser strengere TEK17-krav. Vurder etter pkt 1–3.
–	Påbygg / ny etasje	Høy	Krever dispensasjon, usikkert utfall. Frarådes som salgsargument.
–	Fradeling	–	Ikke mulig. Skal ikke kommuniseres som mulighet.

ANBEFALING TIL MEGLER

Kommuniser eiendommen som «**bolig med dokumentert utviklingspotensial innenfor planen**»: loftsareal som kan bruksendres, et bad som kan løftes med takopplett, og et ryddet, lovlig forhold til kommunen. Dette er konkrete, gjennomførbare grep en kjøper kan prise inn – langt sterkere enn en udokumentert «mulighet for påbygg».

ANBEFALING TIL SELGER

Hvis tid tillater det: gjennomfør prioritet 1 (formalisering) *før* salg. Det fjerner den største risikoen (avvik/avhendingslov) og lar deg annonsere fullverdige, godkjente arealer. Prioritet 2–3 kan enten utføres av selger for å løfte prisen, eller presenteres som dokumentert potensial til kjøper.

Neste steg

Ønsker eier å gjøre noe med boligen, kan et tegne- og byggesakskontor som Tegnebua AS kontaktes for å rette opp i avviket på inngangstilbygget, og for å søke om anbefalte tiltak som **takopplett og bruksendring av loft**. Kontakt jakob@tegebua.no · +47 406 03 908 · tegebua.no.