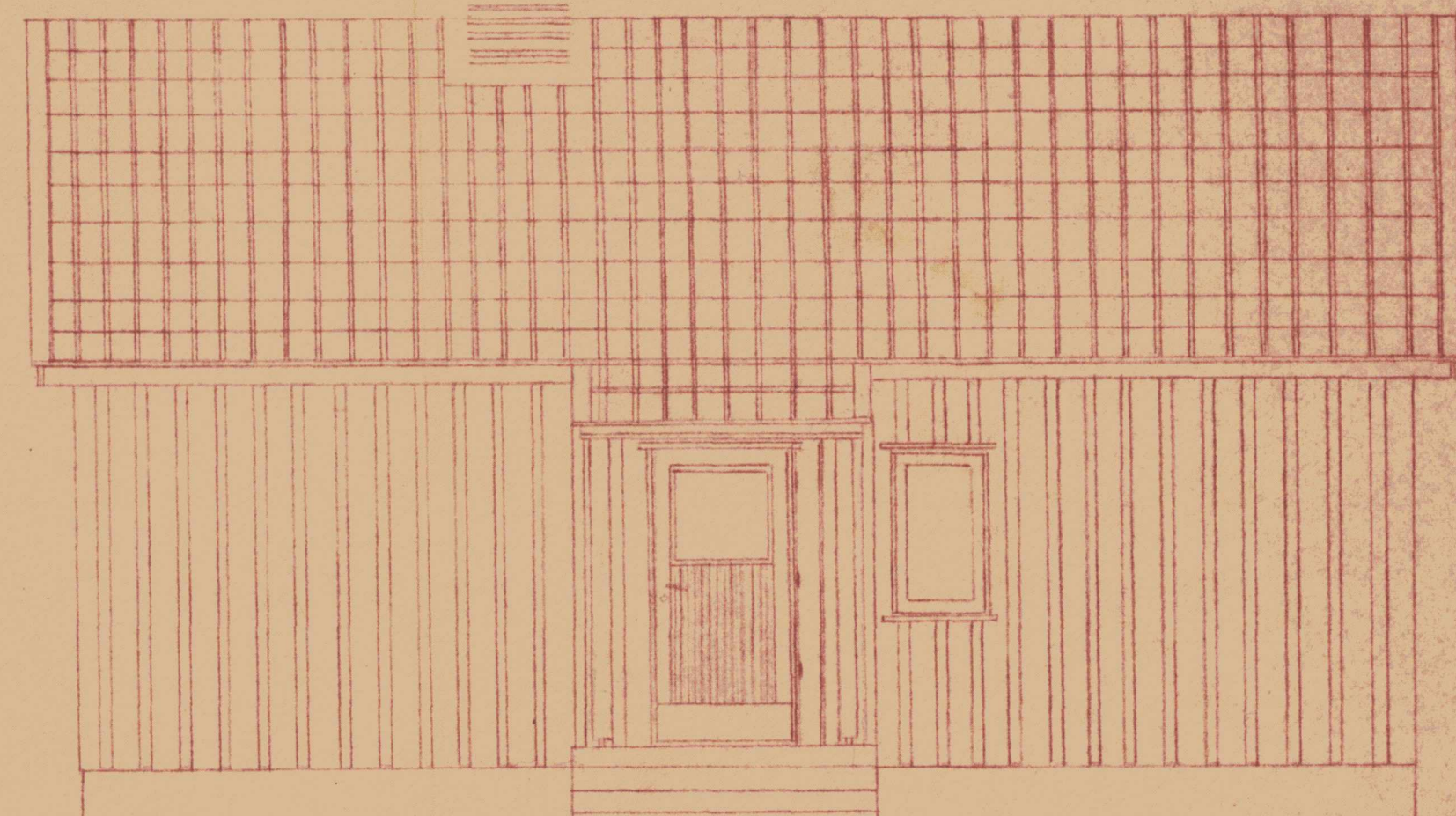
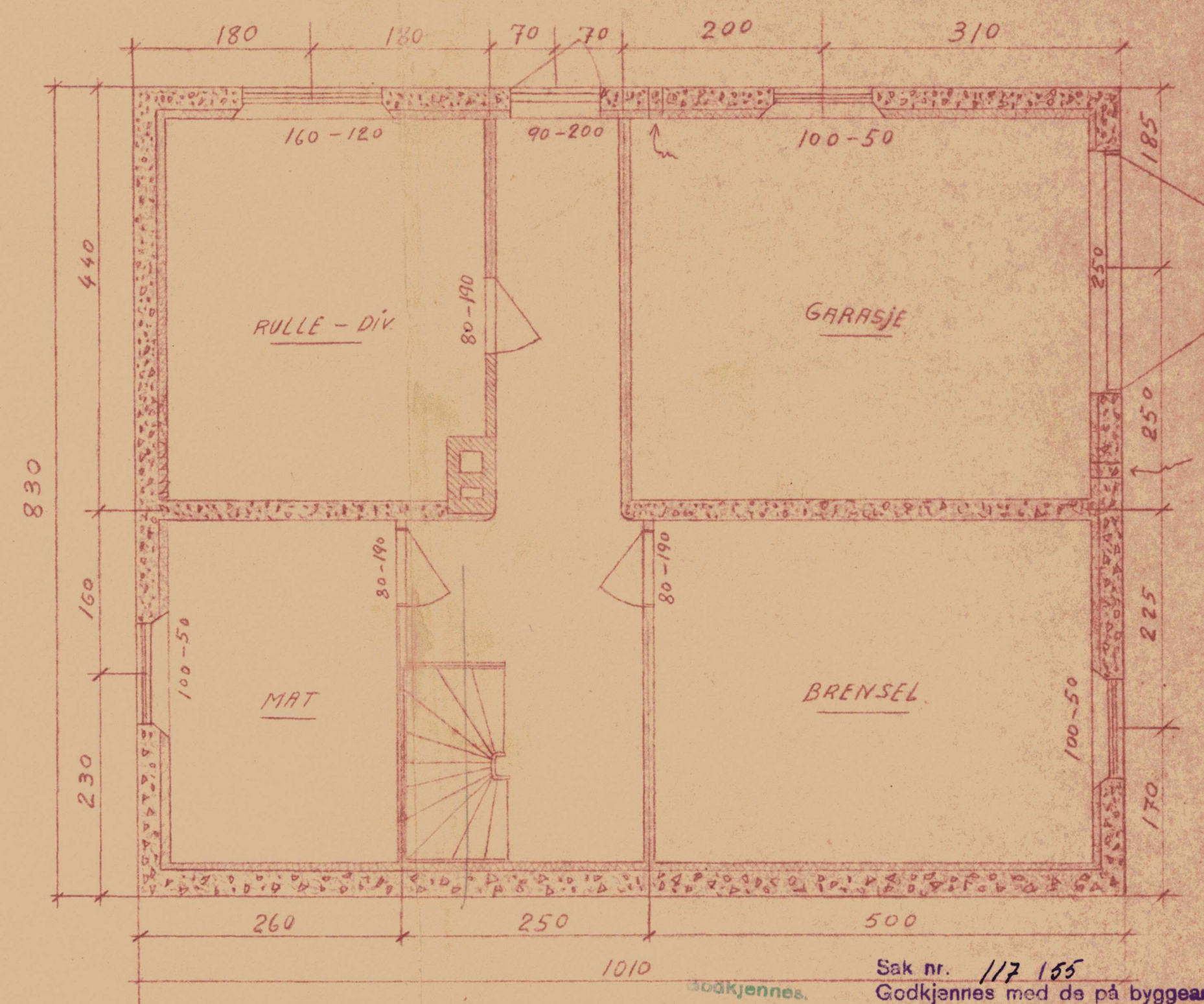
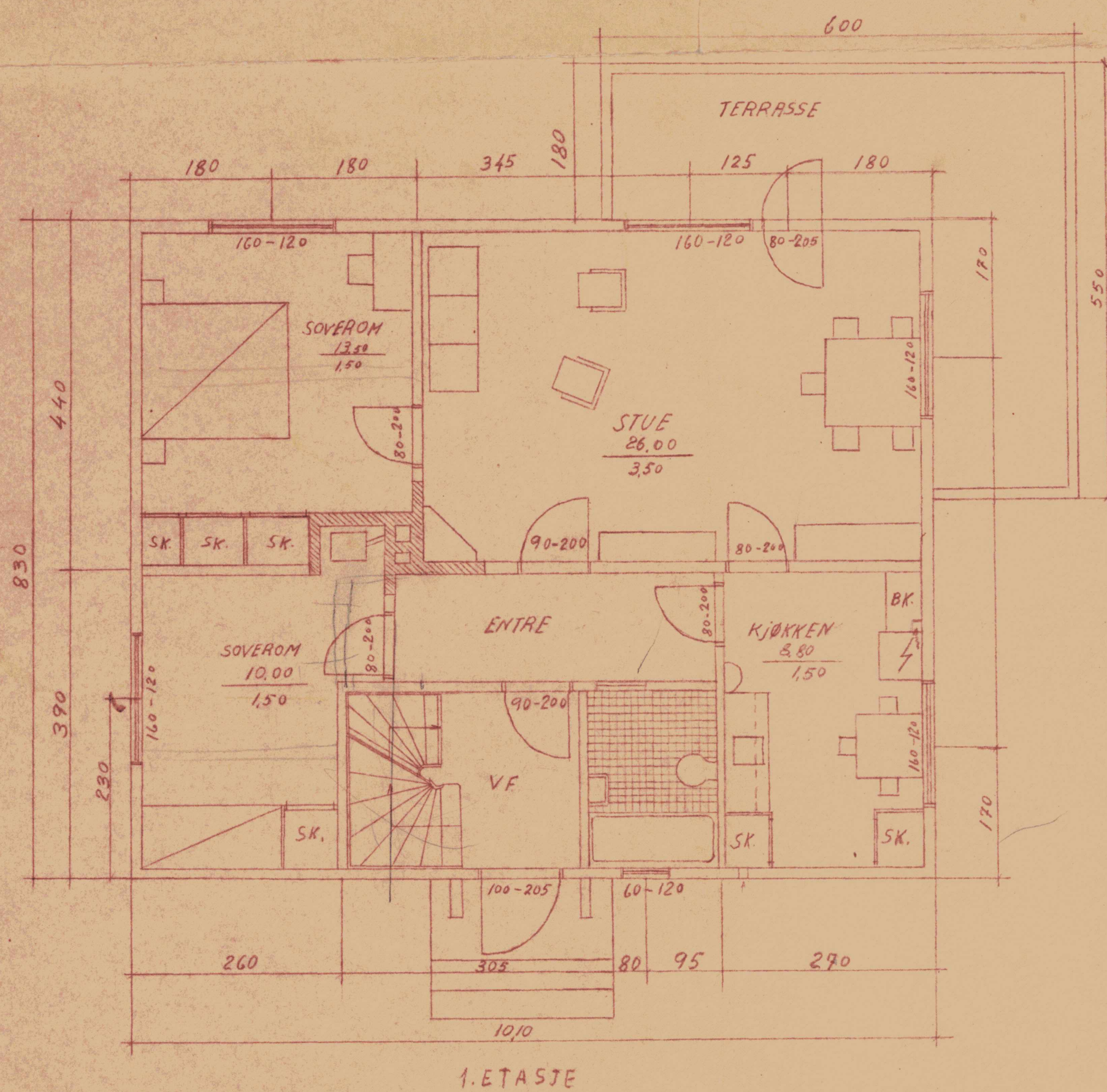




SYD.



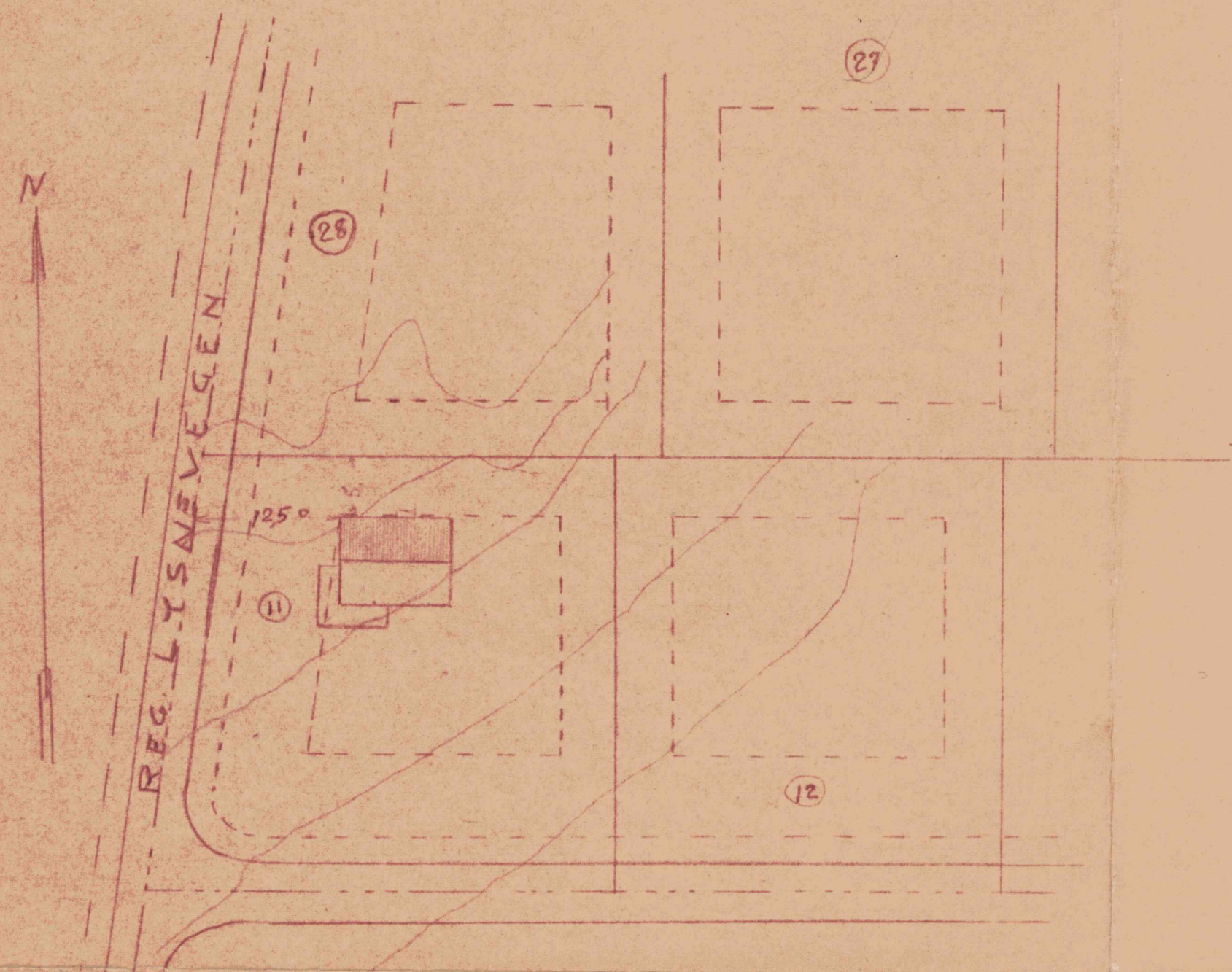
NORD.



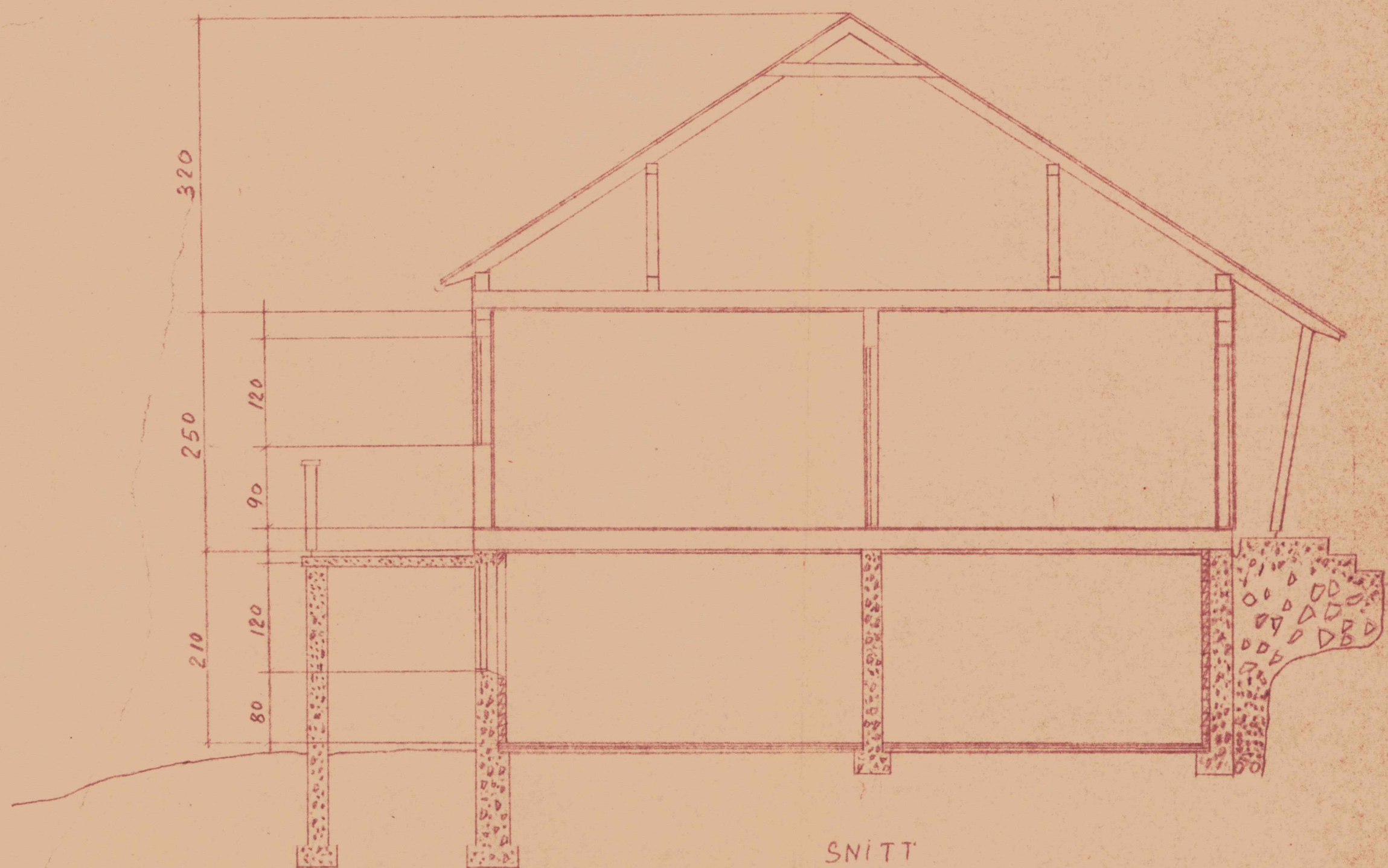
Godkjennes.
Akershus fylkes
forsyningsnemnd

Sak nr. 117 185
Godkjennes med de på byggeanm.
skjema anførte bemærkninger.
SKI BYGNINGSRÅD 12. mai 1955

ENEBOELIG PÅ GNR 129-BNR 212. M. 1:50
SKI 30-1-1955. O. SØRKNES.



SITUASJONSPLAN



SNITT



VEST



ØST

Godkjennes.
Akershus fylkes-
forsyninganemnd

Sak nr. 117 155
Godkjennes med de på byggeanm.
skjema anførte bemærkninger.
SKI BYGNINGSTAD 12. mai 1955

ENEBOLE PÅ GNR 129-BNR 212 M. 1:50

SKI 30-1 1955 O. SORHNES



Odd Tore Eide
Lysneveien 45

1400 SKI

Vår ref.: TPS/HJOHAN

Deres ref.:

Arknr.: GNR 129/212 - Dato: 29.10.2014
Jnr.: 14/2823-2 24112/14

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 19-2 og § 20-2

Det vises til søknad mottatt her den 25.09.2014.

Tiltak: Tilbygg til enebolig.
Byggested: Lysneveien 45, gnr./bnr. 129/212
Tiltakshaver: Odd Tore Eide
Bruksareal: 47 m²
Bygningsnummer: 300128340

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Eksisterende garasje er i en etasje og sammenbygget med boligen med et mellombygg.

Mellombygget har terrasse på taket.

Garasjen søkes utvidet og ombygget. Garasjen får en bod i 2. etasje med inngang fra terrassen.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3. Det er ikke kommet inn nabomerknader i saken.

Avstand

Tiltaket er plassert mer enn 4 meter fra nabogrense, og det kan ikke sees å foreligge forhold som taler imot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Dispensasjon

Eiendommen ligger på hjørnet av Lysneveien /Hebekkveien.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan, da et hjørne av tilbygget overskrider regulert byggegrense mot Lysneveien. Berørte gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden..

Reguleringsplaner og bestemmelser er utarbeidet gjennom en omfattende beslutningsprosess. Planen er kommunens styringsverktøy og skal blant annet ivareta utbyggingsmønster og forholdet til allmennheten.

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon fra plan bare gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak den aktuelle planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette henspiller først og fremst på en interesseavveining av de allmenne hensynene som foreligger. Personlige hensyn vil bare unntaksvis være utslagsgivende der det gjør seg gjeldende allmenne mothensyn. Det vil

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien
8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87
87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Byggegrense mot veikryss skal først og fremst sikre åpenhet i bebyggelsen av trafikkmessige hensyn. Formålet sammenfaller således dels med regulering av frisiktsoner. Byggegrensene er satt svært "romslig", med god avstand til kant regulert vei og langt unna frisiktsonen i krysset Lysneveien/Hebekkveien.

Overskridelsen gjelder sydvestre hjørne av tilbygget på 2,4 x 2,1 m, dvs. 2,5 m² som utgjør et meget begrenset areal av hele tilbygget. Ved overskridelsen oppnås en naturlig forlengelse av bygget inntil byggegrensen mot Lysneveien.

De hensyn byggegrensen er ment å ivareta vil ikke bli tilsidesatt ved at det gis dispensasjon som omsøkt. Den omsøkte overskridelsen gir den mest hensiktsmessige utnyttelsen av eiendommen. Fordelene ved å gi dispensasjon anses derfor å være klart større enn ulempene.

På denne bakgrunn finner kommunen at vilkårene for å gi dispensasjon fra planen er oppfylt, og gir dispensasjon. Denne dispensasjonsbehandlingen utløser gebyr, jf pbl § 33-1.

Tomteutnyttelse

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0% av netto tomteareal. Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5 m skal innregnes i BYA. I dette tilfellet er eiendommens tomteutnyttelse oppgitt til 12,69 % som er innenfor tillatt utnyttelse.

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Brann

Etasjeskille mellom garasje og bod må utføres i henhold til teknisk forskrift krav med hensyn til brannspredning.

Vi anbefaler at det tas kontakt med fagfolk for å få utført konstruksjonene iht. til brannkravene.

Garasje i bolig

Skille mellom garasje og bolig må utføres gasstett.

Garasje må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

Gravemelding

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at installasjoner i grunnen ikke blir skadet. For mer informasjon, se www.gravemelding.no. Ved bygging og graving i kommunal vei, eiendom eller på annen eiendom hvor det ligger kommunale ledninger har tiltakshaver ansvar for at gravemelding innsendes til Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilknytningsgebyr

Etter kommunens forskrifter om vann- og kloakkgebyr skal tilknytningsgebyr være betalt før tilknytning skjer. Etter forskriftenes pkt. 7 skal størrelsen på tilknytningsgebyr fastsettes etter de satser som gjelder på tilknytningstidspunktet.

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m² bruksareal (BRA) beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m² betales

tilknytningsgebyr fra første m² bruksareal. Egen faktura blir sendt fra kommunalteknisk virksomhet, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

VEDTAK

- A. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra regulert byggegrense mot Lysneveien.
- B. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til tiltaket.
- C. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	Kr 5.130,-
<u>Dispensasjon</u>	<u>Kr 6.120,-</u>
Sum	<u>Kr11.250,-</u>

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf fvl § 29.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf fvl § 42. Det er kommunen som etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

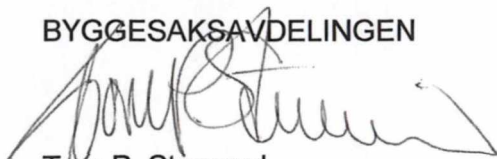
Matrikkelføring

Tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jfr. matrikkelforskriften § 10 (2).

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest, jf pbl § 20-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Sammen med søknaden skal det innsendes erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelsen og i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Tore P. Stensrud
avdelingsleder



Hanne Hjorth
overingeniør

Kopi:

Forkontoret Plan, byggesak og geodata
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret
Planavdelingen v/Kirsti Nyberg Karlsen



SKI KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR



Odd-Tore Eide
Lysnevegen 45

1400 SKI

Deres ref.:

Vår ref.: TPS

Arknr.: B-129/212 Dato: 26.08.93
Jnr.: 536/92

AJOURFØRTE TEGNINGER - LYSNEVEGEN 45, SKI.

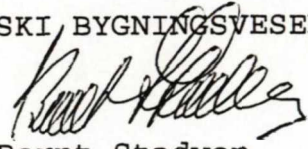
Det vises til melding og tegninger mottatt her 16.08.93 om endret utførelse av tidligere byggemeldt veranda og takark.

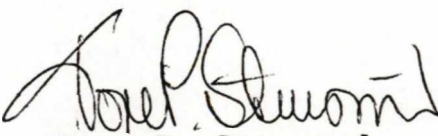
Det er vedlagt kvittering for varsling av berørte naboer og gjenboere.

Bygningsvesenet har i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86 a ikke noe å bemerke til meldingen.

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

SKI BYGNINGSVESEN


Bernt Stadven
bygn.sjef


Tore P. Stensrud
overing.

Kopi:

Bygn.kontrollen



Odd-Tore Eide
Lysneveien 45

1400 SKI

Vår ref.: TPS/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 129/212 -
Jnr.: 08/99-2 3657/08

Dato: 27.02.2008

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

iht. plan- og bygningsloven § 86a

Det vises til melding mottatt her den 10.01.2008.

Tiltak: oppføring av tilbygg med nytt inngangsparti.
Byggested: Lysneveien 45, Ski, gnr./bnr. 129/212.
Tiltakshaver: Odd-Tore Eide.
Bruksareal: 29,7 m²
Bygningsnr.: 12230575-01.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven § 94 nr.1. Det er ikke kommet inn naboprotester i saken.

KOMMENTARER**Reguleringsforhold****Tomteutnyttelse**

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 24,0% Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5m skal innregnes i BYA. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse på 11,3 %, som er innenfor tillatt utnyttelse.

Byggesak**Ansvar**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

Avstand

Tiltaket er plassert 2,0 m fra nabogrense. Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo iht. plan- og bygningsloven § 70 nr. 2. Det opplyses om at kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Rømningsvei

Tegningene viser ikke vinduer eller annen rømningsvei fra rom i kjeller under tilbygg. Dette rommet kan derfor ikke benyttes som oppholdsrom, kun som bod. Dersom rommet skal kunne brukes som oppholdsrom må forskriftsmessige rømningsveier etableres.

Avfallsplan

Det foreligger forenklet avfallsplan hvor det erklæres at avfallsbehandlingen vil være i samsvar med forskriften og de til en hver tid gjeldende kommunale retningslinjer. Tiltaket ligger innenfor grensene for at forenklet avfallsplan kan benyttes. Med avfallsplanen erklærer tiltakshaver at:

- tiltakshaver kjenner til og handler i samsvar med kommunens forskrift om styring av bygge- og anleggsavfall.
- alt avfall skal leveres til lovlig avfallsanlegg
- alt spesialavfall skal leveres til lovlig mottak for spesialavfall
- dersom det finnes asbestholdig materiale skal dette behandles/transporteres etter arbeidstilsynets regler.

Kommunaltekniske forhold

Gravemelding

Ved bygging og graving i kommunal vei, eiendom eller på annen eiendom hvor det ligger kommunale ledninger har tiltakshaver ansvaret for at gravemelding innsendes til Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet.

Tilknytningsgebyr

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m² bruksareal (BRA) , beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m² betales tilknytningsgebyr fra første m² bruksareal. Egen faktura blir sendt fra kommunalteknisk virksomhet, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

Behandlingsgebyr

Byggegebyr	Kr. 3.260
- 10% rabatt for komplett melding	<u>Kr. 326</u>
Sum	<u>Kr. 2.934</u>

Faktura ettersendes

KONKLUSJON/VEDTAK

A. Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes før igangsetting:

1. Vi anser at ingen gjenboere blir berørt og fritar søker for å varsle gjenboere i ht. plan- og bygningslovens § 94 nr. 3.
2. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.
3. Rom i kjeller under tilbygg tillates ikke benyttet som oppholdsrom siden rømningsvinduer/ alternativ rømningsvei mangler.
4. Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at samtykket er gitt faller det bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven §96

- B. I ht. til forskrift om kommunal styring av bygg- og anleggsavfall godkjennes avfallsplan mottatt 10.01.2008 Dersom tiltakshaver ikke håndterer avfallet i samsvar med kommunens forskrift ilegges med hjemmel i forurensningslovens §73 et forurensningsgebyr på kr. 1500,- pr. tonn avfall. Gebyret forfaller ved hver overtredelse. I tillegg må tiltakshaver dekke kostnadene vedr. opprydding.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Tore P. Stensrud
bygningssjef



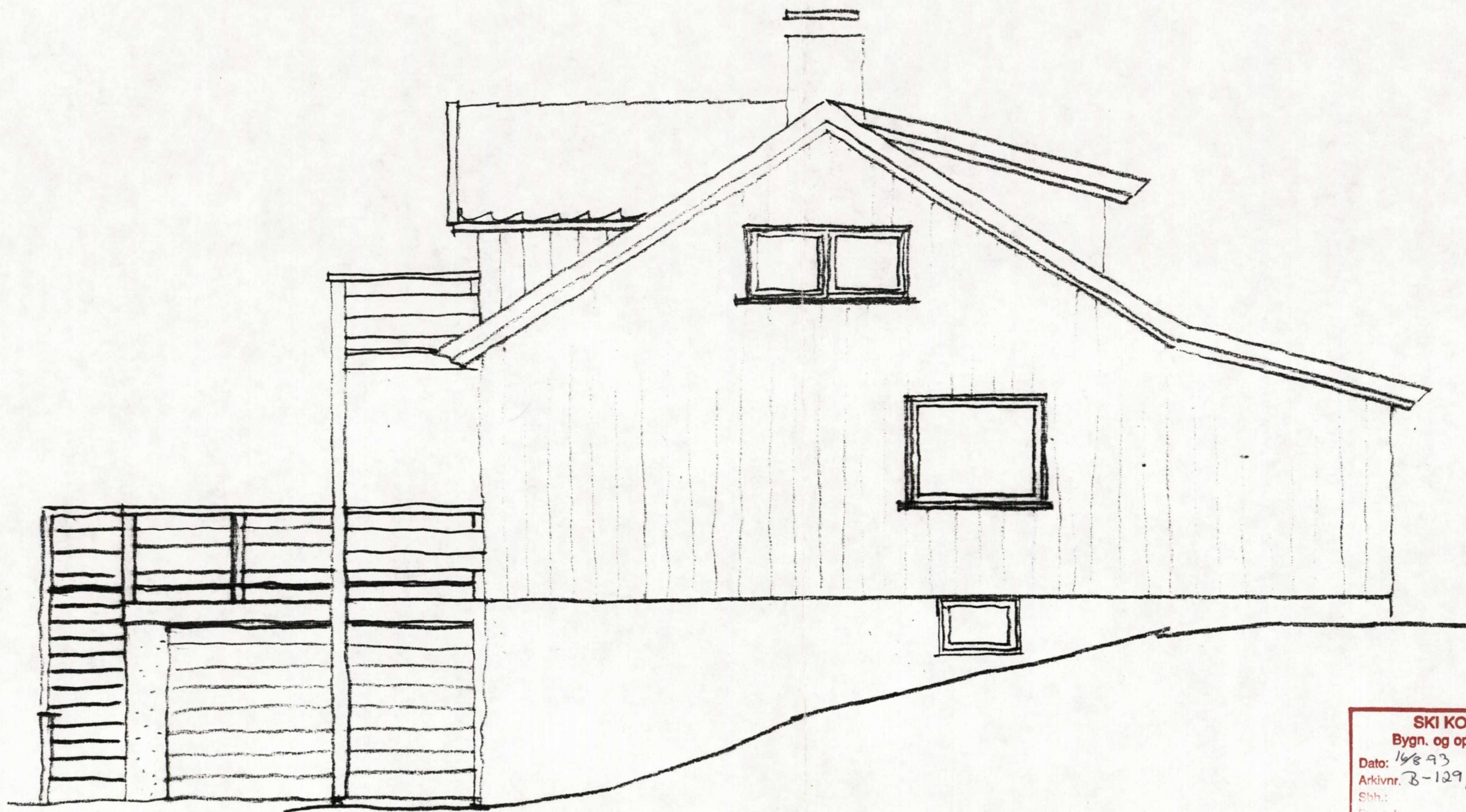
Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:

Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

Vedlegg:

Skjema for byggeplassering

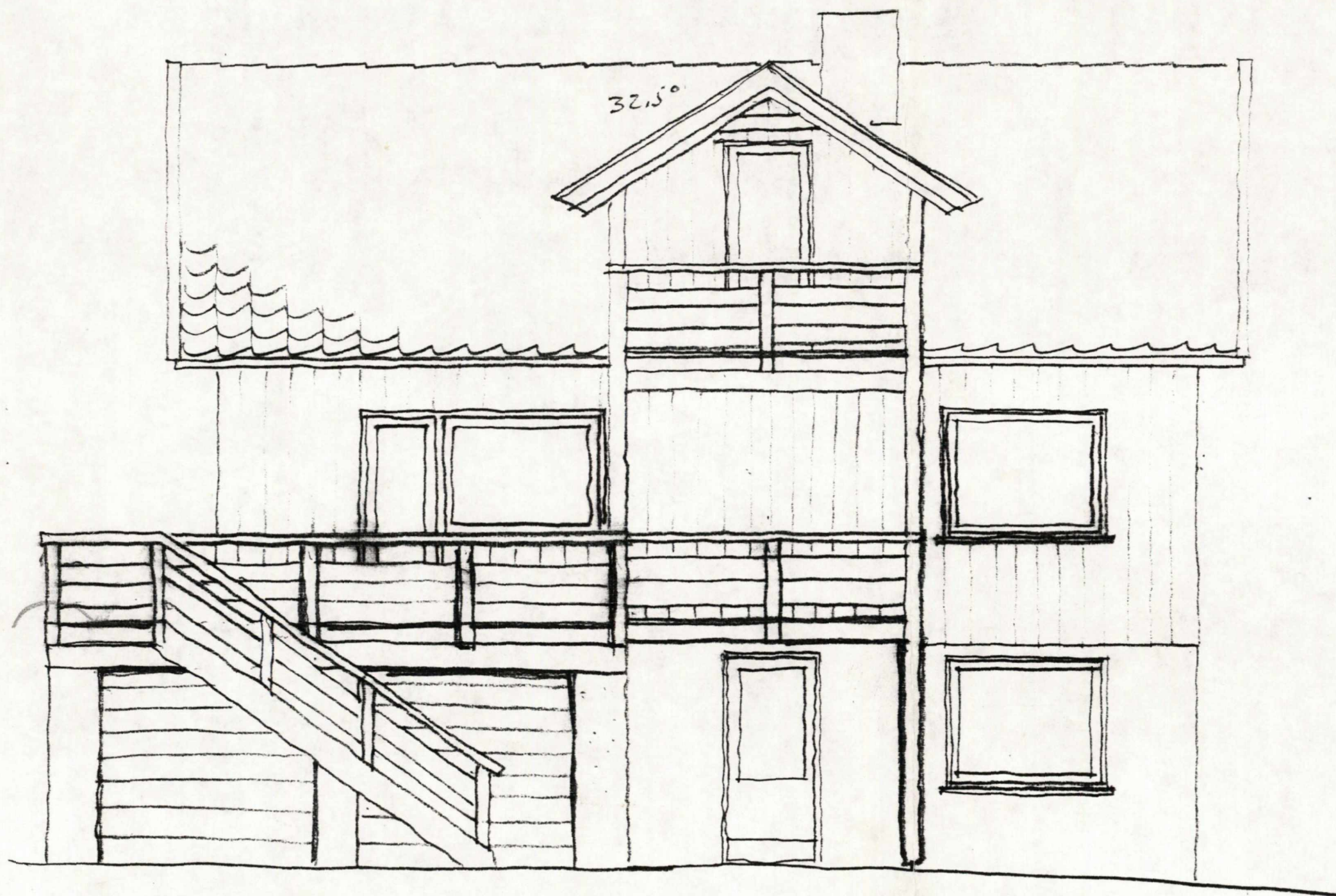


FASADE MOT ØST.

SKISSE TILBYGG TIL ENETBOLIG
 ODD-TORRE EIDE
 20. 10. 1992

SKI KOMMUNE	
Bygn. og oppm. vesenet	
Dato: 1/8 93	Reg.nr. 3959
Arkivnr. B-129/212	Jnr. 536/93
Sbh.:	Kass.
Fjærk.	

ARKITEKT MNAL
 Knut H. Knudsen

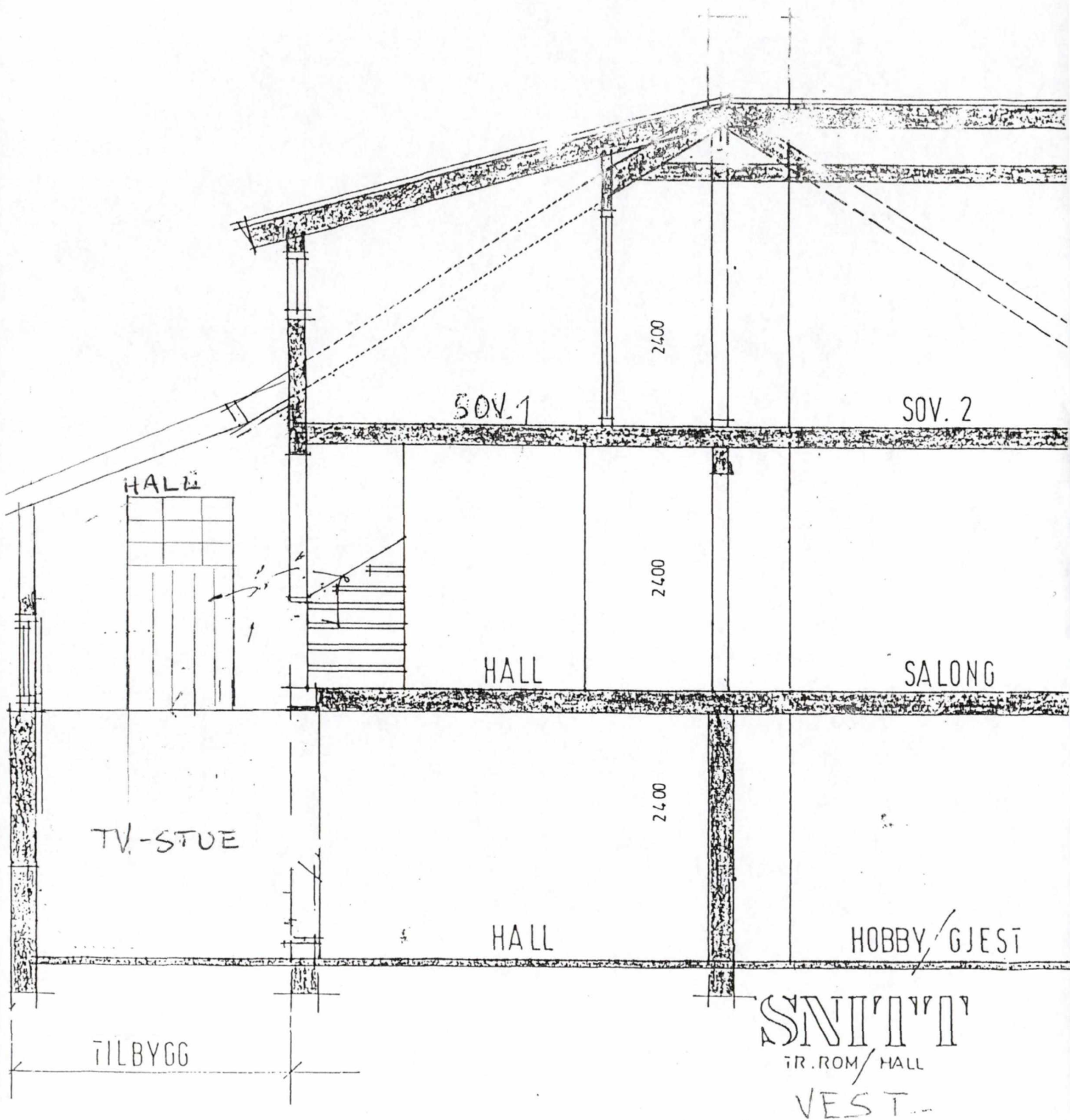


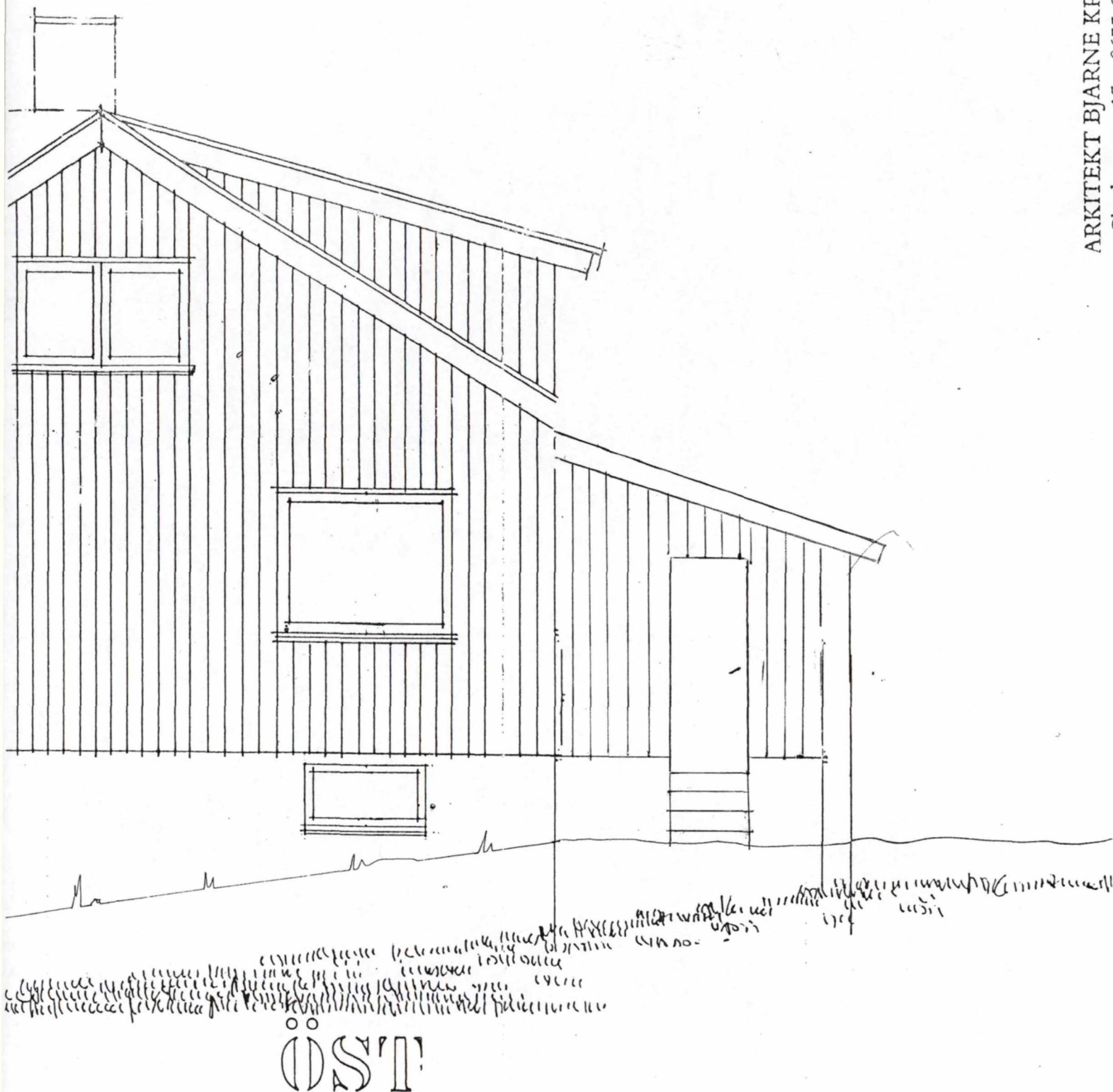
FASADE MOT SYD

SKI KOMMUNE	
Bygn. og oppm. vesenet	
Dato: 16/8-93	Reg.nr. 3959
Arb.nr. B-129/212	Jr. 536/93

SKISSE TIL ENEROLIG
 ODD-TORRE EIDE
 20. 10. 1992

ARKITEKT MNAL
 Knut H. Knudtsen



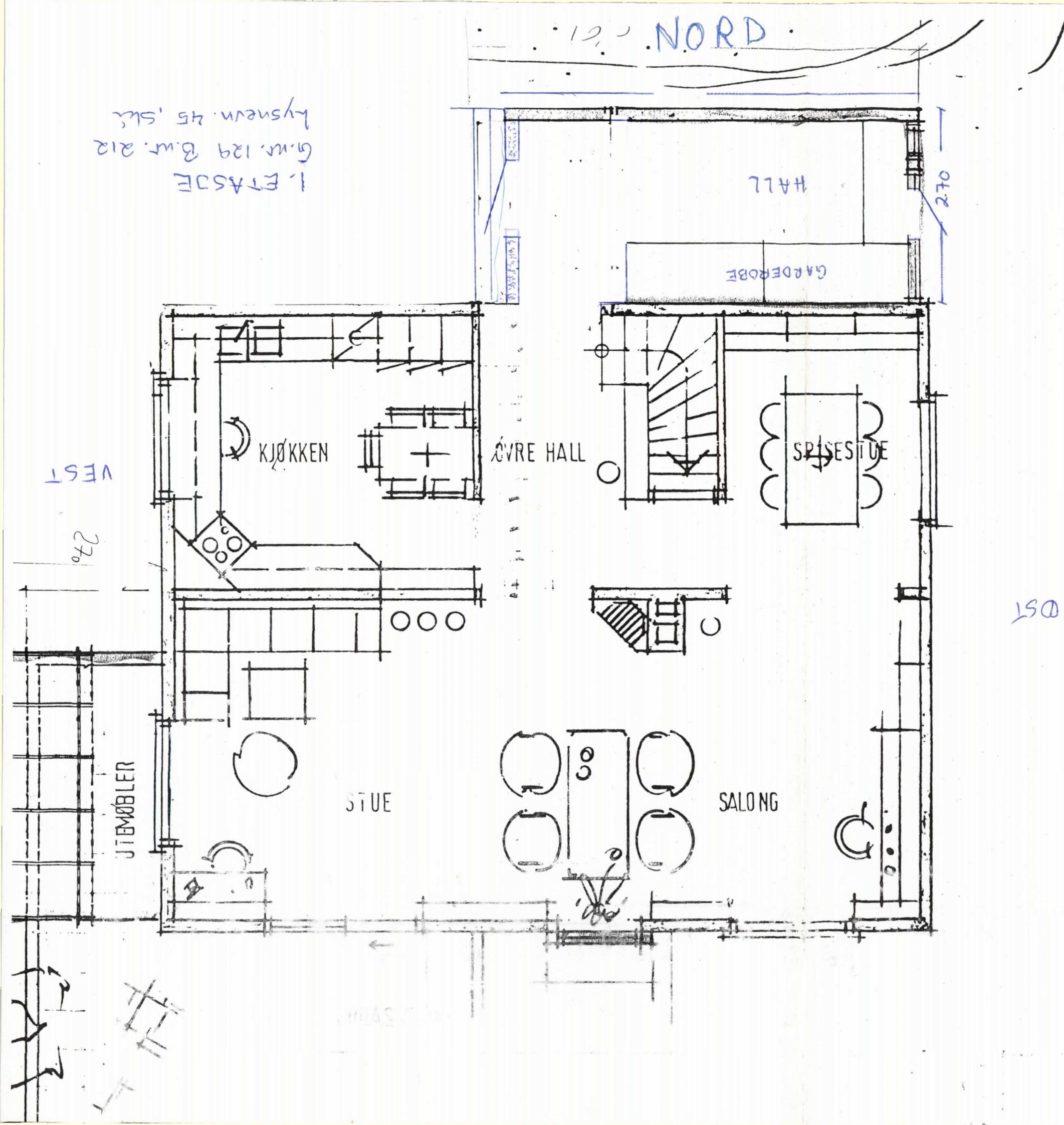


2. 11. 96 T.
10. 01. 96

TIL - OMBYGGING VILLA EIDE

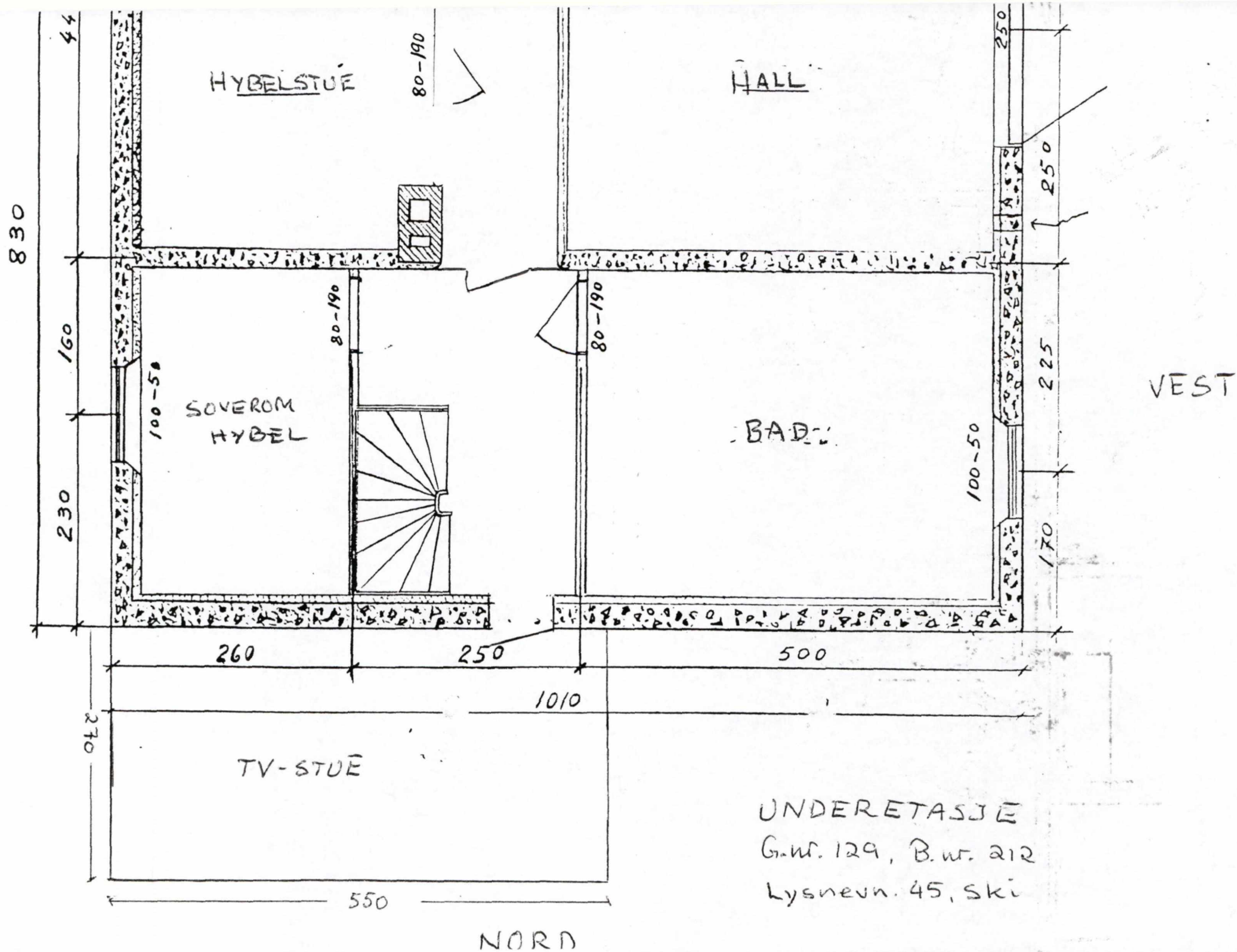


TEL. 0

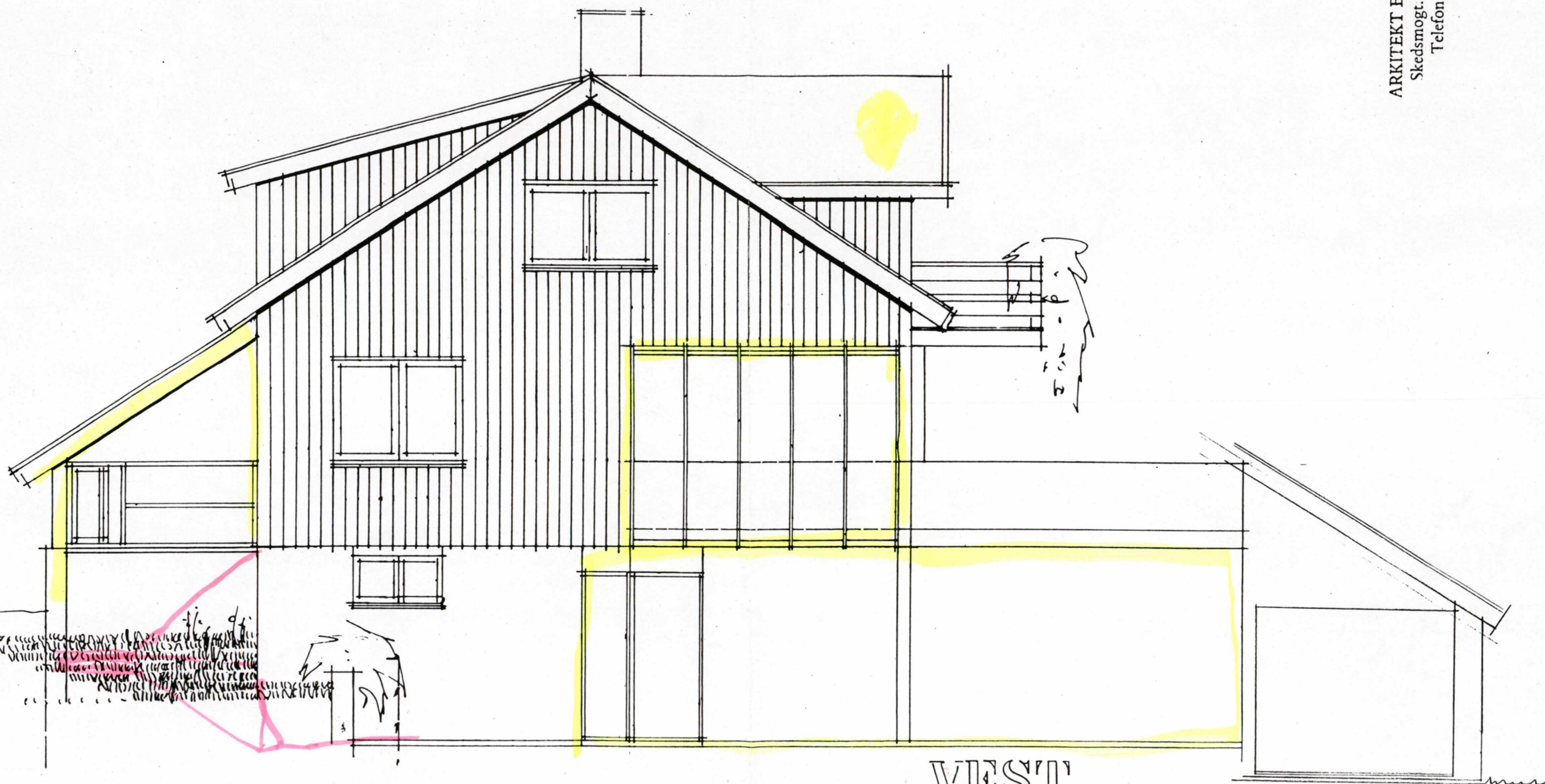


ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon 02 19 84 29

ÖST



ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon 02 19 84 29

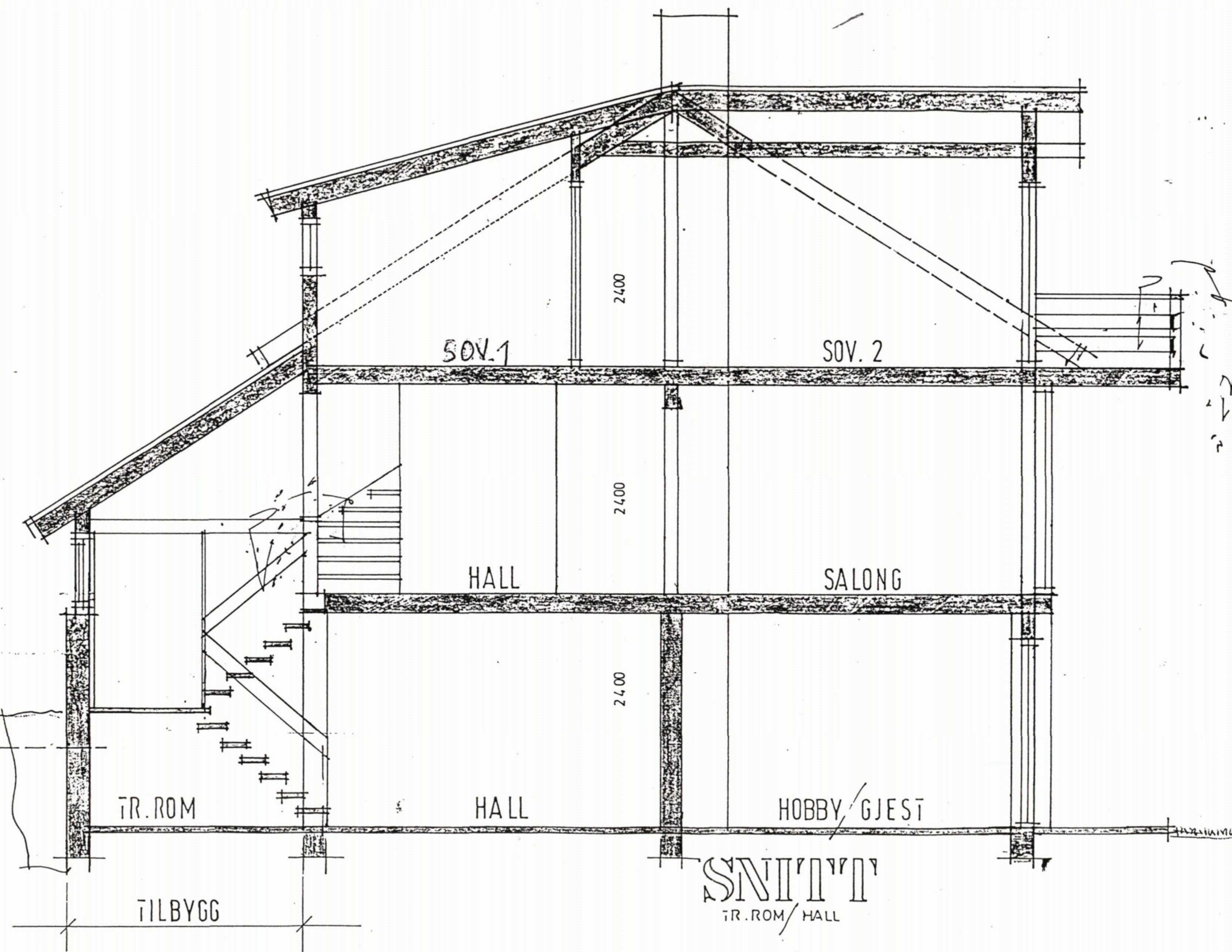


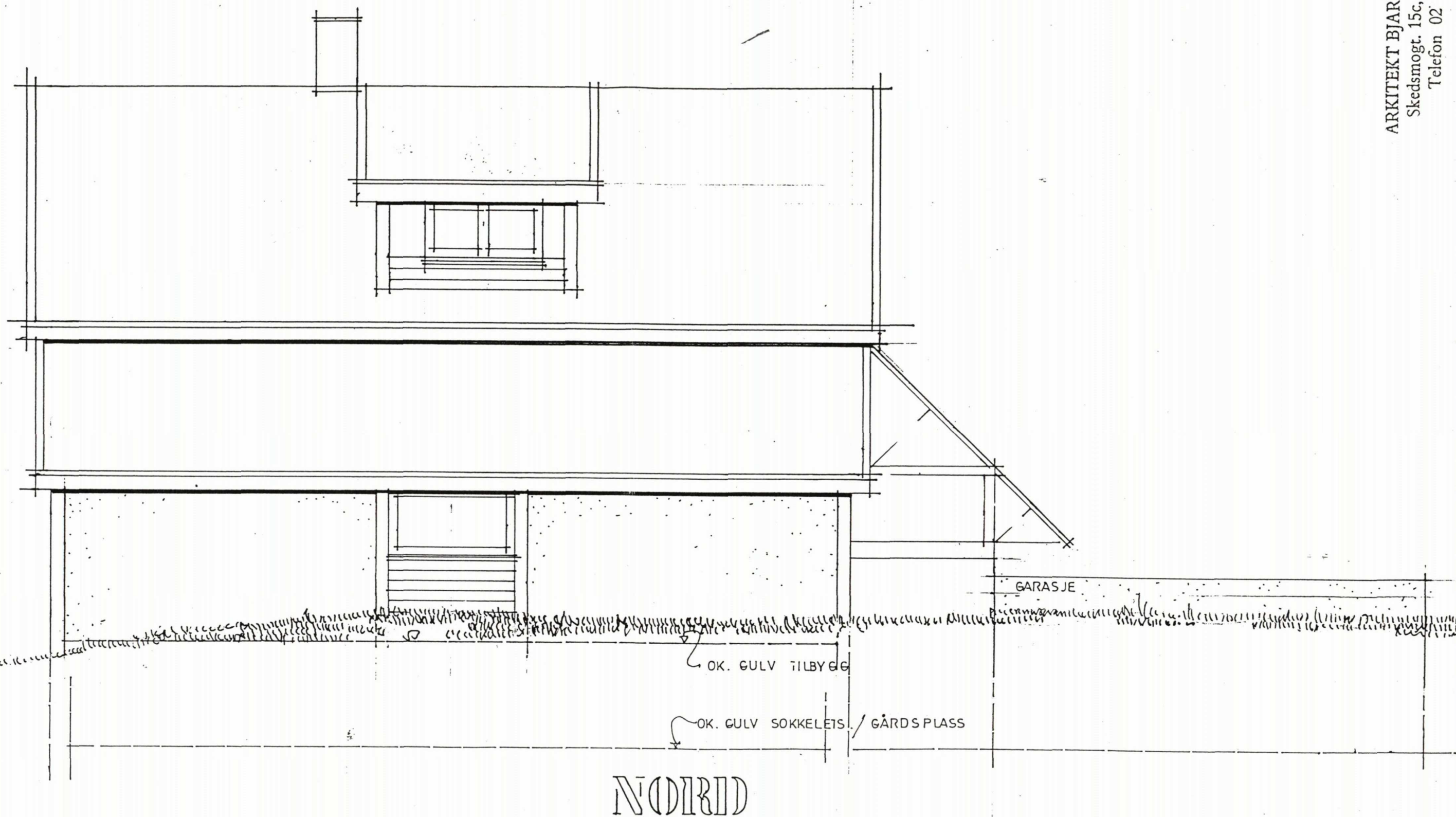
VEST

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 24.9.96 Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212
Sbh. Jnr.
Fys.ark. Kass.

10.01.96

0000 00





LYSNEVN. 45 - SKI

TIL-OMBYGGING VILLA EIDE

[Signature]

10.01.96

DEL 05



VEST

LYSNEVN. 45 · SKI

TIL-OMBYGGING VILLA EIDE

10.01.96

ED. 08

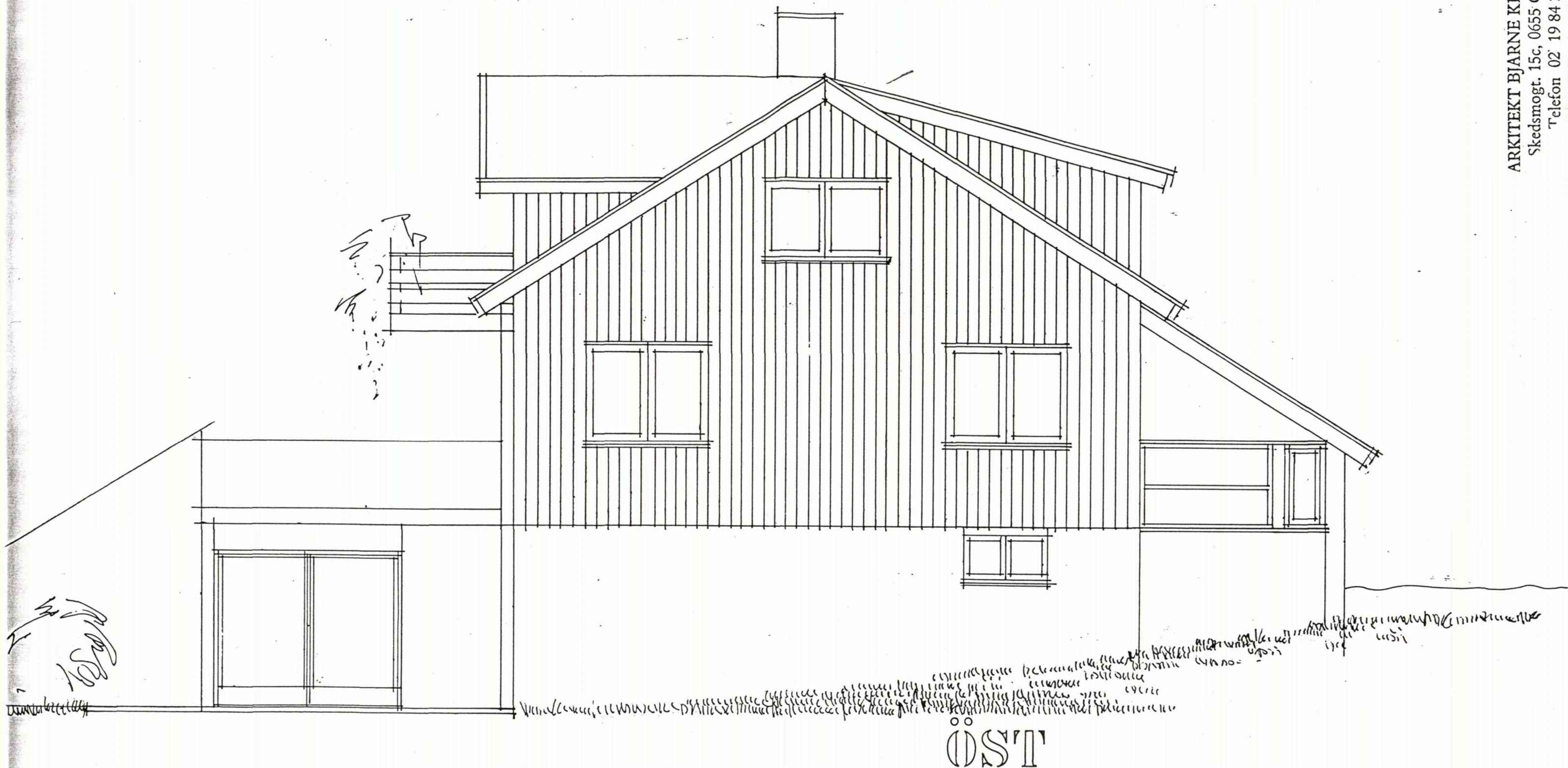


SYD

LYSNEVN. 45 / SKI

TIL - OMBYGGING VILLA EIDE

10.01.96
17.07

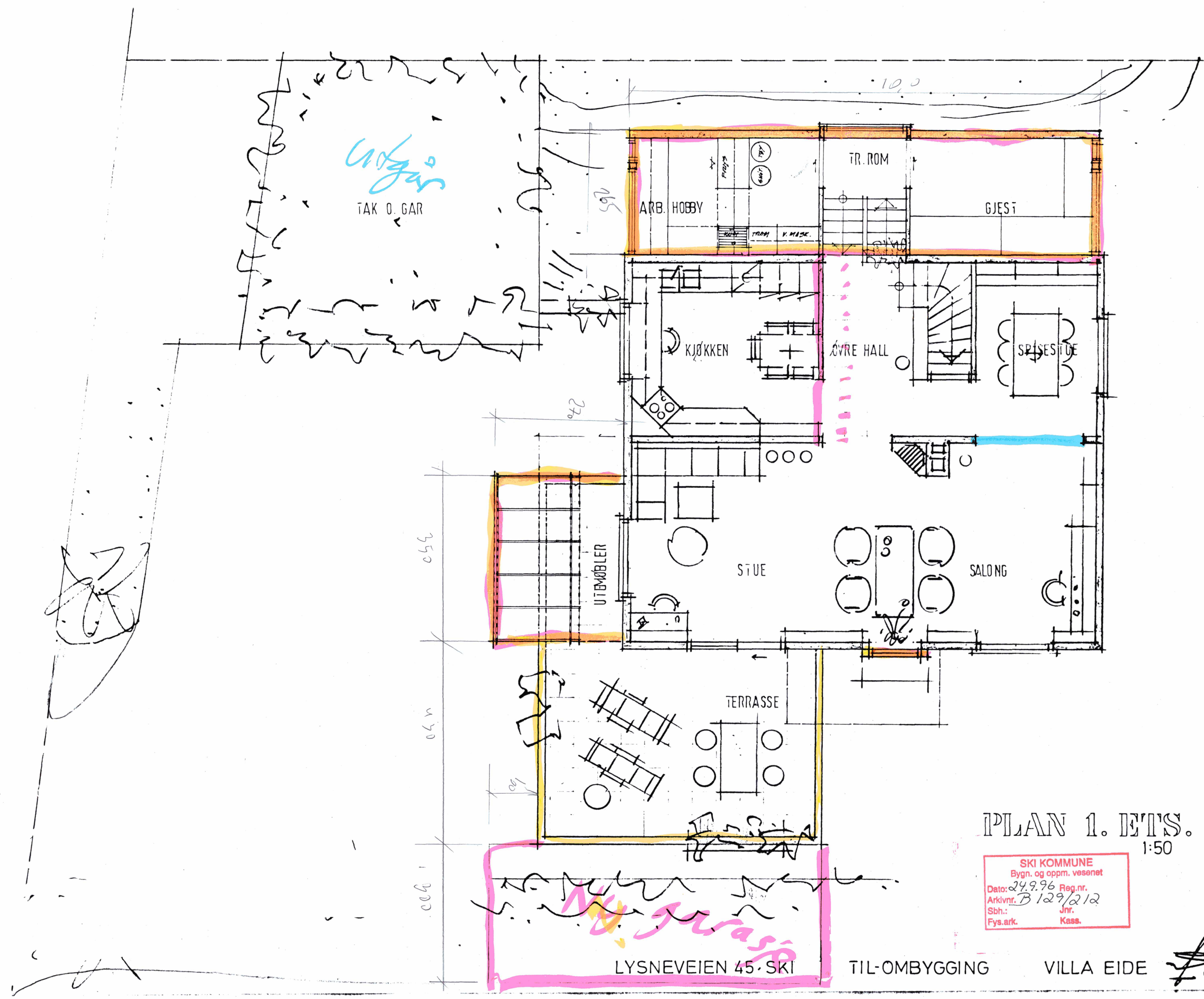


LYSNEVN. 45, SKI

TIL- OMBYGGING VILLA EIDE



10.01.96
EP.06



PLAN 1. ET'S.
1:50

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 24.9.96 Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

10.01.96
11. SEPTEMBER 1995

LYSNEVEIEN 45 · SKI

TIL-OMBYGGING

VILLA EIDE

10.01.96
11. SEPTEMBER 1995
10.01.96
11. SEPTEMBER 1995

LYSNEVEIEN

DOBBEL GARASJE

utgar

GÅRDSPLASS

ARB. HOBBY

VASK

TR. ROM

GJEST

HOBBY

BAD

NEDRE HALL

BADSTU

HALL

BAD

SOV. ROM

V.F.

BOD

GARD

GARD

HYBELLEIL.

utgar

HAVESTUE

GRILL / SOLPlass

PLAN SØKKIEL ET'S.

1:50

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 24.9.96 Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

10.01.96

11. SEPTEMBER '95

Ny garage

LYSNEVEIEN 45, SKI

TIL-OMBYGGING

VILLA EIDE

101.01

0

50

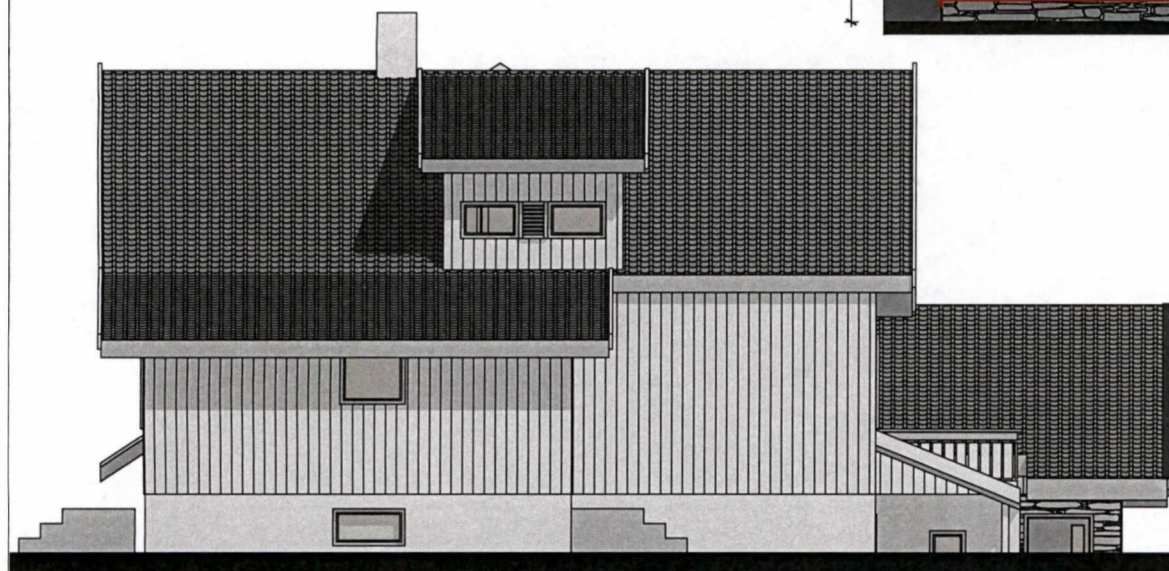
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

ARKITEKT BJARNE KR. LIND
Skedsmogt. 15c, 0655 Oslo 6
Telefon 02 19 84 29



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

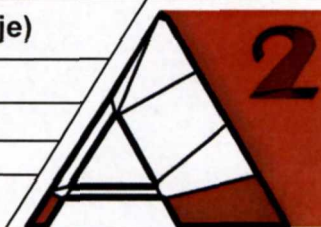
Prosjekt	Tilbygg uten boligformål (garasje)	
Address	Lysneveien 45, 1400 Ski	
Tegning gjelder	Fasader	
Dato: 05.09.14	M 1:100	Rev C
Arkitekt	Lauritz L. mb:45804123 www.a2arkitekt.no	

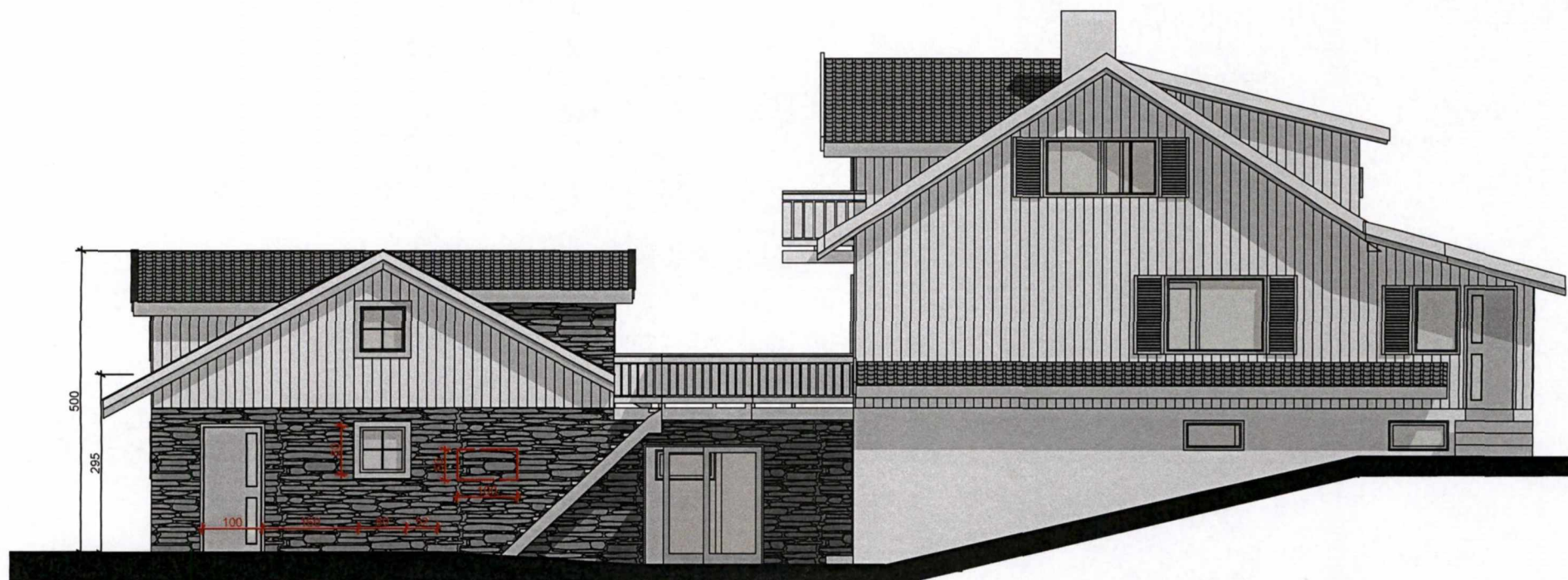




----- Eksisterende garasje

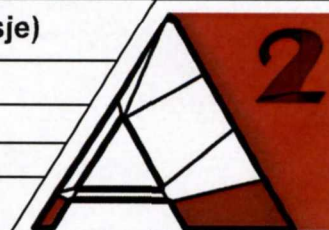
Prosjekt	Tilbygg uten boligformål (garasje)	
Address	Lysneveien 45, 1400 Ski	
Tegning gjelder	Fasade mot Sør	
Dato: 05.09.14	M 1:100	Rev C
Arkitekt	Lauritz L. mb:45804123 www.a2arkitekt.no	

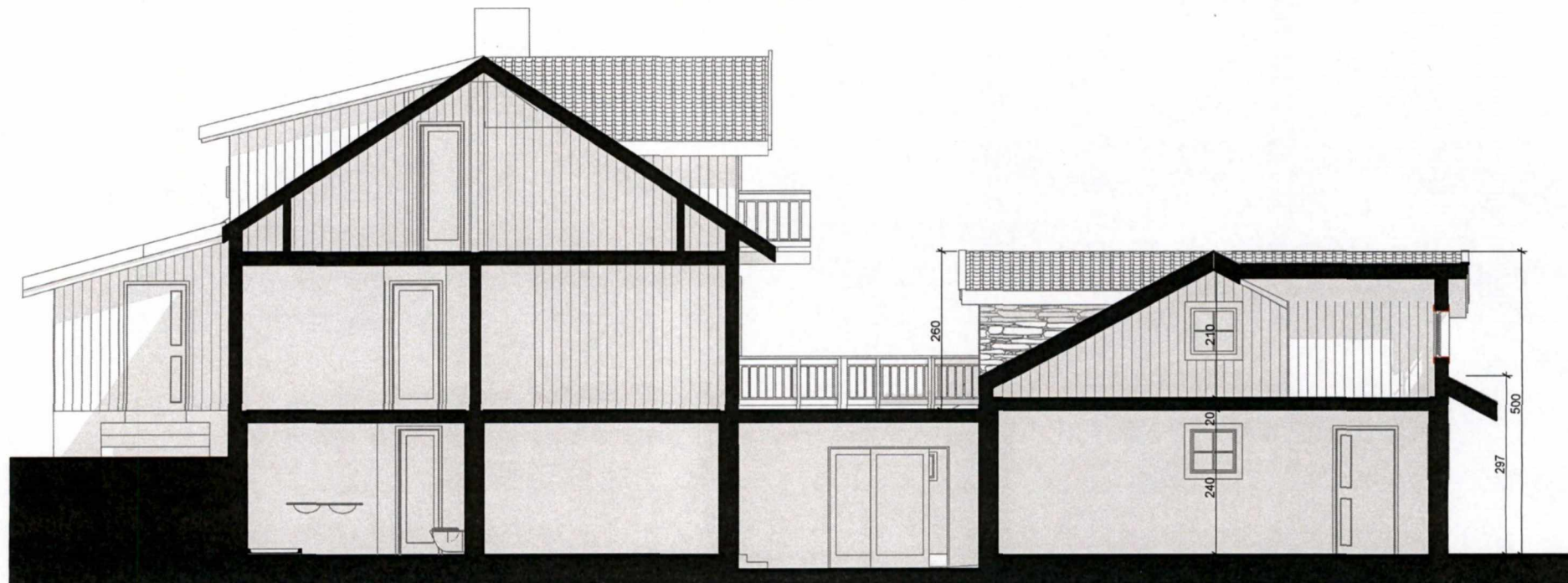




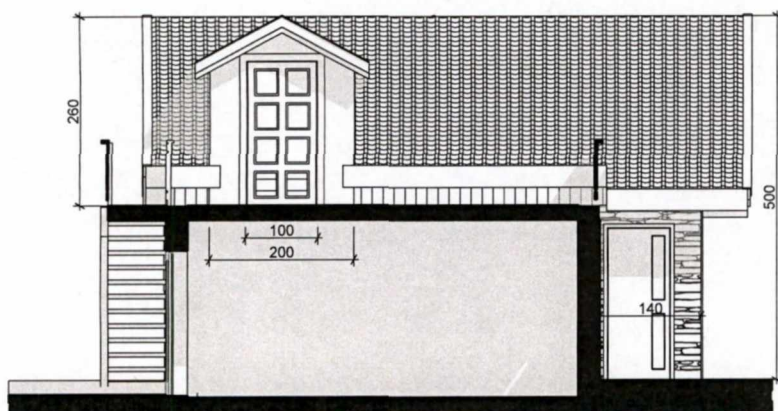
----- Vindu som skal tettes igjen

Prosjekt	Tilbygg uten boligformål (garasje)		
Address	Lysneveien 45, 1400 Ski		
Tegning gjelder	Fasade mot Nord		
Dato:	05.09.14	M 1:100	Rev C
Arkitekt	Lauritz L. mb:45804123 www.a2arkitekt.no		

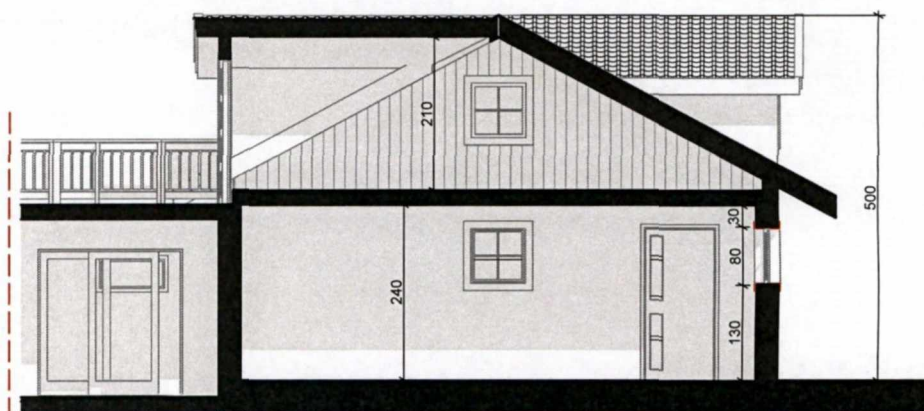




S-01



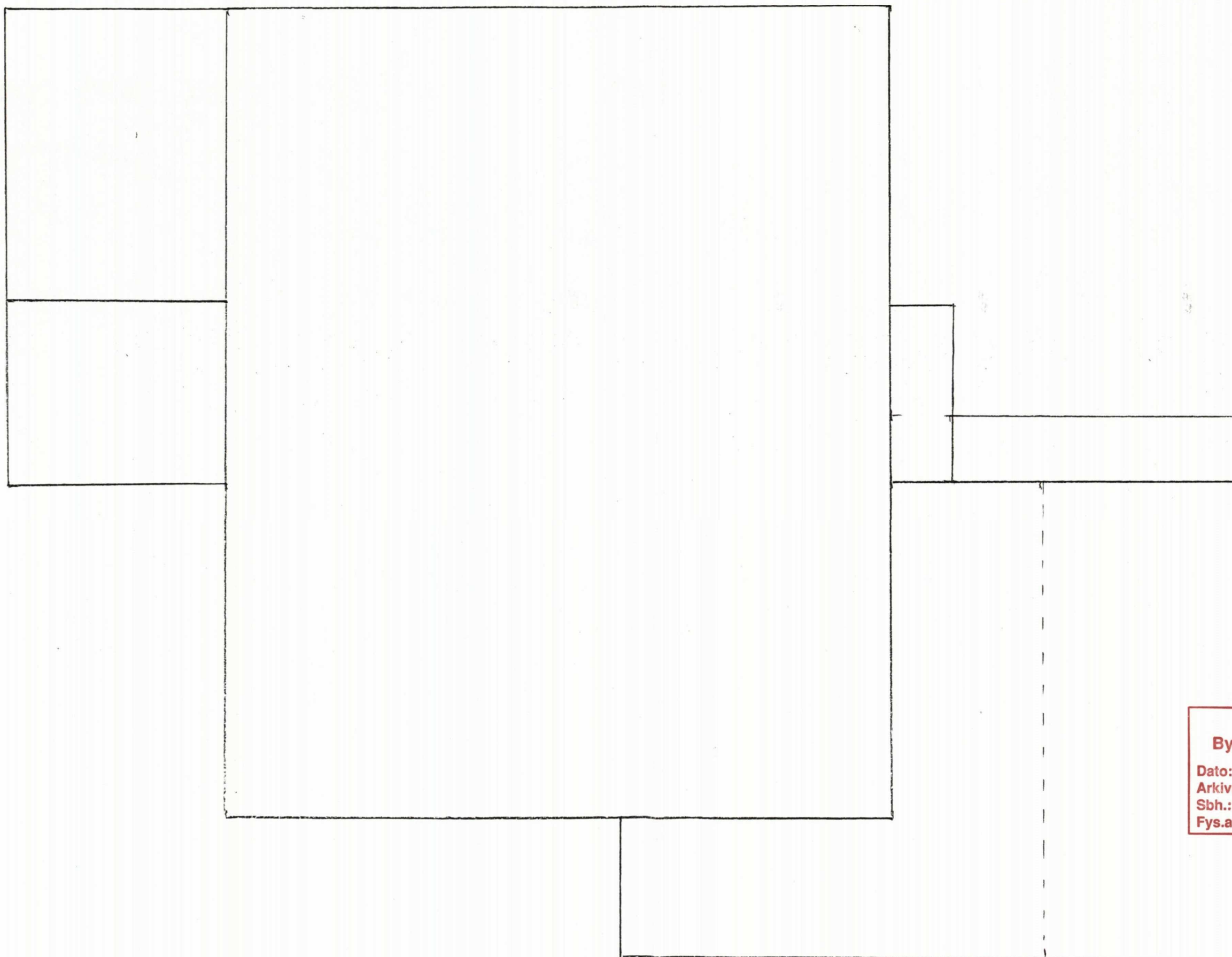
S-03



S-02

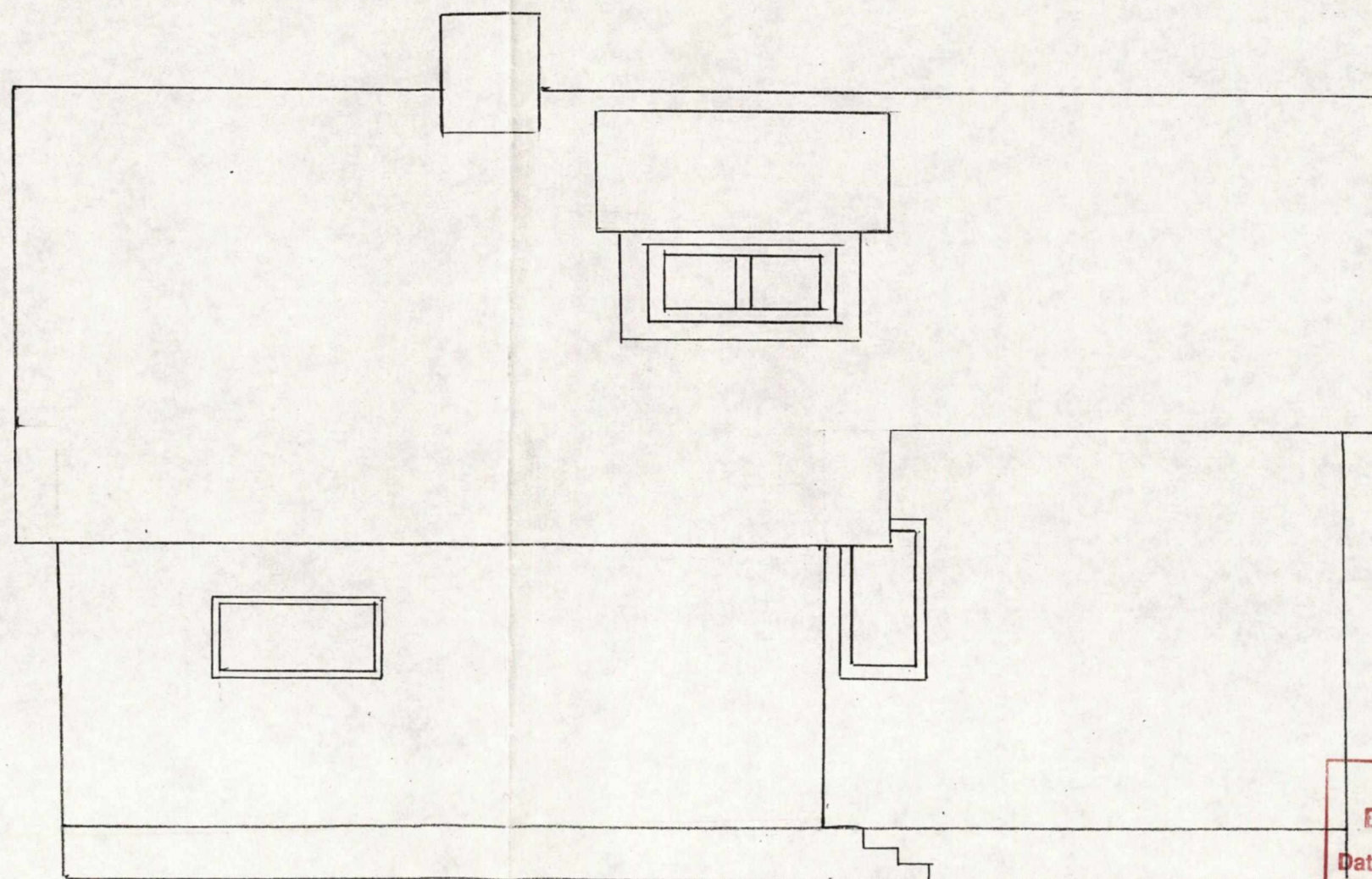
Prosjekt	Tilbygg uten boligformål (garasje)	
Address	Lysneveien 45, 1400 Ski	
Tegning gjelder	Snitt 01/02/03	
Dato: 05.09.14	M 1:100	Rev C
Arkitekt	Lauritz L. mb:45804123 www.a2arkitekt.no	





SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 10.6.91 Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

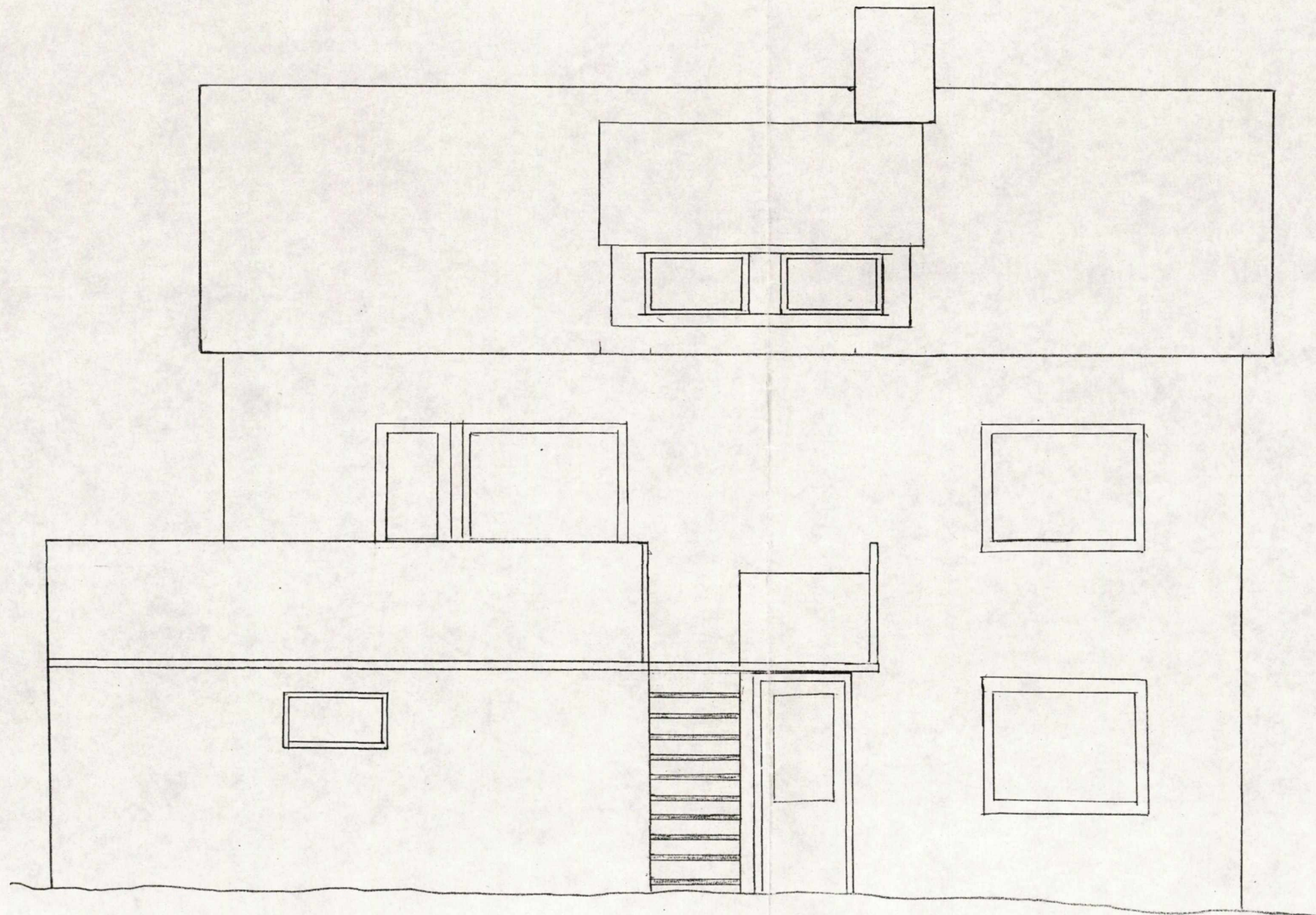
MÅLESTOKK: 1:50



NORD

SKI KOMMUNE	
Bygn. og oppm. vesenet	
Dato: 10.6.91	Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212	Jnr.
Sbh.	Kass.
Fys.ark.	

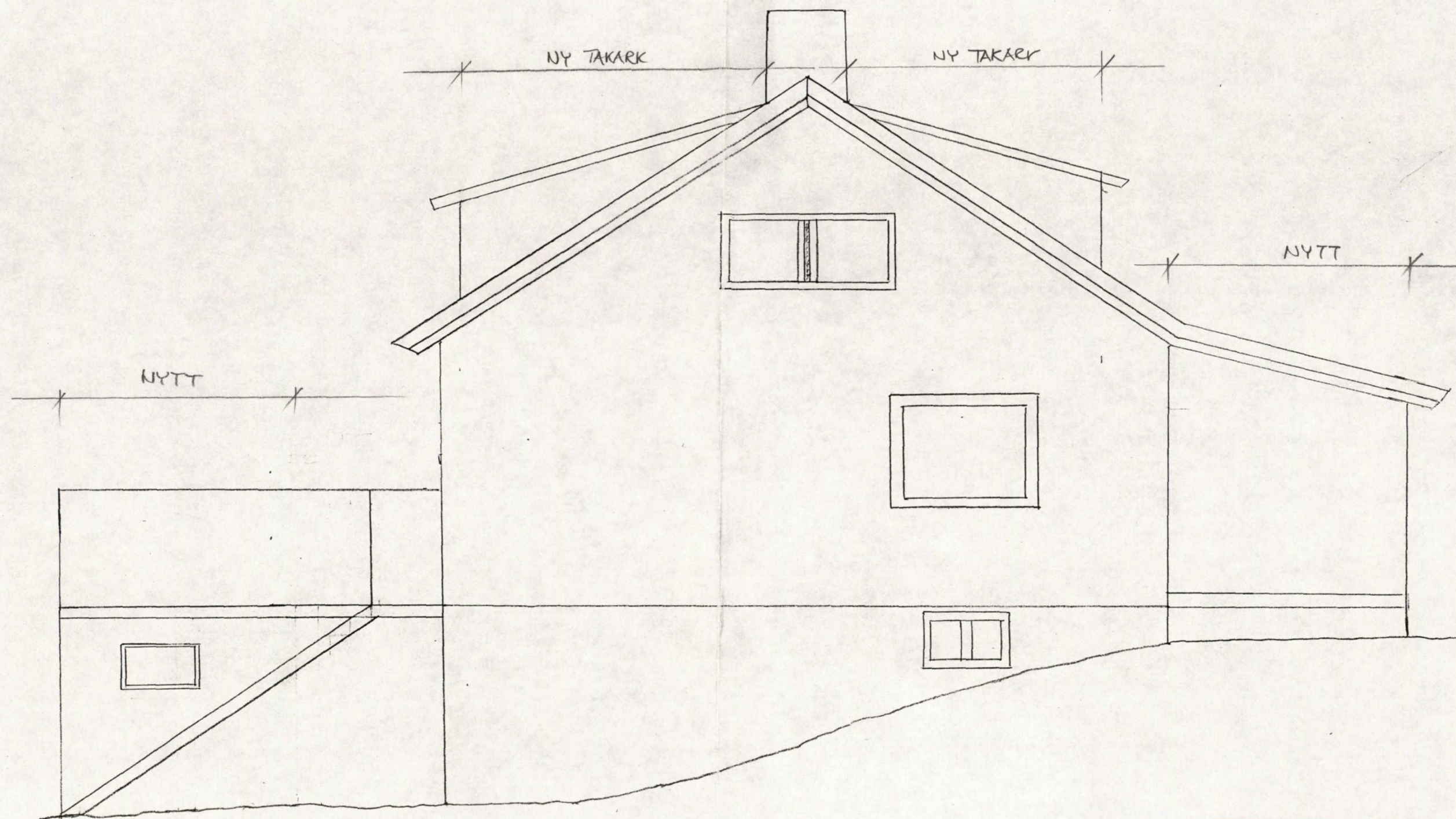
MÅLESTOKK 1:50



SØR

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 10.6.91 Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

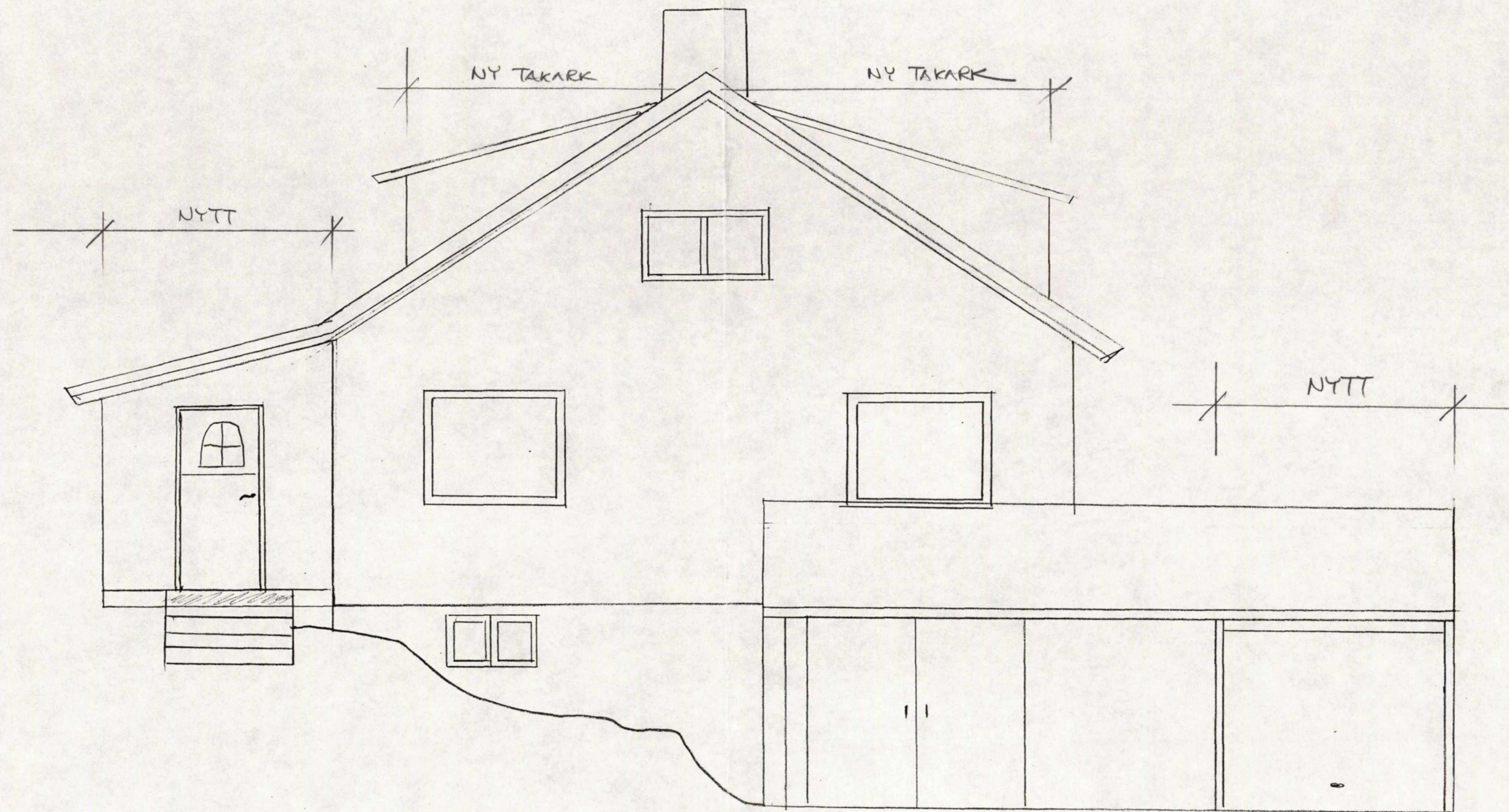
MÅLESTOKK 1:50



ØST

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 10.6.91 Reg.nr.
Arkivnr. B129/212
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

MÅLESTOKK: 1:50

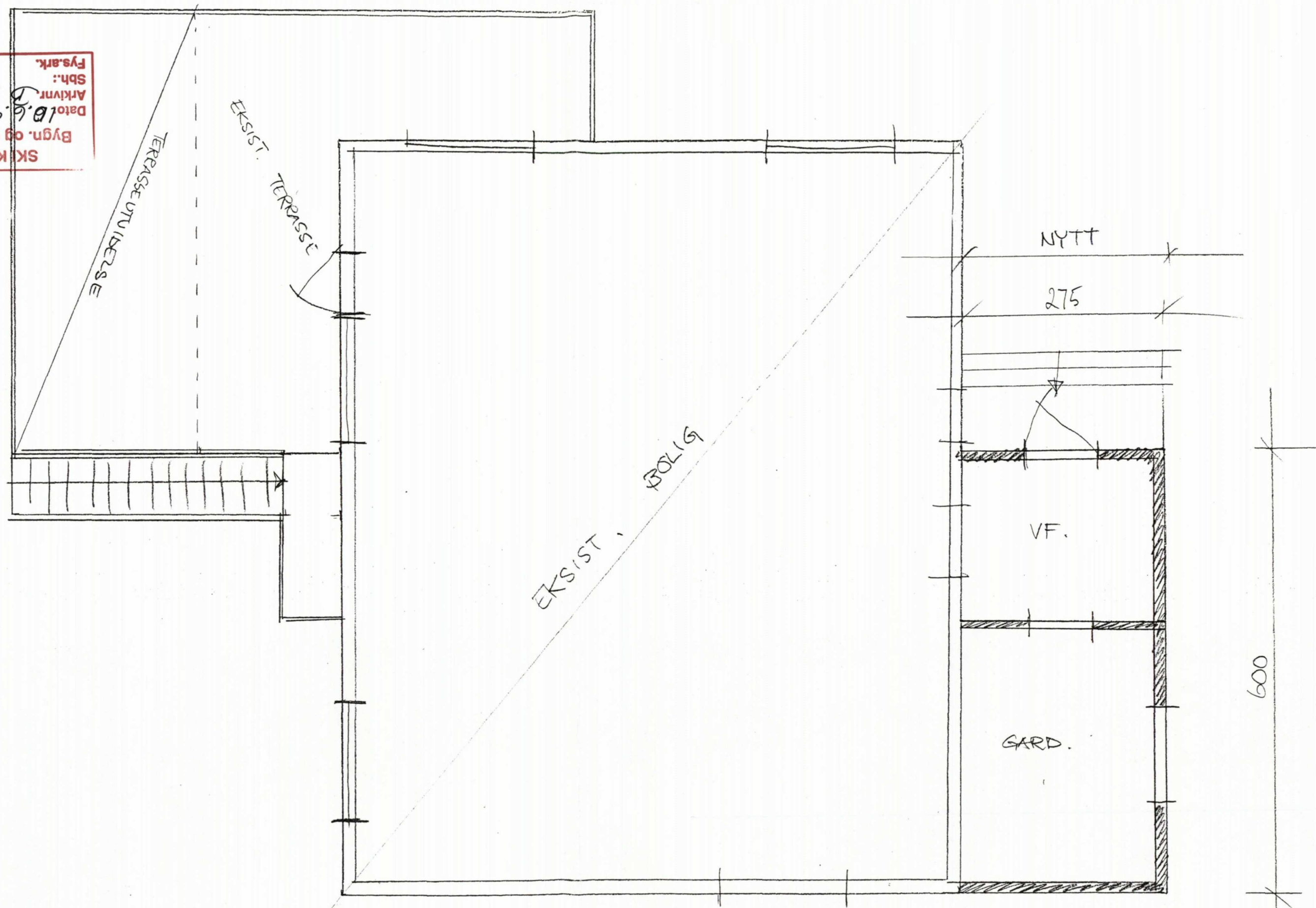


VEST

SKI KOMMUNE	
Bygn. og oppm. vesenet	
Dato: 10.6.91	Reg.nr.
Arkivnr. B 129/212	Jnr.
Sbh.	Kass.
Fys.ark.	

MÅLESTOKK: 1:50

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppn. vesenet
Dato: 18.6.91 Reg.nr.
Arkivnr. 1291212
Sbh.:
Fys.ark.
Kass.



1. ET.

MÅLESTOKK: 1:50



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE AVGRENET AV OPPEGÅRDVEGEN, AUSTLIVEGEN, SKOGVEGEN/LYSNEVEGEN OG KRINGSJÅ

Dato: 03.03.92, endret ved ny § 9 ved kommunestyrets vedtak av 25.04.01
Endret § 2 og § 9 ved mindre endring vedtatt 23.08.2018.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for allmennyttig formål, barnehage og forsamlingslokale
- friområde
- fellesområde
- landbruk
- turvei

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.

Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4m x antall m tilsvarende skiltet km/t.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

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

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende.

Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og søknader påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene.

Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

DEFINISJONER

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

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

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

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

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

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

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

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

e. Sammenhengende bebyggelse

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

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

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

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

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

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

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

h. Ubebygd areal

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

i. Dokumentasjon

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

§ 5. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etg.

b. Tomteutnytting

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

c. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00m. Maksimal mønehøyde er 8,50m

Høyder regnes i forhold til plandert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til bebyggelsesplan

Før byggesaken behandles skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.

Planutvalget skal påse at det oppføres hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i plan for feltet, vil planutvalget kunne gi dispensasjon for påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Der forholdene ligger til rette for det kan videre tilbygg med grunnflate inntil 30m² godkjennes. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og -form, møneretning og fasademønstre. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Før saken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører, ha uttalt seg.

Til-/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Krav til parkeringsdekning og garasjeplassering er som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**a. Formål**

Området skal nyttes til skole og dagsenter.

b. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

Maks gesimshøyde er 6.00m. Maks takhøyde er 8,50m.

c. Evt. boliger i området

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

d. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.

Dersom det oppføres boliger i anlegget, skal det oppføres garasjer eller legges til rette for dette, i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.

e. Krav til bebyggelsesplan (eller utomhusplan).

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge en bebyggelsesplan (evt. utomhusplan) for feltet (kvartalet) eller eiendommen. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst,

parkering, varemottak samt utomhusarealer forøvrig.

Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttes til landbruksformål (jord-, skog og hagebruk) I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

§ 8. FRIOMRÅDER

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i området bruk som friområde.

Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.

§ 9. BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIG FORMÅL, BARNEHAGE

a. Formål

Området skal nyttes til barnehage (A) og forsamlingslokale (B).

b. Byggehøyder

Maks. gesimshøyde er 6,00m. Maks. takhøyde er 8,50m. Høyden regnes ut ifra gjennomsnittet av ferdig planert terreng.

c. Parkering

Parkering skal skje på tilstøtende område regulert som offentlig trafikkområde/parkering.

I dette område kan det også legges til rette for annen parkering, rettet mot bruk av friluftsområdene.

d. Krav til utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for området. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, parkeringsanlegg, atkomst samt interne veger. Interne gangveger fram til bygningens inngang(er) må gis akseptable stigningsforhold. Sti i friområdet kan nyttes som gangatkomst til barnehage, men kan ikke tilrettelegges for bilkjøring.

Planen skal vise parkmessig opparbeiding av de deler av tomta hvor en ikke skal bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende trær med verdi for naturpreget eller for tomta som lekeområde skal i størst mulig utstrekning bevares.

e. Tomteutnytting

Tillatt bebygd areal (%-BYA) for forsamlingshus skal ikke overstige 41 %.



Nordre Follo kommune

Situasjonskart

Eiendom: 129/220

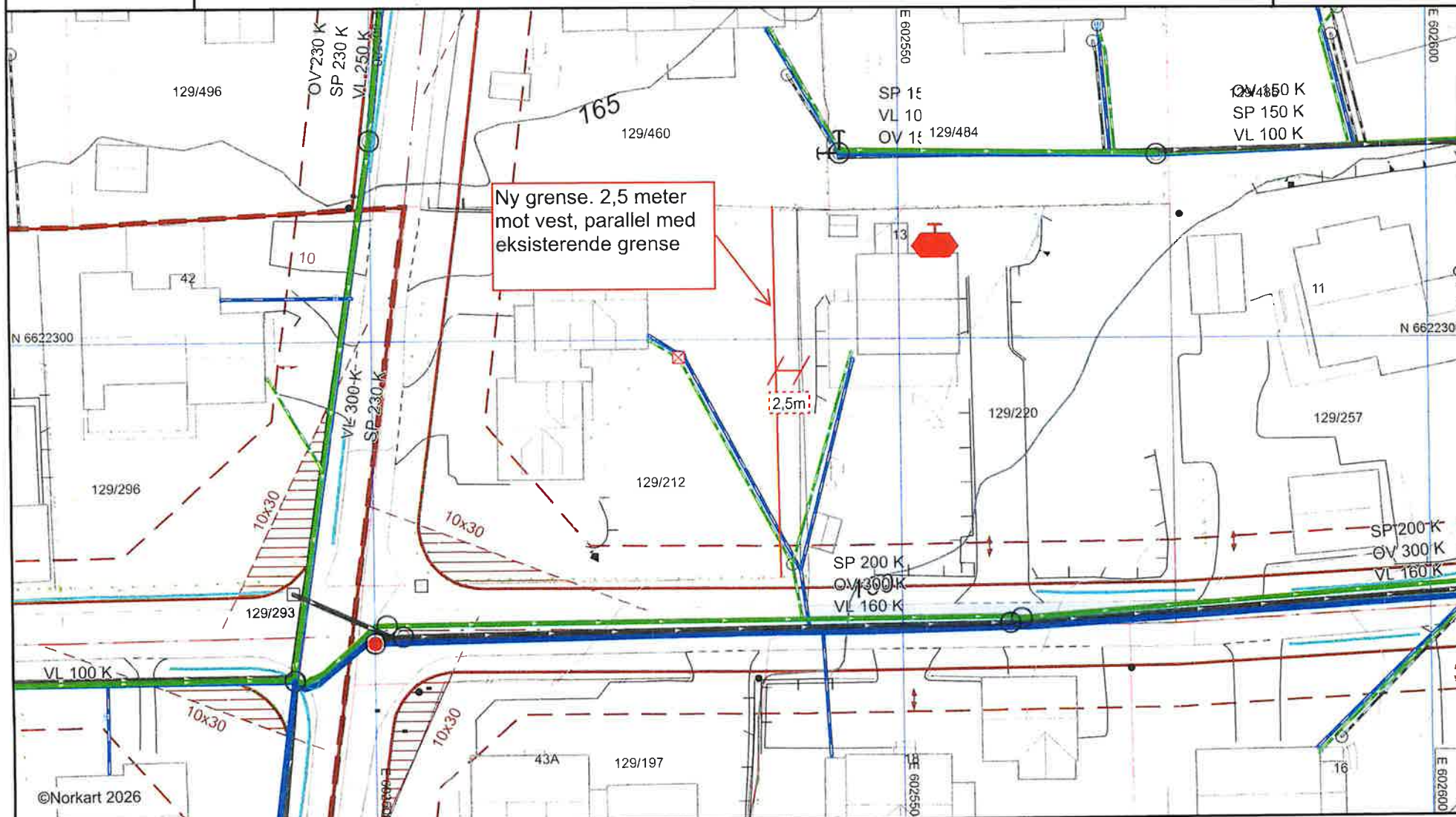
Dato/ Gyldighet: 19.05.2026. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport

Adresse: Hebekkveien 13

Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.



Stephan Andreas Eide
Kanalen 3
0252 OSLO

Vår referanse:
DELE-26/01080-2

Deres referanse:

Saksbehandler:
Ingvild Strand Danielsen

Dato:
29.05.2026

Lysneveien 45, Hebekkveien 13, vedtak, søknad om arealoverføring

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Arealoverføring
Adresse:	Lysneveien 45 – 129/212/0/0 Hebekkveien 13 – 129/220/0/0
Vår referanse:	DELE-26/01080
Arkivnr.:	26/18383

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-4 til arealoverføring av ca. 90 m² fra gnr. 129 bnr. 212 til gnr. 129 bnr. 220. Arealet er vist på vedlagt situasjonsplanen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. En avtale som sikrer gnr. 129 bnr. 212 vann- og avløpstilknytning over gnr. 129 bnr. 220 må tinglyses.

Hvis oppmålingsforretning ikke er rekvirert senest tre år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med matrikkellova, faller tillatelsen bort. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere har rett til å klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om [klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Dette må dere gjøre nå

Før vi innkaller til oppmålingsforretning må dere sende dette til kommunen:

1. Skjemaet «[Erklæring om arealoverføring](#)», signert av alle hjemmelshaverne. Skjemaet må sendes til oss på papir med original signatur. Eventuelt signert av fullmaktshaver med fullmakt signert av vitner.

Nær og nyskapende

2. Det er registrert pant, pengeheftelser, eller andre rettigheter i grunnboken. Rettighetshaver må [slette pant](#) og andre pengeheftelser, eller [frasi seg rettighetene](#) i det arealet som skal overføres. Kartverket veileder i hvordan dere gjør det. Send bekreftelse til oss når det er gjort.
3. Fullmakt fra Odd Tore Eide til Stephan Andreas Eide må sendes til kommunen på papir, med original signatur, signert av vitner.
4. Avtale om rettighet til vann- og avløp i original. Avtalen må sendes til kommunen på papir med original signatur. Kommunen sender avtalen til tinglysing.

Dette skjer videre i saken

Når klagefristen på vedtaket har gått ut, og du har sendt inn dokumentene i avsnittet over, vil vi innkalle til oppmålingsforretning. En oppmålingsforretning er et møte mellom hjemmelshaver, naboene og andre rettighetshavere på eiendommen. Nye og eksisterende eiendomsgrenser og rettigheter blir påvist og beskrevet i møtet.

Dere vil motta varsel om oppmålingsforretningen minst to uker før. Kommunen har en lovpålagt frist på 16 uker til å utføre arbeidet. Hvis snø og tele hindrer arbeidet i vinterperioden fra 15. november til 15. april kan tidsfristen på 16 uker fravikes uten at det medfører en avkortning av gebyrsatsene.

Når vi har gjennomført oppmålingsforretningen, sender vi eventuelle erklæringer og melding om arealoverføringen til tinglysing. Når dokumentene er tinglyst, sender vi dere dokumentene og matrikkelbrev.

Saksopplysninger

Dere har søkt om å arealoverføre ca. 90 m² fra gnr. 129 bnr. 212 til gnr. 129 bnr. 220. Den nye eiendomsgrensen skal ligge 2,5 meter lenger vest enn dagens grense. Arealet som skal overføres er ubebygd.

Søknaden ble mottatt den 26. mai 2026. Søknaden var komplett den 29. mai 2026.

Hjemmelshaver til avgivereiendommen er Odd Tore Eide. Hjemmelshaver til mottakereiendommen er Katrine Havsberg og Thomas Petter Havsberg. Søknaden er signert av hjemmelshaverne av gnr. 129 bnr. 220 og Stephan Andreas Eide. Stephan Andreas Eide har fullmakt fra hjemmelshaver til å søke om arealoverføring.

Søknaden er nabovarslet. Det har ikke kommet inn noen nabomerknader til søknaden.

Ifølge matrikkelen er avgivereiendommen gnr. 129 bnr. 212 på ca. 1395 m². Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister. Areal regulert til boligbebyggelse (nettoareal) er ifølge reguleringsplanen på ca. 1220 m².

Saksdokumenter

Type dokument	Dokumentnummer
Søknadskjema	DELE-26/01080-1
Rekvisisjon av oppmålingsforretning og krav om matrikkelføring	DELE-26/01080-1
Fullmakt til å søke om arealoverføring etc.	DELE-26/01080-8
Situasjonsplan	DELE-26/01080-1
Områdeanalyse	DELE-26/01080-3
Plananalyse	DELE-26/01080-3
Avtale om vann- og avløpsrettigheter. Mottatt digitalt. Skal tinglyses	DELE-26/01080-5
Erklæring om arealoverføring - digital	DELE-26/01080-6
Erklæring om pantefrafall	Ikke sendt inn

Gjeldende arealplaner

Arealet som skal overføres er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 179, «Et område avgrenset av Oppegårdvegen, Austlivegen, Skogvegen/Lysnevegen og Kringsjø», vedtatt 17. juni 1992, sist endret 26. januar 2005.

Arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan Nordre Follo 2023-2034, vedtatt 3. mai 2023.

Avgivereiendommen er berørt av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

- Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann, § 20.1
- Faresone H320 – Flomfare, § 22.1
 - H320_2 Sårbare områder for flom og overvann

Kommunens vurdering etter plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven § 26-1 stiller krav til at eiendommer kun kan endres dersom de blir egnet til bebyggelse, og endringen ikke er i strid med gjeldende lov, forskrift eller plan. I gjennomgangen av kravene under vurderer vi både mottakereiendommen og avgivereiendommen.

Krav i gjeldende arealplan

Arealkrav

Kravet til størrelsen på eiendommer til enebolig, er 650 m² regulert til frittliggende småhusbebyggelse (nettoareal). Se reguleringsbestemmelsene § 4.d.

Fra situasjonsplanen har vi beregnet at arealet som skal overføres blir ca. 90 m². Etter arealoverføringen vil avgivereiendommen ha et nettoareal på ca. 1130 m². Arealkravet er oppfylt.

Utnyttelsesgrad

Kravet til tillatt bebygd areal (BYA) er 24 % av nettoarealet. Se reguleringsbestemmelsene § 4.b.

Søker har ikke oppgitt bebygd areal eller utnyttelsesgrad, men vi måler takflatene på avgivereiendommen til å være ca. 235 m². Med overføring av et areal på ca. 90 m² vil det gi en utnyttelsesgrad på ca. 20,8 % etter arealoverføringen. Vi vurderer at kravet er oppfylt.

Parkering og snuplass

På hver eiendom skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. Se reguleringsbestemmelsene § 4.f

Eiendommer med atkomst fra offentlig vei må ha snuplass på egen eiendom, eller snuplass må være sikret på annen måte utenfor offentlig vei. Se kommuneplanens bestemmelser § 15.1 og § 15.2 f).

Arealet som skal overføres ligger ikke i nærheten av området som brukes til parkering av avgivereiendommen, og vil ikke føre til endring i forholdene rundt parkering.

Vi vurderer at kravene til parkering og snuplass er oppfylt.

Uteoppholdsareal (MUA)

Ved endring av eiendom skal vi vurdere om begge eiendommene får et uteoppholdsareal som er egnet til opphold og rekreasjon. Det skal ikke være for bratt, ha dårlige solforhold, eller være utsatt for støy og forurensning.

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² per boenhet. Se kommuneplanens bestemmelser § 10.1.

Vi vurderer at avgivereiendommen vil oppfylle kravet også etter arealoverføringen. Avgivereiendommen er stor, med relativt flate uteoppholdsarealer mot sør og øst.

Kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø. Se kommuneplanen § 17.1.

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommene, og eiendommene er ikke registrert som et område med kulturminner i kommuneplanen. Vi vurderer derfor at det for disse eiendommene ikke er noen hensyn som taler mot arealoverføring.

Hensynssoner i kommuneplanen

Avgivereiendommen er berørt av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

- **Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann, § 20.1**
Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Vi vurderer at arealoverføringen ikke påvirker drikkevannsinteressen.
- **Faresone H320 – Flomfare, § 22.1**
Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Hensikten med arealoverføringen er ikke å bebygge eiendommen mer, eller øke antall boenheter. Hensikten er kun å endre eiendomsgrensen.

Hensynssonen viser både områder som er utsatt for elveflom og områder som er utsatt for overflatevann. Vi vurderer at det for denne eiendommen dreier som om overflatevann. Overflatevann skal håndteres på egen grunn. Begge eiendommene vil ha store, grønne arealer etter arealoverføringen, med mulighet for å håndtere overflatevann fra egen grunn.

Krav i plan- og bygningsloven med forskrift

Vann og avløp

Både avgivereiendommen og mottakereiendommen må være sikret tilgang til drikkevann og slokkevann, og bortledning av avløpsvann. Retten til å føre vann- og avløpsledning over annen eiendom, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst avtale eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Se plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Kommunens ledningskart viser at avgivereiendommens stikkledning for vann- og avløp går over arealet som skal overføres, frem til offentlige ledninger i Hebekkveien.

En avtale som sikrer avgivereiendommen retten til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen gnr. 129 bnr. 220 er sendt inn i saken. Kommunen vil sende avtalen til tinglysing samtidig som arealoverføringen tinglyses.

Vi vurderer at kravene er oppfylt.

Atkomst

Både den nye og den gjenværende eiendommen skal være sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst avtale om veirett. Se plan- og bygningsloven § 27-4.

Arealoverføringen omfatter ikke areal brukt til atkomst.

Kommunens vurdering etter naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 7 sier at prinsippene i §§ 8-12 skal vurderes når det er søkt om arealoverføring.

Naturmangfoldloven § 8 sier at beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på kunnskap om naturverdier, og effekten av påvirkninger. Vi baserer vår kunnskap på informasjon som er tilgjengelig i kommunens digitale kart for saksbehandlere.

Det er ingen registreringer på eiendommene. De ligger midt i et tett bebygdt område. Vi vurderer at søknaden ikke er berørt av naturmangfoldlovens bestemmelser.

Kommunens foreløpige vurdering etter matrikkelloven

Et større areal kan overføres mellom to eiendommer når det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven, og kriteriene i matrikkelloven og matrikkelforskriften er oppfylt. Se matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.

Arealet skal overføres mellom tilgrensende eiendommer. Mottakereiendommen skal utgjøre et sammenhengende areal med det overførte arealet.

Erklæring om arealoverføring

«[Erklæring om arealoverføring](#)» er mottatt digitalt. Dokumentavgiften blir 2,5 % av markedsverdien dere oppgir i skjemaet.

Erklæring om frafall av heftelser

Før arealoverføringen kan tinglyses, må panthaver på avgivereiendommen [frasi seg rettighetene](#) i det arealet som skal overføres. Alternativt kan rettighetshaver [slette pant](#) og andre pengeheftelser. Kartverket veileder i hvordan dere gjør det.

Tinglyst urådighet

Det er ikke tinglyst noen urådighet per 26. mai 2026.

Konsesjonsforhold

Egenerklæring om konsesjonsfrihet er ikke nødvendig. Arealet er mindre enn to mål. Det er et areal som grenser til, og skal legges til, en eksisterende eiendom. Kommunen har gitt tillatelse til arealoverføringen etter plan- og bygningsloven. Arealoverføringen faller inn under forskrift om konsesjonsfrihet § 1 g.

Konklusjon

Søknaden oppfyller kravene etter gjeldende lover med forskrift og plan, og vi gir tillatelse arealoverføringen som omsøkt.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr, 2026

Varenummer	Type	Antall	Gebyr	
Vnr. 2001	Grunngebyr	1	kr 5 600,00	kr 5 600,00
Vnr. 2030	Vedtak om arealoverføring	1	kr 33 000,00	kr 33 000,00
	Sum kostnader saksbehandling			kr 38 600,00

Faktura sendes i eget brev til Thomas Havsberg, Hebekkveien 13, 1423 Ski.

Oppmålingsgebyr kommer i tillegg

I tillegg til saksbehandlingsgebyret vil det bli sendt ut en faktura for oppmåling etter oppmålingsforretningen. Den endelige summen fastsettes når det er klart hvor mange grensepunkt som må måles i marka, og hvor mange avtaler det er som må tinglyses.

Gebyr for oppmåling

Grunngebyr oppmålingsforretning	Kr. 2 400,00
Oppmålingsforretning	Kr. 28 000,00
Inntil fire grensepunkt	Kr. 6 650,00
Tinglysing	Kr. 545,00
Sum totalt	Kr. 37 595,00
Ved måling av flere enn fire grensepunkt påløper det kr. 1 000,00 per ekstra punkt. Ved tinglysing av avtale påløper det et tinglysingsgebyr på kr. 545,- per avtale. Dokumentavgift til staten på 2,5% kommer i tillegg.	

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178 eller 987 02 178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Ingvild Strand Danielsen
saksbehandler

Stein Edgar Engebretsen
virksomhetsleder Geodata og oppmåling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
situasjonsplan

Mottakere:
Stephan Andreas Eide
Thomas Petter Havsberg
Odd Tore Eide
Katrine Havsberg

Egenerklæring

Lysneveien 45, 1423 SKI

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lysneveien 45

Postadresse

Lysneveien 45

Enhetsnummer

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?**

1990

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Eide, Stephan Andreas

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil på helling til sluk i store badet i kjelleren, derfor åpnet opp i fugen i dusjen slik at vannet går ned i hovedsluk. Bad har moderniseringsbehov.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2026
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn ny varmtvannstank, grunnet alder på forrige...
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Vinkel Bygg & Rør
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært noe maur i kjellerområde, kommet og godt...

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

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

1998

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd på møne/terrasse/rom i øverste etasje. Bygd på dobbeltgarasje, med isolert loft (kontor /oppbevaring).

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Freddy?

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2026

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nye bord på balkong i øverste etasje.

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinkel Bygg & Rør

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Skriv opplysningene her:

Generelt behov for oppussing/moderniseringsbehov. Lille bad i kjeller er slitt, med noen sprekte fliser etc.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 32514360

Egenerklæringsskjema

Name

Stephan Andreas Eide

Date

2026-05-12

Identification



Stephan Andreas Eide



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stephan Andreas Eide

12/05-2026
13:14:29

BankID OIDC
High



Adresse

Lysneveien 45, 1423 SKI

Dato for energimerking

28.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-303902

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

12230575

Gårdsnummer

129

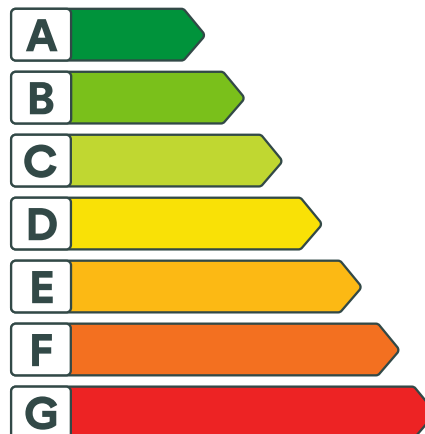
Bruksnummer

212

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

325,0 m²

Oppvarmet bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

221,17 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

251,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

69 415 kWh



Lysneveien 45, 1423 SKI



Detaljering

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



Lysneveien 45, 1423 SKI



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Lysneveien 45 - Nabolaget Hebekk - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lysneveien Linje 525	1 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	16 min 1.4 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	17 min 1.5 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	20 min 18.3 km
Drøbak ved Sjøtorget Totalt 4 ulike linjer	26 min 20.5 km

Skoler

Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Magasinparken ungdomsskole	17 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 kl.) 618 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

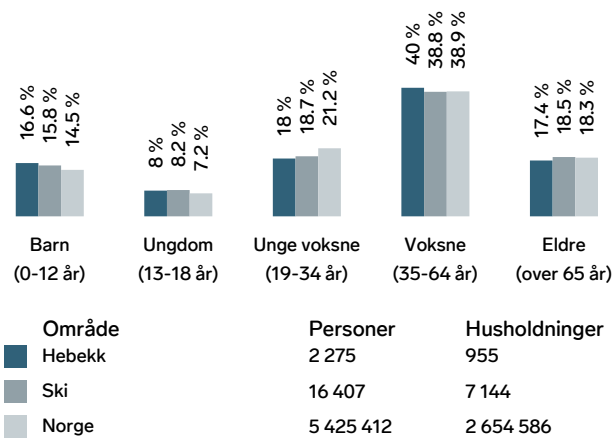
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Hebekk barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Hebekkskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	8 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Hageveien PostNord	7 min 0.6 km
Meny Nordbyveien	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



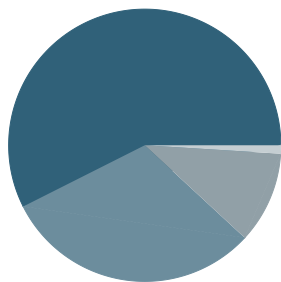
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Hebekk skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Bekkestien ballfelt Ballspill	11 min 🚶 1 km
🏂 PDL Center Ski	15 min 🚶
🏂 Family Sports Club Ski	20 min 🚶

Boligmasse



58% enebolig
11% rekkehus
1% blokk
31% annet

«Fint nabolag med gode naboer, lite trafikk og nærhet til det meste»

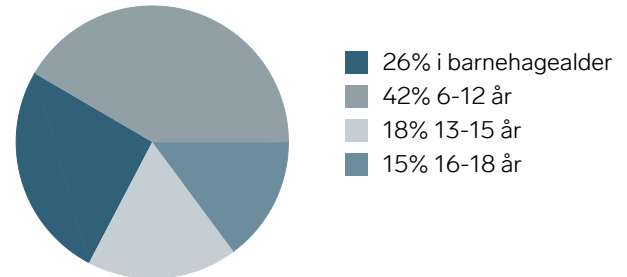
Sitat fra en lokalkjent



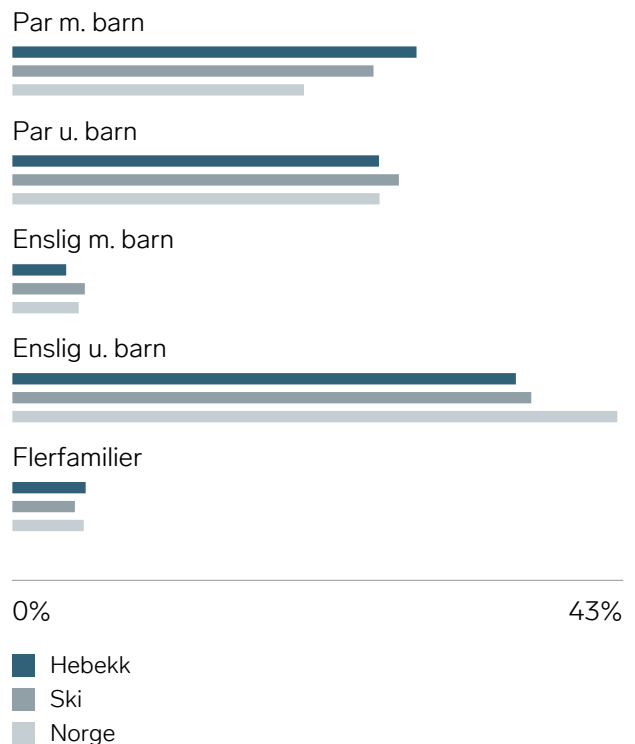
Varer/Tjenester

🛒 Ski Storsenter	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ski	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

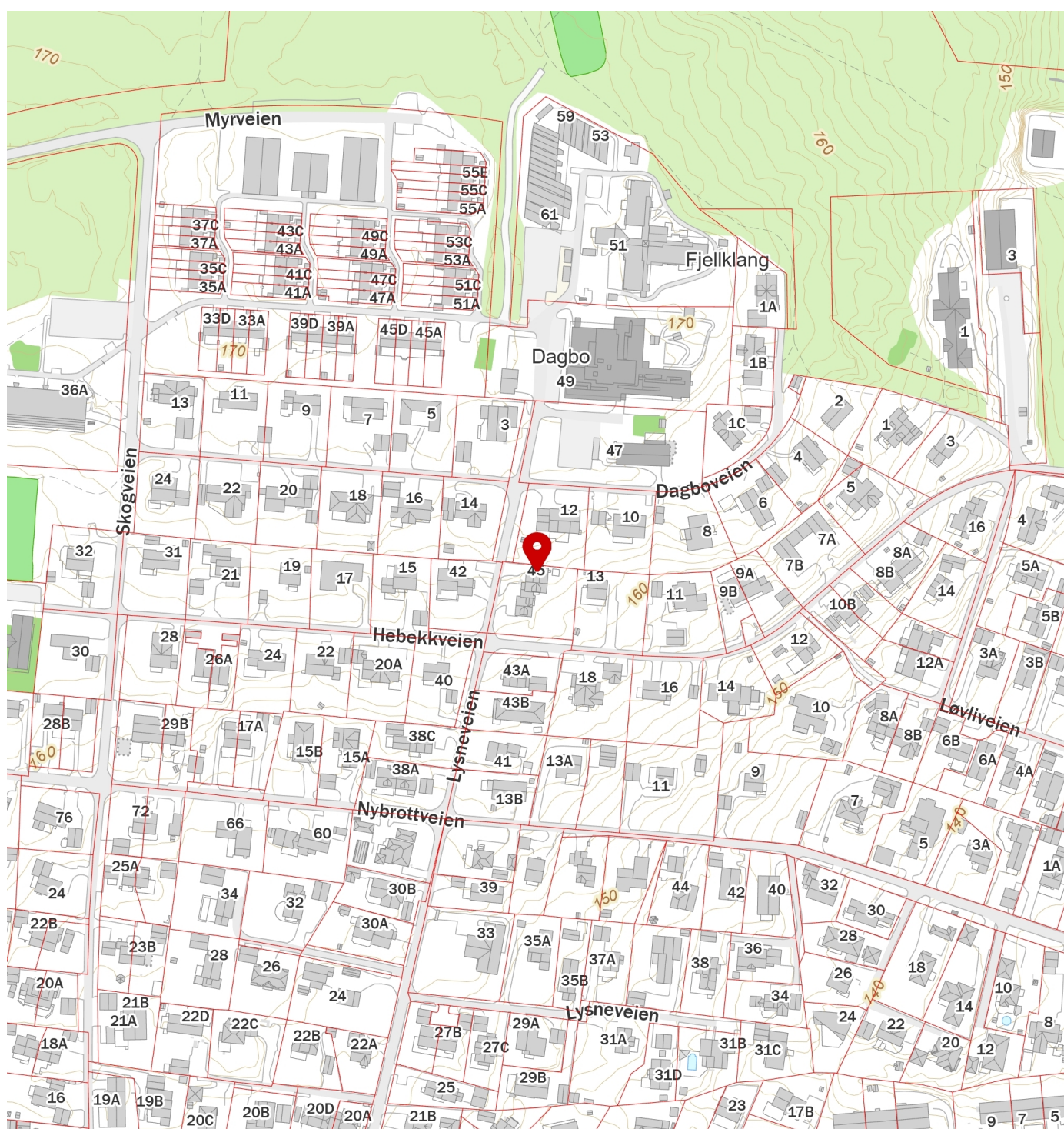
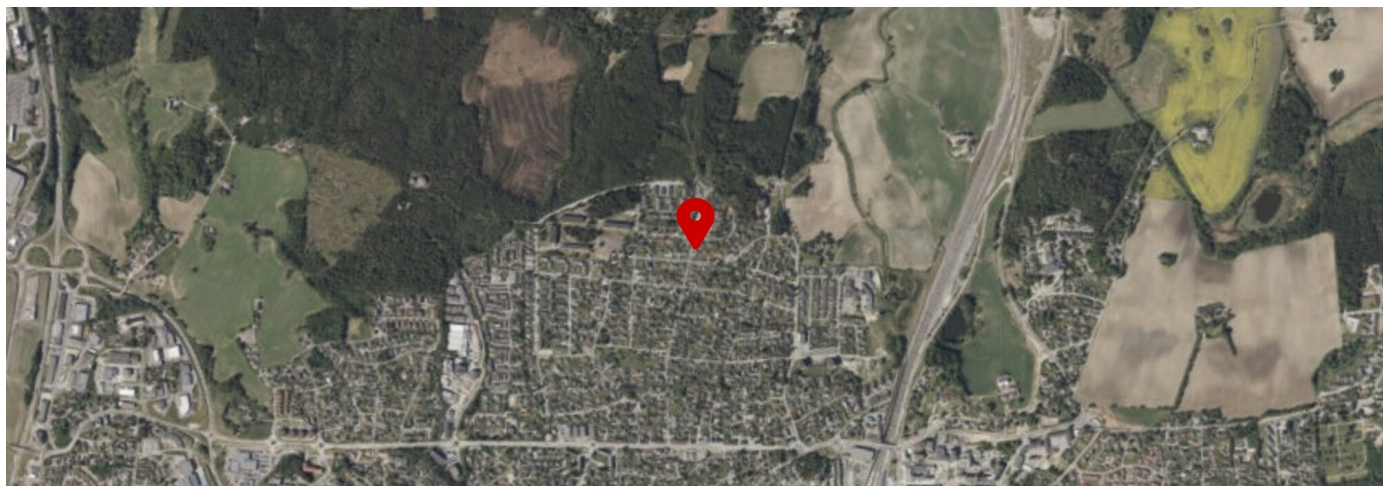


Familiesammensetning



Sivilstand

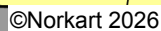
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Nordre Follo kommune

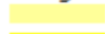
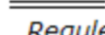
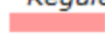
Eiendom: 129/212
Adresse: Lysneveien 45
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



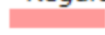
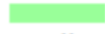
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

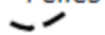
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Frømråder
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Tjenesteyting
	Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel

Tilstandsrapport



Enebolig



Lysneveien 45, 1423 SKI



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 129, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 18745-3352

Eiendomsverdi ref nr: US7370

Autorisert foretak: Nyverdi AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig over tre plan, opprinnelig fra 1955, renovert og påbygget i flere epoker. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, laminat, fliser, heltre furugulv.

Vegger: malte flater/tapet, malt panel, fliser.

Himling: malte flater, takess.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og antatt betong, støpt dekke i kjeller.

Boligen har antatt mursteinspipe og peis med innsats.

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boder.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 2 etasje:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med spotthylle over, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med glassbyggerstein, toalett.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, vindu, lampe, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med skyvedør, bidé, toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Profilert foliert innredning, soft close, takoppføring, lyslist, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, nisje for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Profilert foliert innredning, led lys, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedetasje:

Foliert profilert innredning, takoppføring, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjølehjørne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med lys, ovn og benker

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er antatt avløpsrør av plast. Ikke lykkes å lokalisere.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er antatt fra 1955.

Bygningen har antatt betonggrunnmur.

Tildels flat eiendom med noe skrånede partier.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er antatt fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er antatt fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen er ikke oppført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

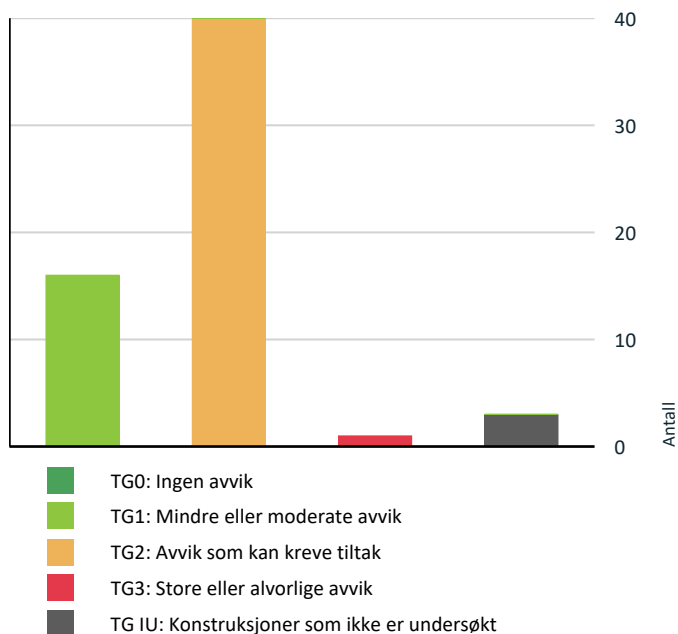
Garasje

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

Rominndeling stemmern med byggetegninger.

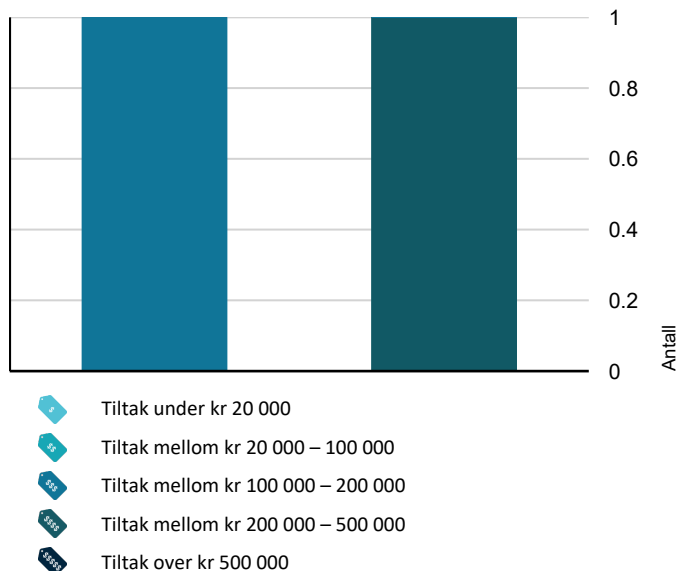
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken m/utg hage > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1955

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:

Lagring i kneloft

2. etasje: trapperom, gang, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong, bad/wc.

Hovedetasje: entré, soverom, trapperom, stue/spisestue med peis og utgang til terrasse, kjøkken.

Kjelleretasje: trapperom, trimrom, 2 stk. stue/kjøkken m/utg hage, gang med utgang til gårds plass, 2 stk. bad/wc, badstue, bod,

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Musebånd på garasje er ikke tilstrekkelig montert

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd bør kontrolleres og utbedres.

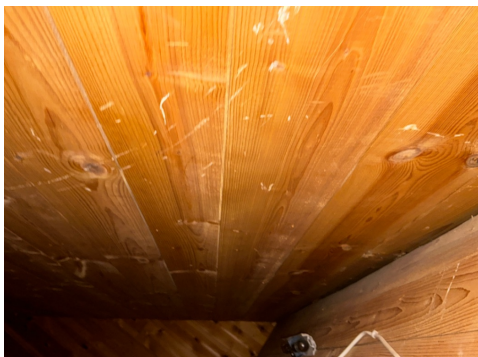
TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kommer kun til via kneloft, usikker lufting mm. Bør kontrolleres ytterligere.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og med kodelås og vi dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med støpt dekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, avflassing av maling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering og vedlikehold må forventes.



Terrasse på ca. 26 kvm.



Noe rust, manglende tildekning mm



Avflassing av maling, ikke synlig oppkant/tettesjikt rundt stolper.
Ytterligere undersøkelser og dokumentasjon anbefales å utføres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt rekkverk, noe avflassing av maling mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.



Ca. 4,7 kvm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Naturstein trapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter, noe riss/sprekker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp i treverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Støpte trapper og repos belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd mm under skifer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak må forventes.



TG 2 Utvendige trapper - 3

Beskrivelse

Trapper i treverk

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter, telehiv mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport



Nivellering soverom, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering stue/spisestue, små avvik registrert



Nivellering stue/kjøkken i kjeller, ingen avvik registrert

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett, laminat, fliser, heltre furugulv.
Vegger: malte flater/tapet, malt panel, fliser.
Himling: malte flater, takess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser, saltutslag på vegger ved bad i kjeller, noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold, oppgraderinger og renovering/overflatebehandling må påregnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og antatt betong, støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har antatt mursteinspipe og peis med innsats.



Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

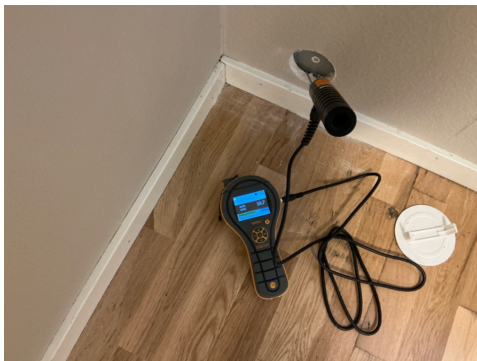
Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tresvill



Betong bak plater

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

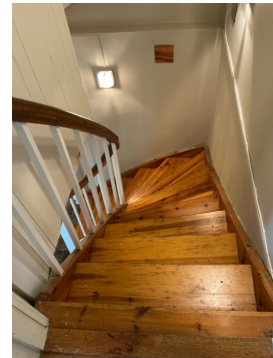
Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på dørblad, karmer og terskler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og overflatebehandling må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til svakt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Slik må renses

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Renser man ikke sluk kan det tette seg og kan lede til lekkasjer



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bør montere klaff, helst elektrisk avtrekk

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med spotthylle over, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med glassbyggerstein, toalett.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.
- Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes å renovere badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt fukt og råteskader ved terskel



Saltutslag på vegger

KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, vindu, lampe, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med skyvedør, bidé, toalett.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Noe svertemerker i himling

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Svertemerker bør vaskes og sjekkes ytterligere

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HØVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Foliert profilert innredning, takoppføring, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjølehjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på innredning, eldre rør, manglende komfyrvakt og waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert foliert innredning, soft close, takoppføring, lyslist, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, nisje for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasjen på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes.



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert foliert innredning, led lys, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøl/frys.



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG HAGE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med lys, ovn og benker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på innredning, sår på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannmåler og stoppekran

! TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av plast. Ikke lykkes å lokalisere.

! TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent, nye sikringer samt noen nye kurser i 2026 iht eier.

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

Ja

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

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er antatt fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tildels flat eiendom med noe skrånede partier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er antatt fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er antatt fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Normalt god standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Garasje med innredet loft og balkong oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning, skifer forblending, trebjelkelag med plater, malte plater på loft, vinduer med malte karmene fra 2014 samt PVC vinduer og balkongdør, mal dør med kodelås, belegg på gulv på loft, ventiler i yttervegger, eget sikringsskap, støpt dekke i garasje, malt sidedør, elektrisk leddport, saltak tekket med betongstein, renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Manglende snøfangere.

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



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

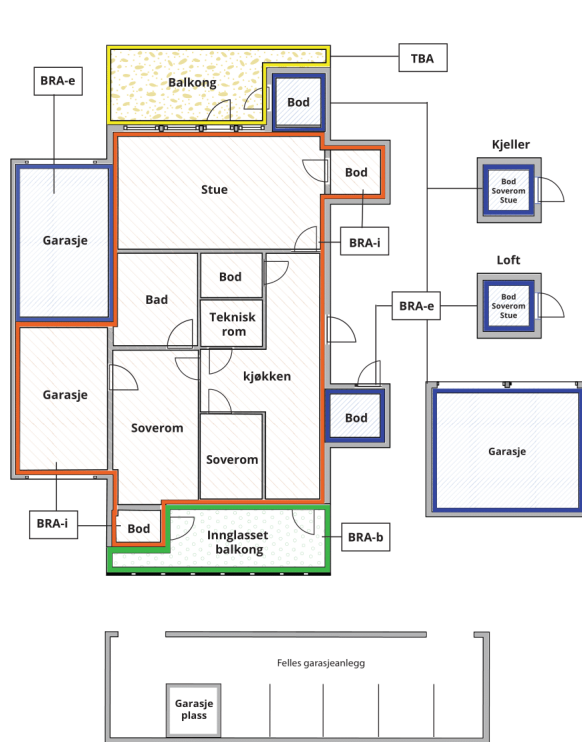
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	51			51	5
Hovedetasje	95			95	26
Kjelleretasje	110			110	
SUM	256				31
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, gang, 3 stk. soverom, et m/utg balkong, bad/wc		
Hovedetasje	Entré, stue/spisestue m/peis og utg terrasse, kjøkken, trapperom, soverom		
Kjelleretasje	Trapperom, trimrom, stue/kjøkken m/utg hage, stue/kjøkken m/utg hage, bad/wc, bad/wc, gang m/utg gårdsplass, badstue, bod		

Kommentar

Loft: lengde x bredde, 9,88 x 6,38, soverom med balkong er 4 x 3, bad er 2,8 x 2,3, soverom er 6,38 x 3,42 mot bad og 3,46 mot soverom, gan er 4,39 x 1

Hovedetasje: lengde x bredde, 8,04 x 9,84 + entré 5,53 x 2,58

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref eier:

Malt trapp opp til 2 etg i 2026

Nye terrassebord i øverste etasje i 2026

Ny varmtvannstank

Malt de fleste rommene

Har ikke skisser

Ikke hatt eltilsyn

Nye sikringer i sikringsskap

Ny kurs ned til hybel

Ny komfyrvakt i ene hybel

Ene hybel er mer eller mindre totaloppusset, med ny laminat, jordede stikkontakter

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	20			20	2
Garasje		49		49	
SUM	20	49			2
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde loft på ca. 1,9 meter, skråtak, gulvareal er større enn hva som er målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Andreas Grønstad Jahnsen Stephan Eide	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	212		0	1395.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lysneveien 45							
Hjemmelshaver							
Eide Odd Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert, rolig, barnevennlig og populært bomiljø. Det er gangavstand til nærbutikk, barnehager, skoler, leke-/ballplasser, m.m. Flotte turområder/lysløype i umiddelbar nærhet. Ca. 1,5 km til Ski stasjon og sentrum. Ca. 100 m til bussholdeplass for servicebuss.

Området tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter / foreninger for barn/ungdom. Det er gangavstand til Ski sentrum, og med den nye Nordbyveien og broen over jernbanen, blir veien inn til sentrum en hyggelig tur. Det er kort vei til fine friluftsområder med sykkelveier, sti- og løypenett. Ca. 10 min med bil til Smerta golfbane, 15- 20 min. med bil til Krokhol, Østmarka, Drøbak golfklubb, mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen, belvningstein, beplantninger, uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US7370>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Eiendommen



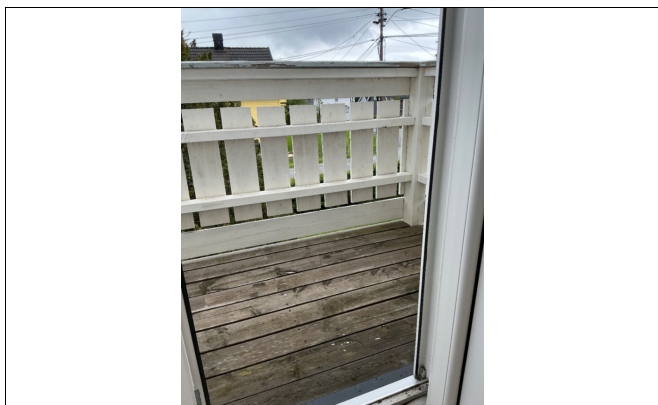
Boblebad, værslitte terrassebord TG2, råteskader i rekkverk/levegg TG3



Synlig byggsaum, må tildekkes, brannfarlig



Innredet loft over garasje, usikkert hva som er byggemeldt



Balkong garasje ca. 2,6 kvm



Manglende rekkverk i trapp ned fra loft



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lysneveien 45, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
18158210	1350	25.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	153	25.06.2025
23708281	76	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	153	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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