PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VOLLENVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport



Vollenveien 12, 1390 VOLLEN

ASKER kommune

gnr. 74, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1792 **Referansenummer:** BE6883

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Norsk takst



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



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 byggeregler

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.

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 • tilleggsbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1949, tilbygget i 2005. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen
er fra før 1949. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig
tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov
for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong og yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
To fløyd ytterdør i malt trevirke med glassfelt.
Terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass.
Veranda i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Utvendig trapp i murverk, og trapp i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det i hovedsak parkett og fliser. Det mangler noen lister mot terskler i 2.etg
Himlinger har i hovedsak malte flater.
Vegger har i hovedsak malte flater.
Peis og peisovn.
Malt tretrapp med rekkverk av stålspiler og malt trevirke.
Malte fyllingsdører, en dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant, speil og lys.

Vaskerom med flislagt gulv og malte plater og malt puss på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, innmurt badekar, søyleservant, skap, speil og lys.

KJØKKEN Gå til side

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med underlimt vask. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Kjøkken er
opprinnelig fra 90 tallet men har blitt oppgardert med hvitevare, benkeplate og fronter i 2014 opplyser eier.

Kjøkken i u.etg. med hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og stål benkeplate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

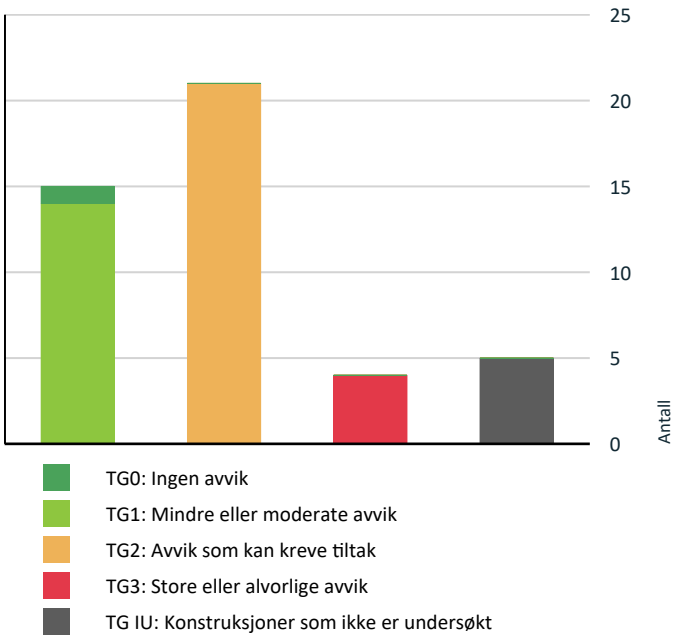
Arbeidsrom og kjøkken i u.etg. er ikke ikke søkt om bruksendring fra boder.
Tilbygg av trapperom og oppløft har ikke ferdigattest. Det er ikke bygget bad i 2. etg.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

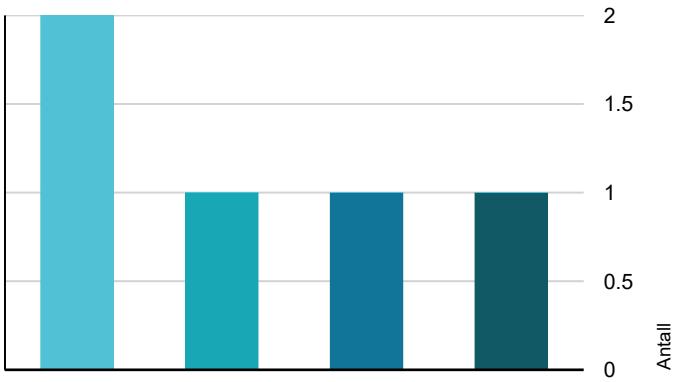
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Trapperom og takoppløft
1993	Tilbygg	Takoppløft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

En sprekk i mønepanne.
Nedkant på vindski viser tegn til råte.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking 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.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Sprekt mønepanne bør skiftes ut. Konsekvens er lekkasjer.
Råteskadete materialer bør skiftes ut. Konsekvens er eskalering av skaden.







TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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 påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterkledning har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid. Etter isolering ved innblåsing gir erfaringsmessig begrenset effekt. Isolasjonsevne i
yttervegger er langt lavere enn dagens krav. Det er lokalt råte i kledning som har kontakt med terrassebord

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 1999 og 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring. Stedvis noe værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.







TG 2 Dører

To fløyd ytterdør i malt trevirke med glassfelt.
Terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 1993 og 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.
Sprekk i slaglist på inngangsdør.
Terrassedør er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Tilstandsrapport

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.
Det er behov for vedlikehold på dører.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Bærestolpe for veranda er skjev

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Stolpen bør rettes opp. Konsekvens er at problemet eskalere og påvirker bæreevnen i konstruksjonen.





TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp i murverk, og trapp i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det i hovedsak parkett og fliser. Det mangler noen lister mot terskler i 2.etg
Himlinger har i hovedsak malte flater.
Vegger har i hovedsak malte flater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.
Størst avvik i 2. etg.
Det er også nivåforskjeller mellom rom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peis og peisovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue i u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tidligere tatt hull og observert høy luftfuktighet.. Eier har gjort tiltak ved å lede takvann vekk fra huset.
Det er benyttet plast på utforet vegg mot terreng, dette er en metode som ikke lengre er anbefalt.
På befaringsdagen ble det ikke målt for høye verdier.
Det er observert avvik på pusset murvegg mot terreng, med avflassing og løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes under oppsyn, og tiltak med drenering må utføres om problemet igjen oppstår.
Konsekvens er råte og soppskader på trekonstruksjoner.



Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med rekkverk av stålspiler og malt trevirke.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg. med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant, speil og lys.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malte plater i himling.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusjhjørne, servant, speil og lys.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er synlige råteskader på bunnsvill og rupanel mot bad. Det er usikkert om dette er forårsaket av kapillært opptrekk fra grunn, eller fukt fra badet.
Det ble ikke målt forhøyede verdier under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Dette må holdes under oppsyn og utbedres om dette eskalerer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flislagt gulv og malte plater og malt puss på vegger med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt puss. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er
0 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, innmurt badekar, søyleservant, skap, speil og lys.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Panel i himling.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusjhjørne, innmurt badekar, søyleservant, skap, speil og lys.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i servant.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1999

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i TV-stue.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og stål benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken i u.etg. har enkel standard og har el.uttak til komfyr via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres fast kontakt til hybel komfyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med underlimt vask. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Kjøkken er
opprinnelig fra 90 tallet men har blitt oppgardert med hvitevare, benkeplate og fronter i 2014 opplyser eier.







Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er ikke koblet sammen i et koblingsskap men kommer ut i bod som har sluk i gulvet. Dette var en løsning som ble brukt tidligere. I dag
kobles alle rør i rørsystem inn til et koblingsskap som er drenert til et rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at rør kobles sammen i et rørskap.







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Pumpe til avløp kjøkkenbenk med rør opp i himling i baderom og ned i avløp i bod på andre siden av baderom.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring er på 63 amp.

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.
   1949 Nytt hovedinntak i 2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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 Utvidet el.kontroll anbefales fordi det ikke er samsvarserklæring.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Løs puss på murvegg mot terreng.
Se punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er påregnelig at deler av dreneringen må skiftes(området rundt hybelkjøkken) Det kan også være fare for at det kan være fukt i utforede vegger i dette
området.
Kostnadsestimat:

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp 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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

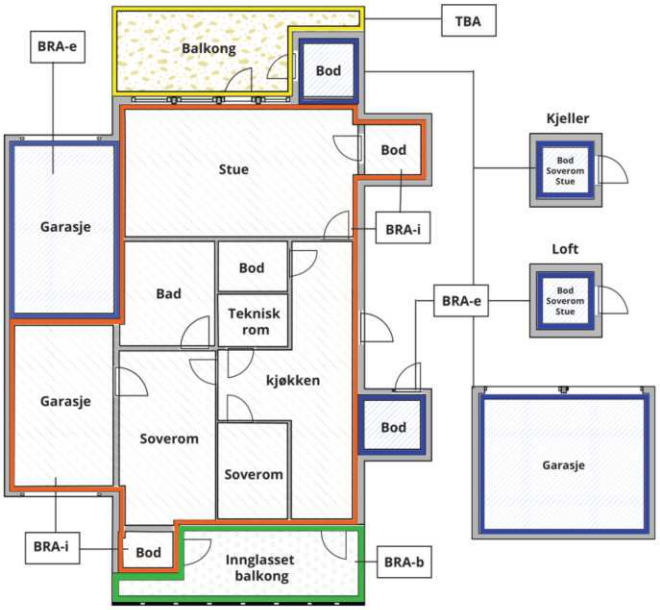
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	75			75			75
1. Etasje	85			85	33		85
2. Etasje	53			53		2	55
SUM	**213**				**33**	**2**	**215**
SUM BRA	**213**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/hall, bod, gang, arbeidsrom, bad, kjøkken, vaskerom		
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, bad, stue, tv-stue, trapperom		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		

Kommentar

Etasjehøyden i u.etg er ca 230 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Arbeidsrom og kjøkken i u.etg. er ikke ikke søkt om bruksendring fra boder.
Tilbygg av trapperom og oppløft har ikke ferdigattest. Det er ikke bygget bad i 2. etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Karl Kristian Mydske	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	74	35		0	1675.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollenveien 12

Hjemmelshaver

Mydske Karl Kristian, Mydske Nina Felicity

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende med kort gangavstand til Vollen sentrum med forretninger og servicetilbud. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet.
Flott utsikt mot Oslo og fjorden, og gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	12.02.2026	
3	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 rent 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og
mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Kristian Mydske	Nina Felicity Mydske

Gateadresse
Vollenveien 12

Poststed	Postnr
VOLLEN	1390

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Begge bad bygget på nytt i forbindelse med to større renoveringsprosjketer: Bad i 1 etg (1998): Tømrer Thomas (totalentreprenør) Bad i U etg (2005): Finstad og Jørgensen (totalentreprenør)

Arbeid utført av: Tømrer Thomas og Finstad og Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye bad ble bygget etter gjeldende våtromsnorm

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge renoveringsprosjektene byggemeldt og godkjent av Asker kommune.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilførsel av vann ble spylt og renset i 2025

Arbeid utført av: Vann og avløpsteknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: U etg. ble totalrenovert i 2005 med fjerning/pigging av tidligere gulv, isolasjon i gulv, ny støp, varmekabler etc. Noe saltgjennomslag i et innvendig hjørne på vegg i kjellermur i et rom i U etg. Drenering av avløpsvann på utsiden ble gjennomført høsten 2025.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elinspeksjon i april 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av godkjent elektriker i 2021

Document reference: 18260027

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drensrør for vann fra takrenne ble gravd ned av oss i 2025 for å lede dette bort fra huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse bygget i 1998: Tømrer Thomas Nytt tilbygg/trappebygg/U etg i 2005: Finstad og Jørgensen

Arbeid utført av: Tømrer Thomas og Finstad og Jørgensen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovert underetasje, trappebygg, takløft i 2005

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er søkt og godkjent av Asker kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering er søkt og godkjent av Asker kommune. Ferdigattest foreligger ikke.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260027

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Kristian Mydske	09a7c1cd3c0649ad9483 04da49f59a5bf08885df	15.02.2026 15:10:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Mydske	60d4c1ef12682d10007c5 2f456039cb92aabf04a	15.02.2026 15:42:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260027

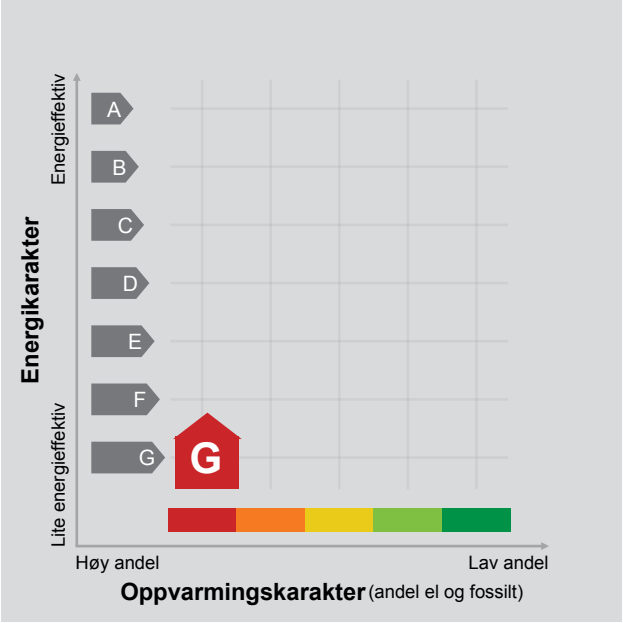
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Vollenveien 12
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149885188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ecfce6df-0bc1-4544-ad8e-cdf7f4a7e71b
Dato	18.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 22 377 kWh pr. år

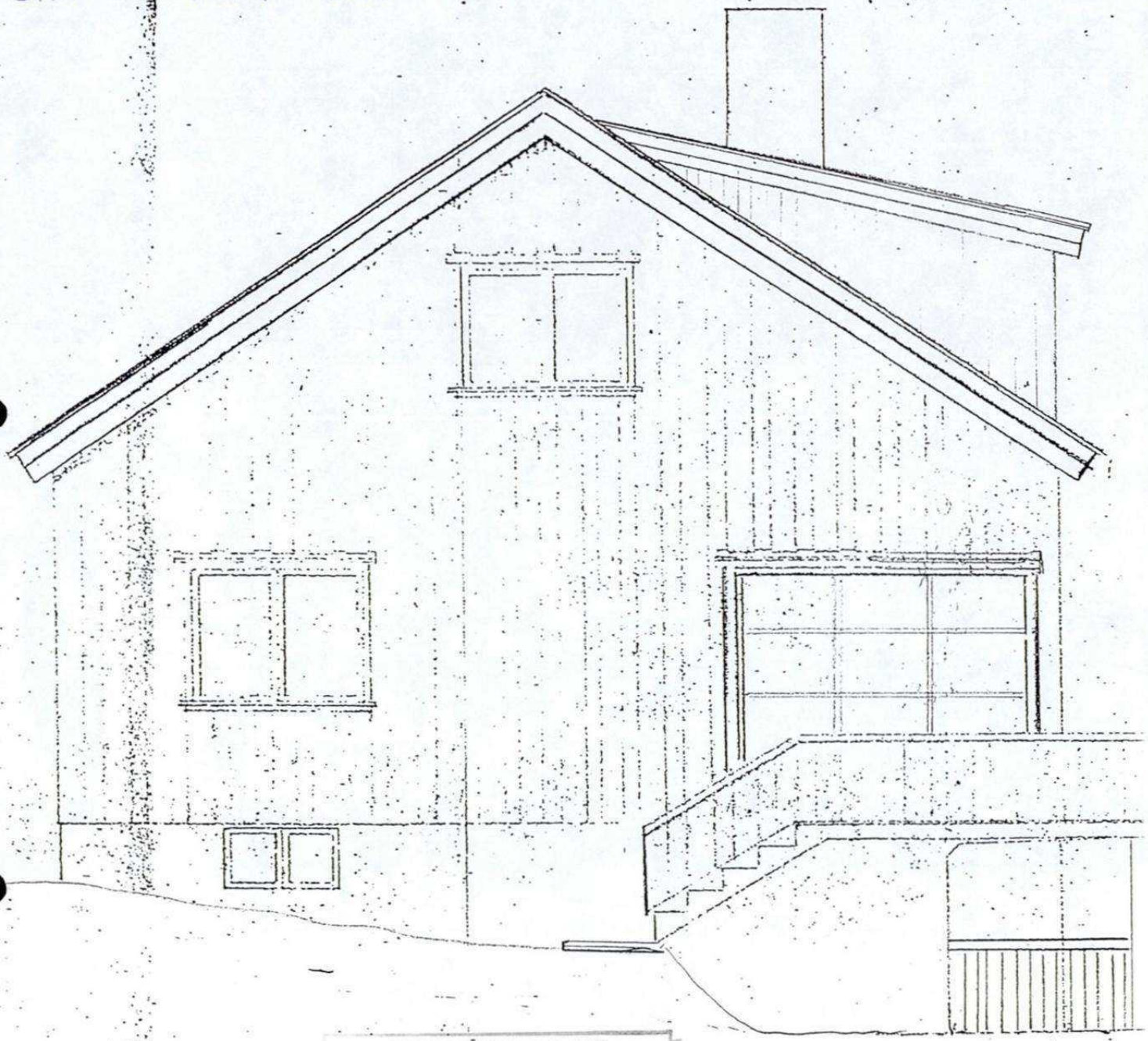
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 377 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

1) FASADETEGNINGER ×3

2) SNITT MOT ØST

ASKER B



ASKER KOMMUNE
...NGSSJEFEN
05. 03. 93
F 9305201 - 9300645
74/35 & 42 & 47

...G ØST + M=1/50

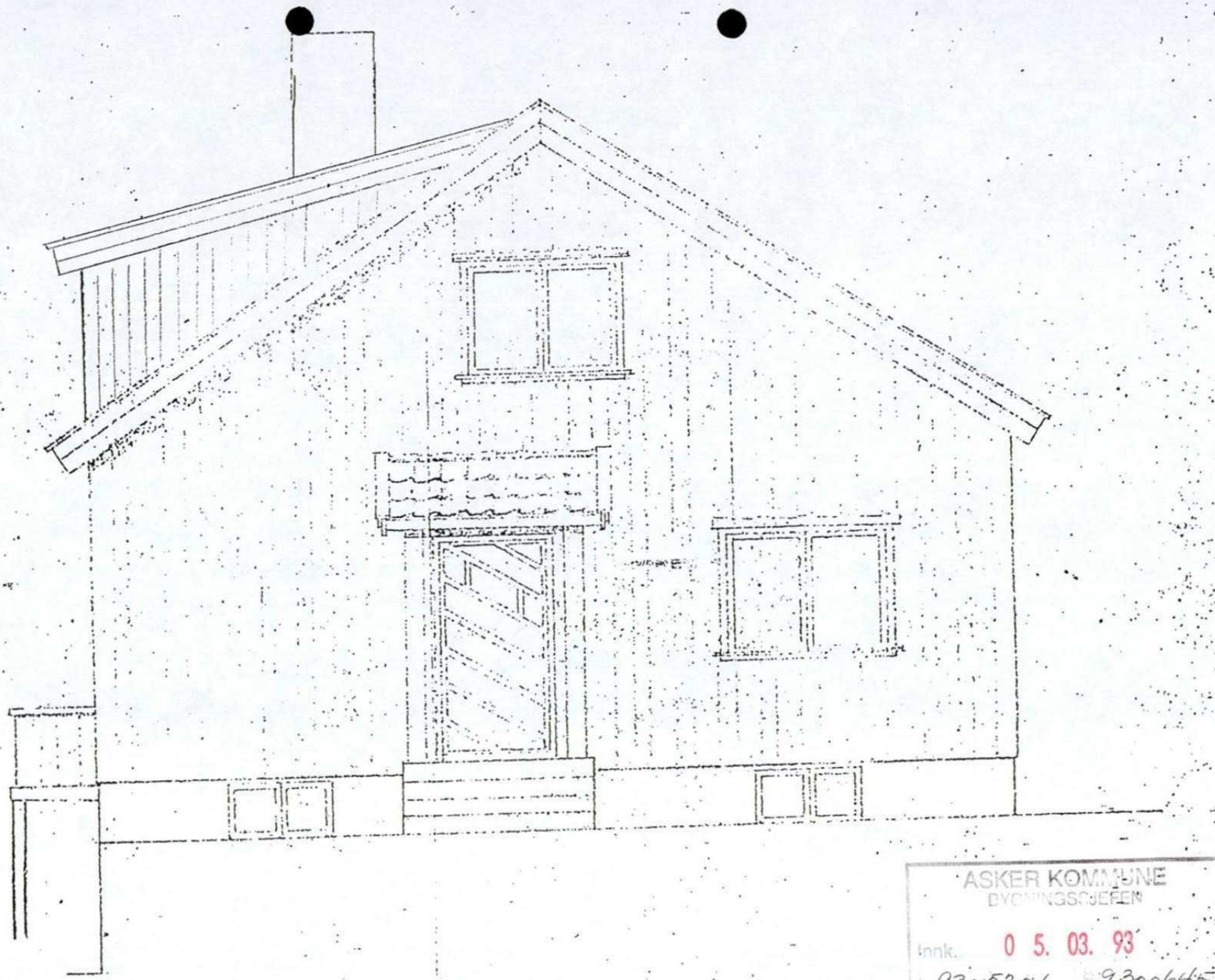
Volvat

ØST

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05. 03. 93
9300645

74/35 & 74/47

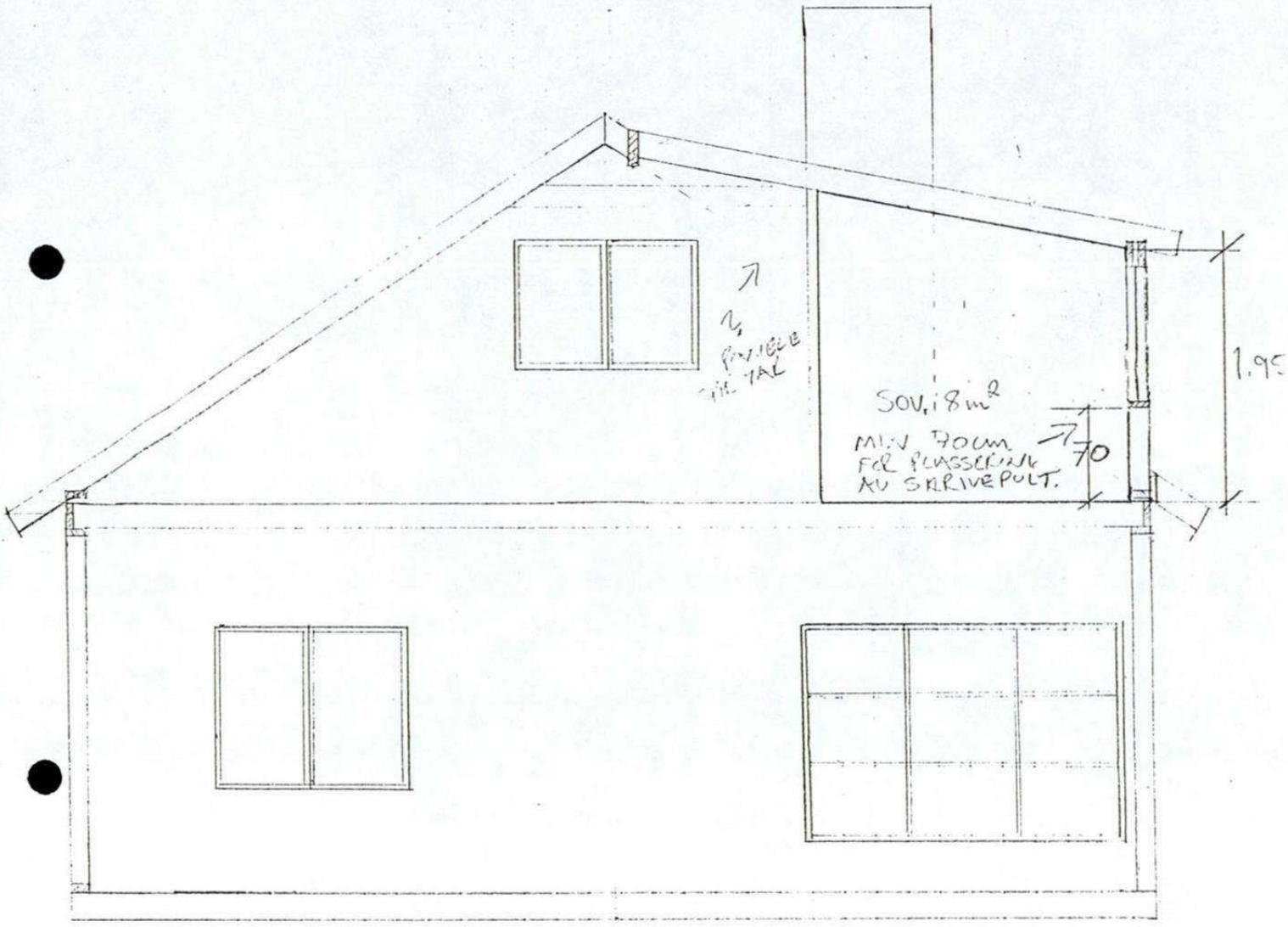
NORD

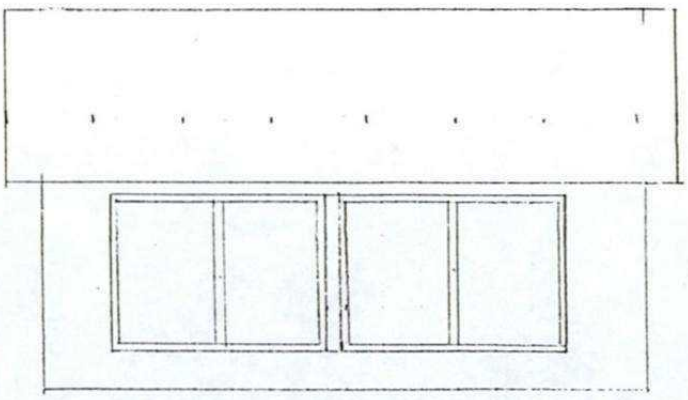


VEST

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05. 03. 93
Nr. 9305201 S: 9300645
Anr. 74/35 & 42 & 47

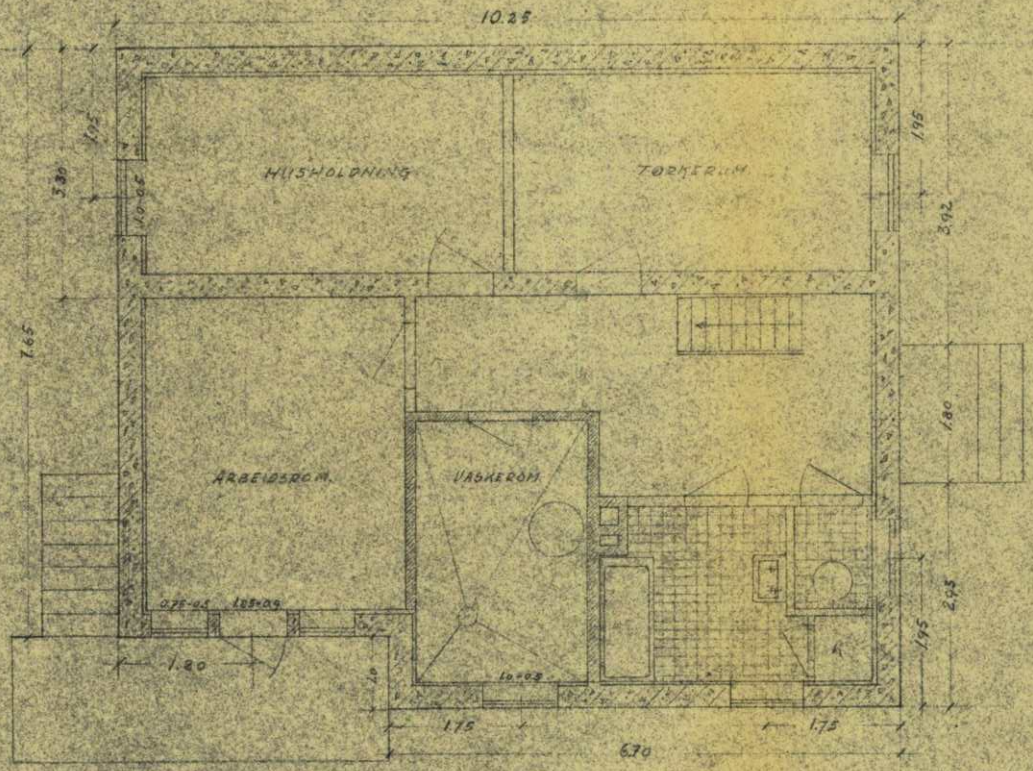
SNITT - ØST

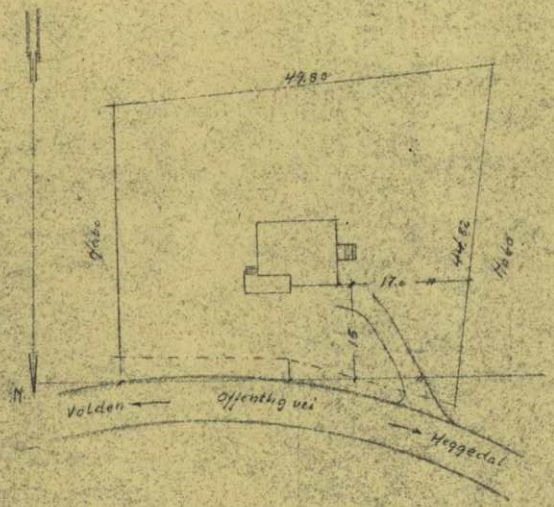




ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05. 03. 93
Løpenr. 9305201 S. 9300645
Arkivnr. 74/35 & 42 & 47

OSLO BYGNINGSRÅD
693/49

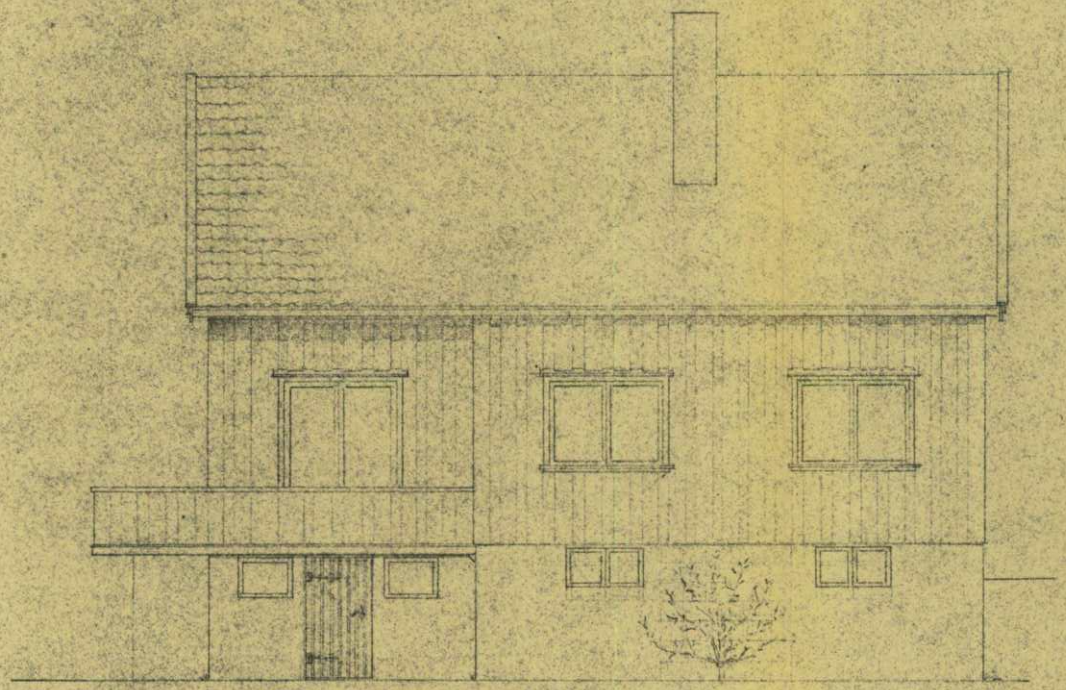


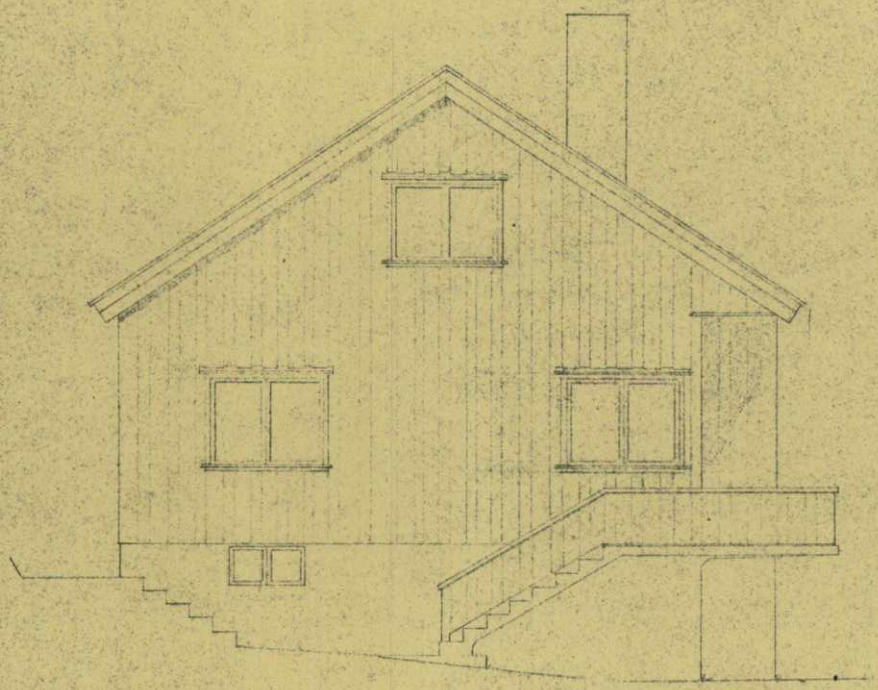


LORENTZ HOTVEDT, VOLLEN GR.NR. 74, BR.NR 35 – KJELLERPLAN, SITUASJONSPLAN – M-1:50 - 1:500

Vollen 20-8-49

BEKER BYGNINGSRAAD
693/49

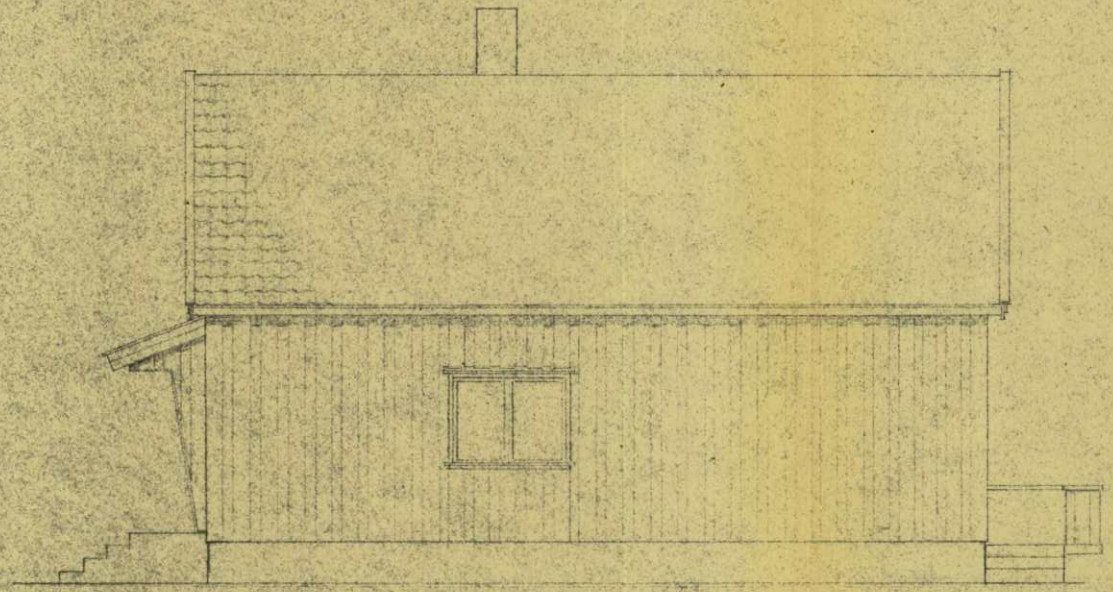


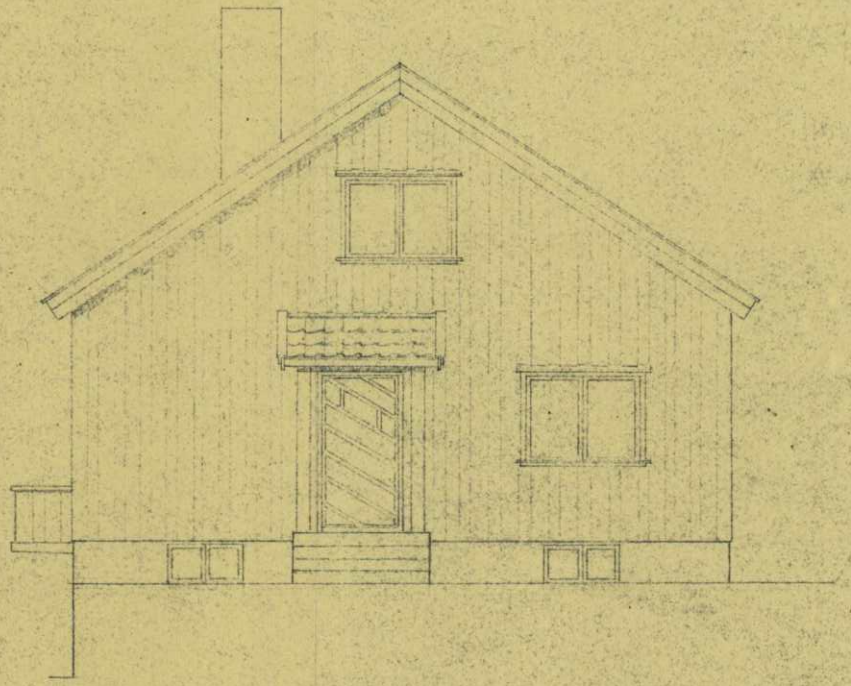


LORENTZ HOTVEDT VOLLEN GR.NR. 74, BR.NR. 35 – FASADER MOT NORD OG ØST – M. 1/50

Vollen 20-8-49
R. Hotvedt

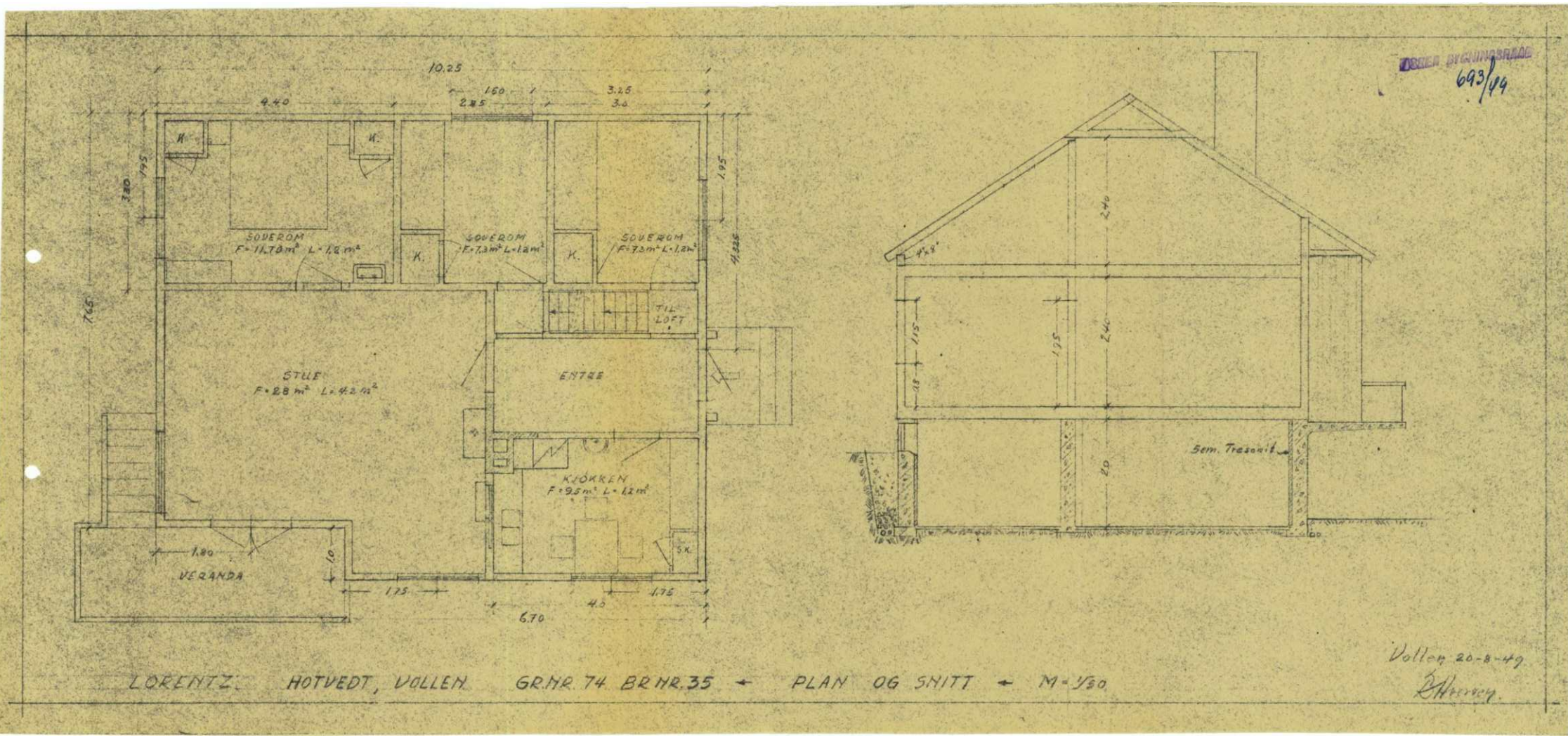
TOCIEB BYGNINGSRÅD
693/49





LORENTZ HOTVEDT, VOLLEN, GR. NR. 74, BR. NR. 35 – FASADER MOT SYD OG VEST – M = 1/30

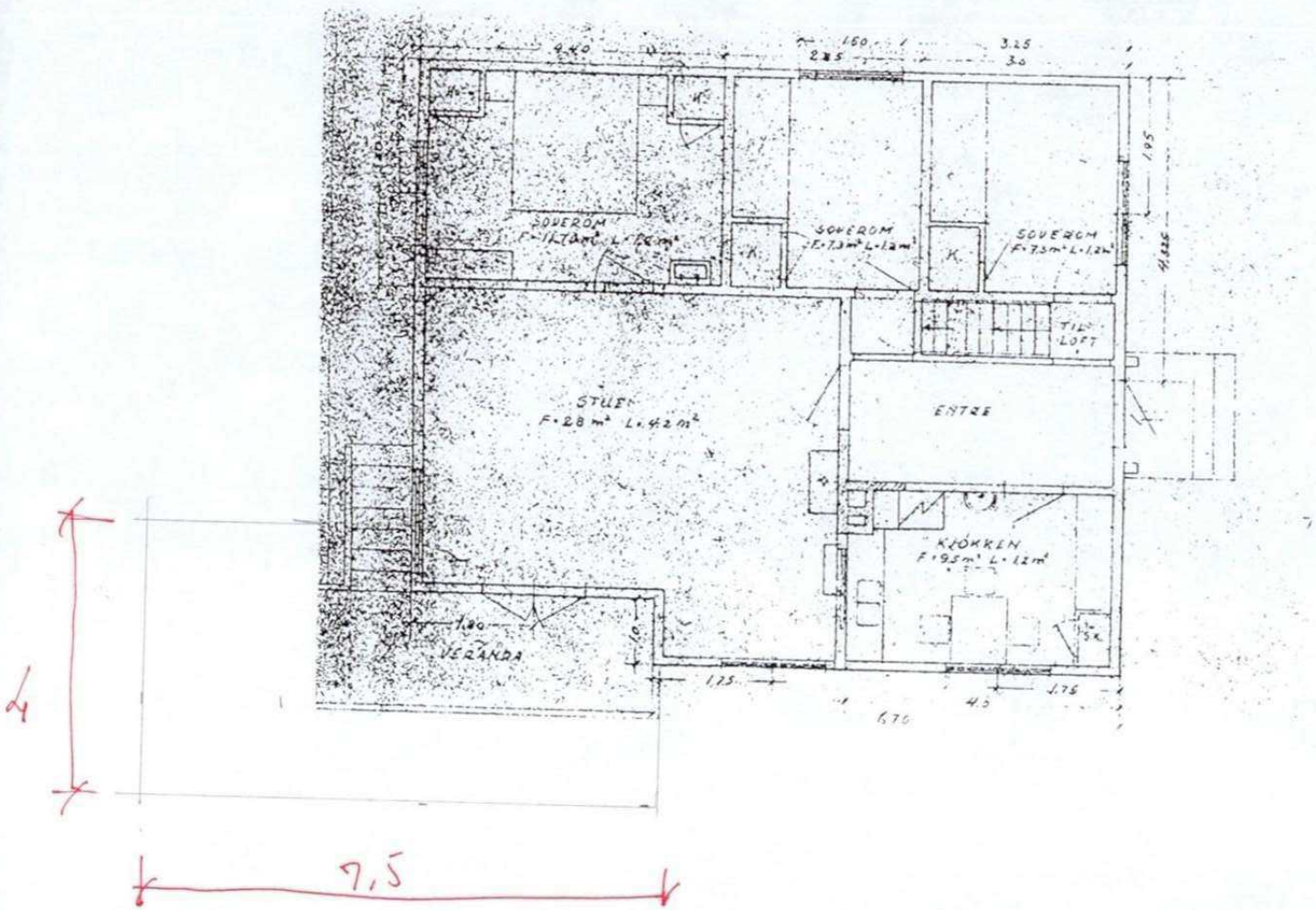
Vollen 20-8-49
P. Hotvedt



OSLO BYGNINGSRÅD
693/49

LORENTZ HOTVEDT, VOLLEN GR.NR. 74 BR.NR. 35 ← PLAN OG SNITT ← M=1:50

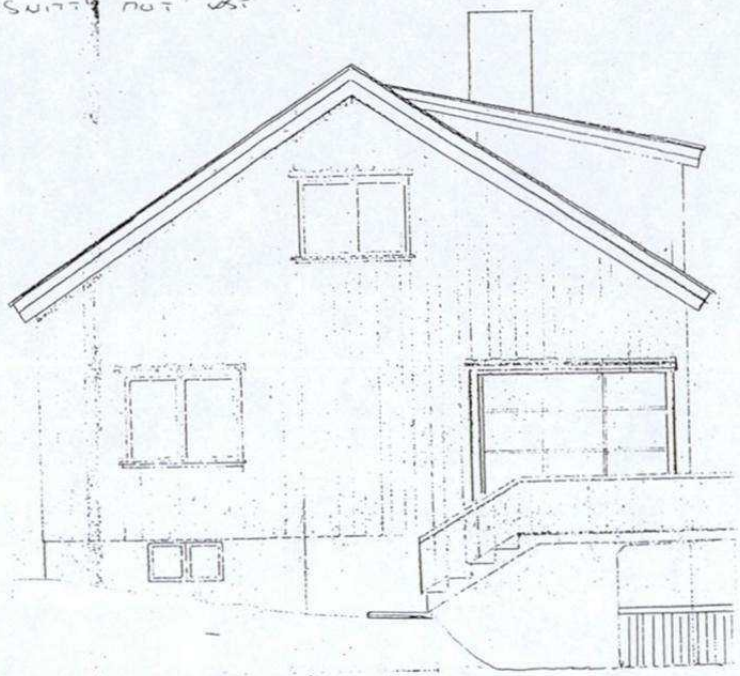
Vollen 20-8-49
B. Herrey.



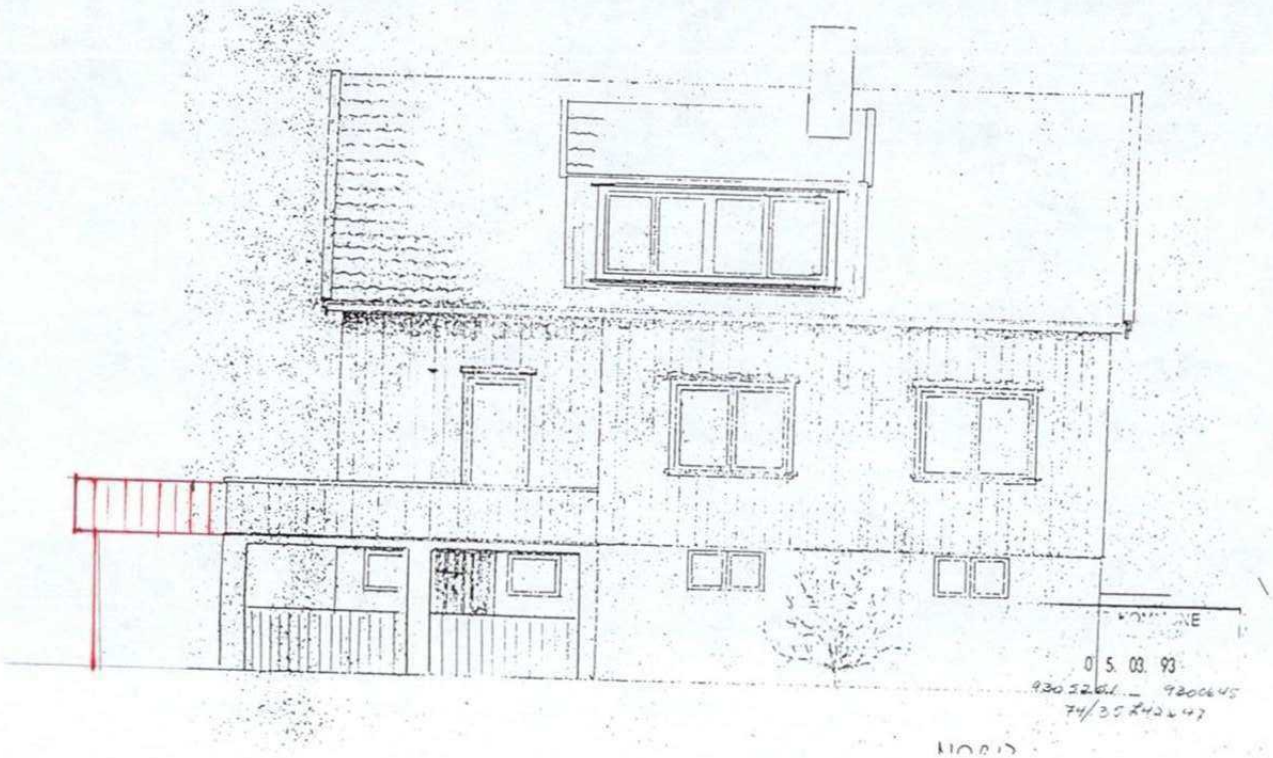
eksiste. veranda er på
1,5 x 5,5
endret i (Nytt).
3,5 x 7,5

1) FASADETEGNINGER x3

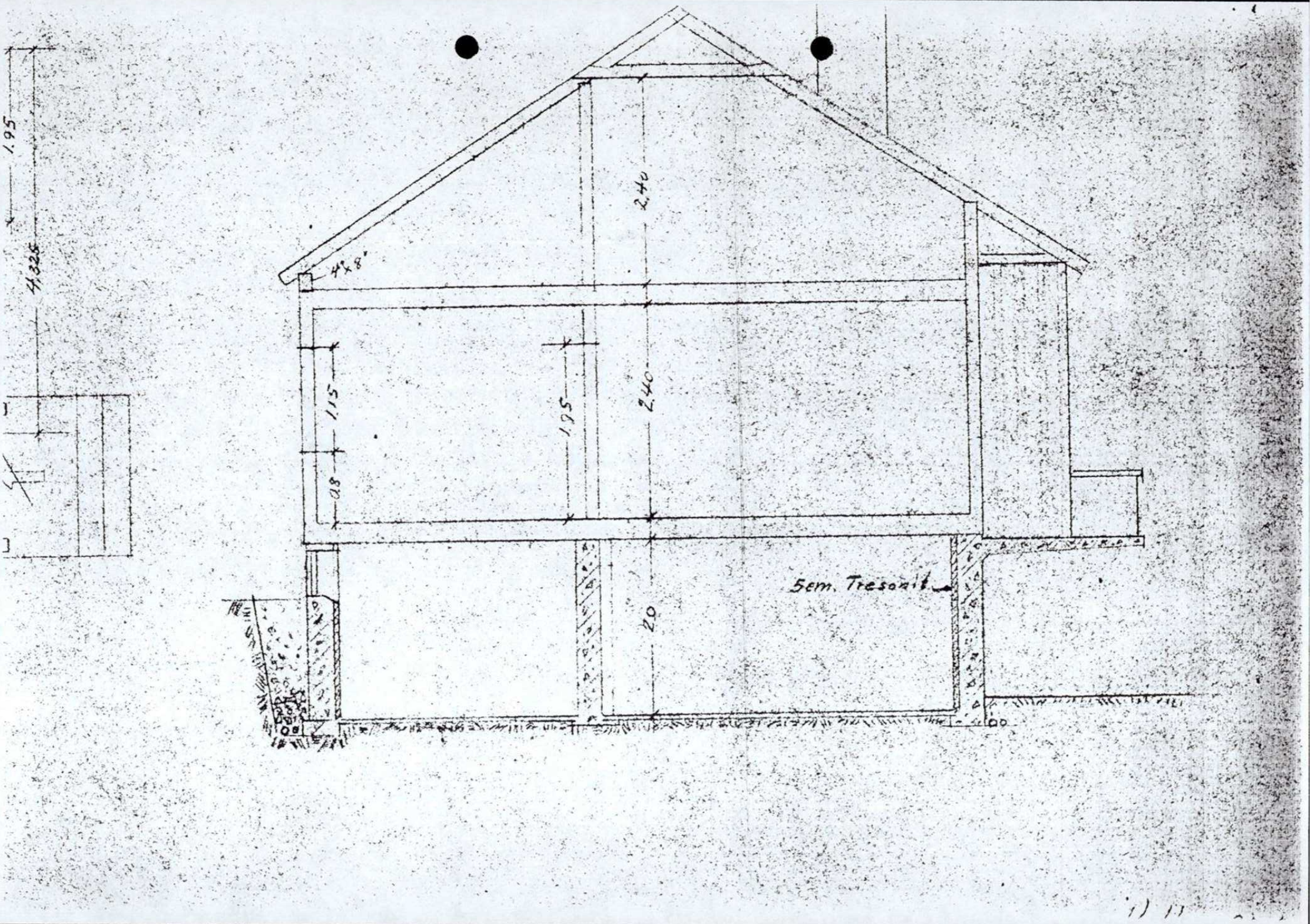
2) SNITT MOT ØST



ØST

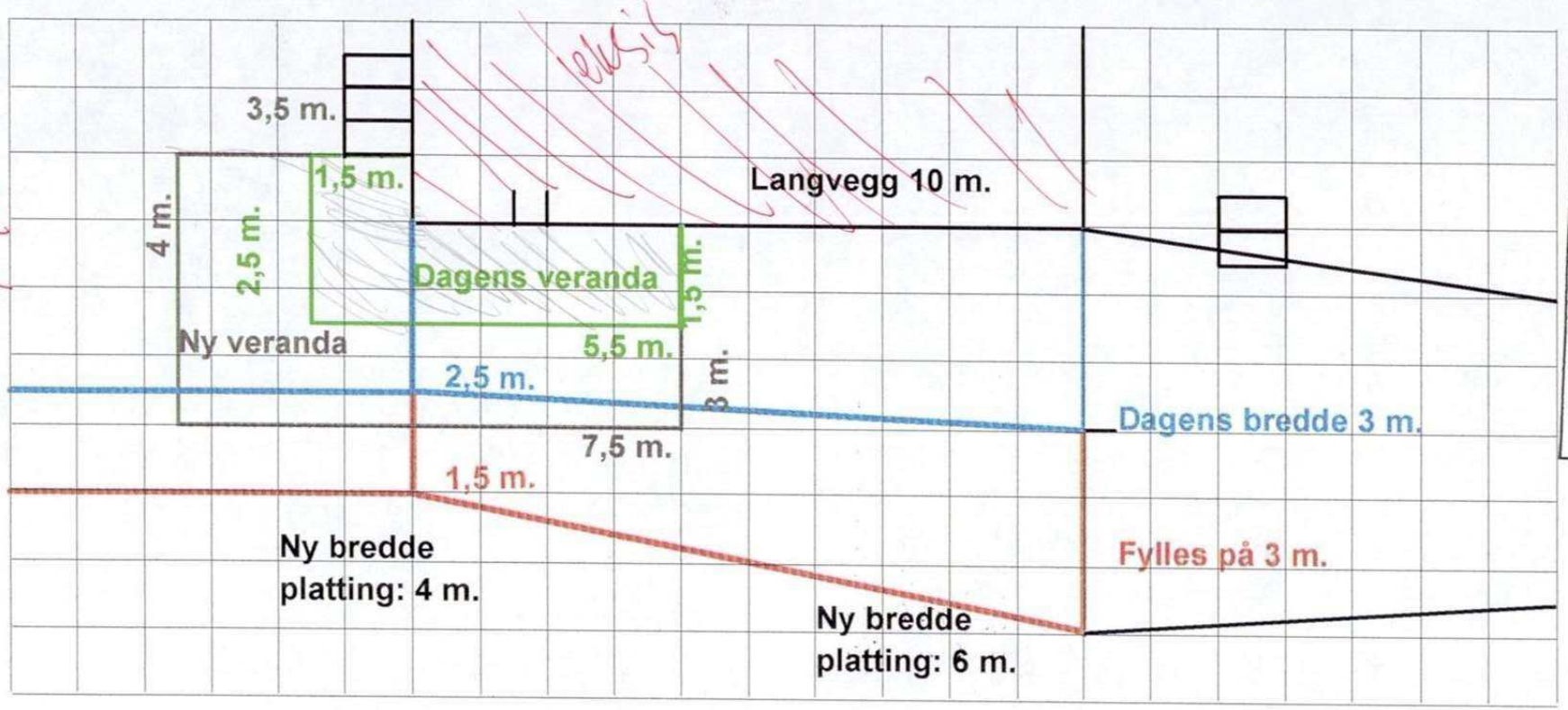


1:100


1.95
4,325
4"x8"
2,40
1,15
1,95
2,40
0,8
5cm. Tresonit
2,0

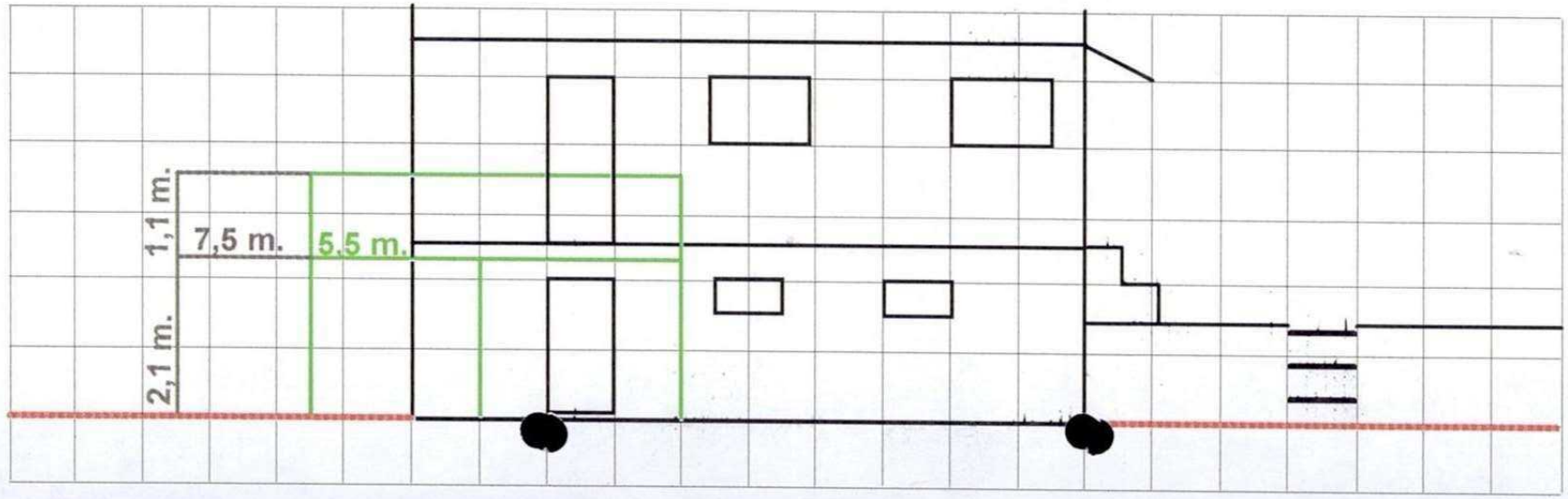
Endring av platting og veranda for Gbnr. 74/35:

Ovenfra:

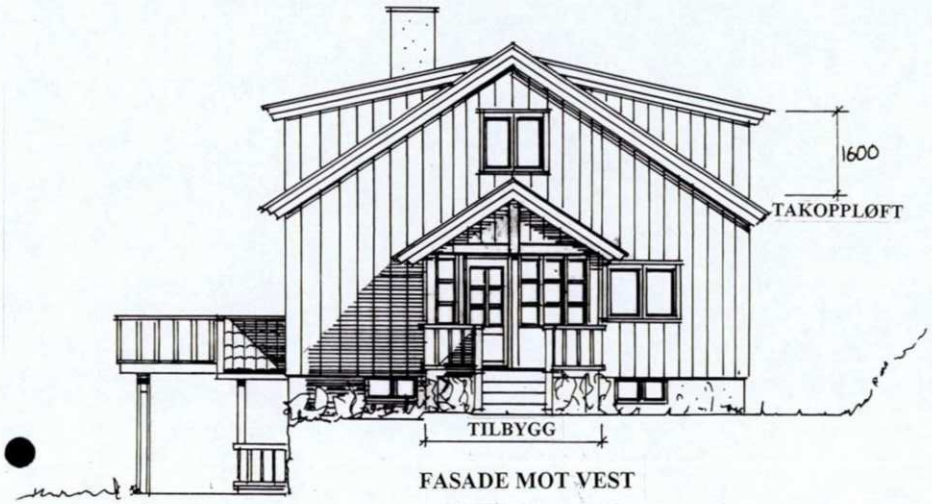


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 18 JUNI 1999
L: S
Arkiv:

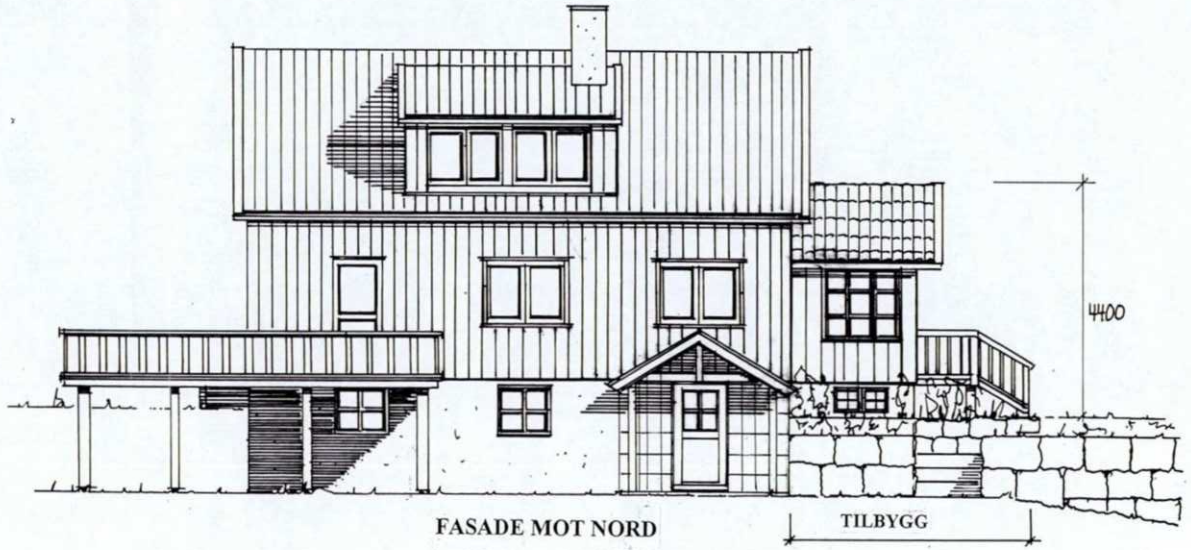
Front:



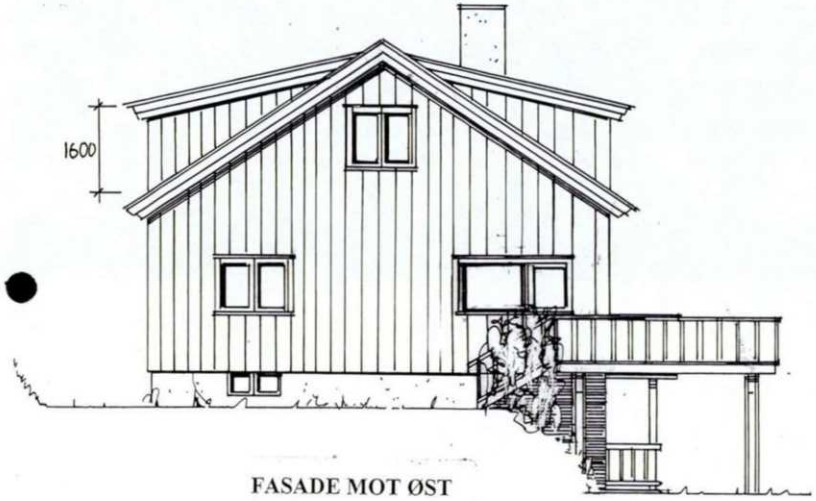
E3



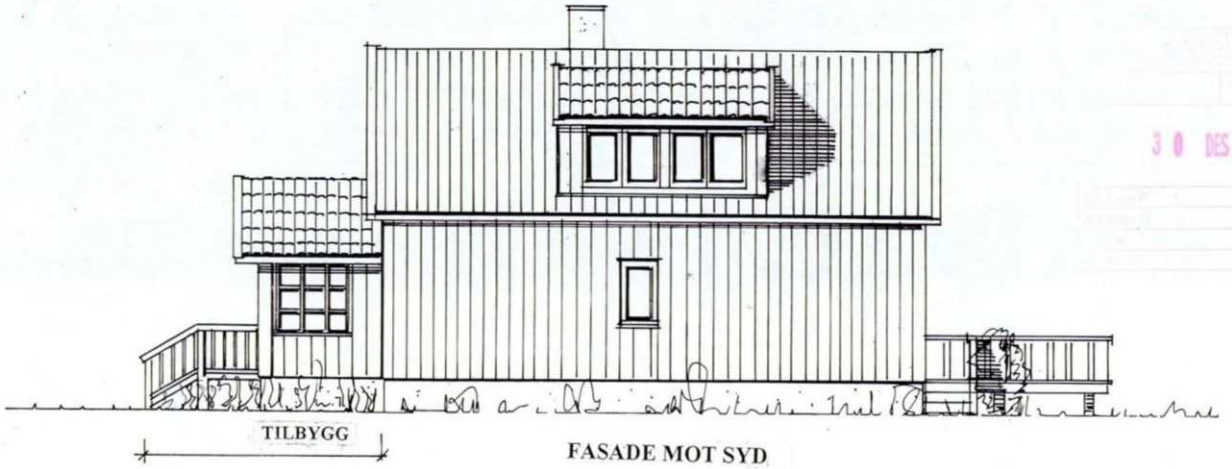
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

30 DES 2004

TILTAKSHAVER
KARL KRISTIAN MYDSKE
VOLLENVEIEN 12
1390 VOLLEN

TILBYGG FOR KARL KRISTIAN MYDSKE
VOLLENVEIEN 12
GNR. 74 BNR. 34, 1390 VOLLEN

DATO:13.12.2004
M = 1:100

Herr Lorentz Hotvedt,

V o l l e n.

Etter anmodning gis det midlertidig tillatelse til at De tar ibruk Deres nye enebolig på gnr. 74, bnr. 35, på betingelse av at de nedenfor nevnte gjenstående arbeider blir utført innen 1/8-51.

1. Innpussing av kjellervinduer.
2. Stubbeloftsfyll i loftsbjelkelaget og golv på loft.
3. Døre i kjeller.
4. Pussing av tak i bryggerhus.
5. Rekkverk på terrasse.
6. Utvendig trapp må støpes.
7. Taket må pålegges takstein.
8. Brannstige må anskaffes.

Kanbollert 7/10-53. H.H

Asker bygningsvesen den 30/4-51.

R Gu

Reidar Gudim.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

Asker Kommune
Bygnings- og reguleringsavd. Postb353
1372 Asker

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

0385 Vollen

30 MAI 2004

BY 74/35
L42840
04/04899-001

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
74	35		

Adresse: Volenveien 12 | Postnr: 1390 | Poststed: Vollen

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
- [X] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art: 17,5 m2 tilbygg mot vest og nord samt takoppløft mot syd

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E - 1

Arealdisponering

Planstatus

[ ] Arealdel av kommuneplan [X] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Reg.Plan 166b

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Byggeområde for boliger

Tillatt grad av utnytting: %BYA=25

Beregningsregler i reguleringsplan

- [X] Prosent bebygd areal (% BYA)
- [ ] Tillatt bruksareal (T-BRA m2)
- [ ] Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- [ ] Annet

Oppmålt tomt: [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: netto 1676,2m2

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	242,0 m2	14,0 m2	256 m2
Bruttoareal (NS 3940)	141,6 m2	17,5 m2	159,1 m2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: %BYA=9,5

Vis beregning av grad av utnytting

Netto tomt = 1676,2m2
Bebygd areal inkl. terrasse og tak over inngang samt uthus = 159,1m2
% BYA = 9,5

Copyright NBR nr. 5153 6-2001 Nr. 705153E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
21m	24m	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja Avstand ___ m [X] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [X] Ja Avstand 11m m [ ] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere. Vedlegg nr. 1 -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

Adkomst veglovén, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede/nye avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- [X] Offentlig vannverk
- [ ] Privat vannverk
- [ ] Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- [X] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Disoensasjonssøknader	B	-	X
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 -	
Kart, situasjonsplan	D	1 - 2	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 3	
Uttaleiser fra andre offentlige myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forpliktar seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Karl Kristian Mydske		95225206	

Adresse: Hjaltlandsgata 7 — Postnr.: 4009 — Poststed: Stavanger

E-postadresse: nokkm1@statoil.com — [X] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/sameie [ ] Off. virksomhet

Dato: 23/12-04 — Underskrift: Karl Kr. Myd — Gjentas med blokkbokstaver: KARL KRISTIAN MYDSKE

Copyright NBR nr. 5153 6-2001 Nr. 705153E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

Asker kommune

Karl Kristian Mydske
Hjaltlandsgata 7

4009 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	PTHORENF S04/04899	BY 74/35 L000408/05	06.01.2005

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S04/04899.

GBNR 74/35, GODTATT MELDING TILBYGG OG TAKOPPLØFT
VOLLENVEIEN 12
TILTAKSHAVER KARL KRISTIAN MYDSKE

Vi viser til melding om arbeid etter pbl § 86 a mottatt 30.12.2004.

Det er ingen merknader til at byggearbeidet settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

Dersom arbeidet settes igang før fristen for nabovarsel har utløpt, må naboene ha gitt skriftlig samtykke. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen. Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:

1. Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har også ansvar for at eventuelle installasjoner i bakken ikke skades. For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten i Telenor, tlf. 09146.
2. Tiltakshaver er også ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken.
   Senest 4 uker etter at arbeidet er ferdig, skal kart- og oppmålingsavdelingen ha melding om tiltakets endelige plassering.
3. Hafslund Entreprenør AS, tlf. 22 43 52 00, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorkiosker, luftledninger eller skap plassert på eller ved Deres eiendom. Når det skal utføres elektriske installasjoner, må De på vanlig måte kontakte el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen for Deres tiltak.
4. Gebyr pålydende kr. 3200,- må betales innen 6 uker.
   Det skal betales tilknytningsavgift for vann- og avløp når utvidelsen er større enn 10 m^2.
   Gebyret faktureres separat av kommunalteknisk avdeling.

Rett til å bygge i henhold til denne melding bortfaller etter 3 år, jfr. plan- og bygningslovens § 86 a.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Det vises til §§ 8 og 25 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker vedrørende tiltakshavers ansvar og plikter under pkt. 1 og 2.

Med vennlig hilsen

for Jeanette Juell Kirkedam
Ingeniør

Pål Thorenfeldt
Sivilarkitekt

Vedlegg:
Nota for byggegebyr

ASKER KOMMUNE
BYGNINGS-OG REGULERINGSAVDELINGEN

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksbeh.
30 DES 2004
Ark.kode P. BY 74/35
Ark.kode S.
Saksnr. 04/04899
U.off.

Saksbehandler
Pål Tharenfeldt

Arbeidssted Vollenveien 12	G.nr./b.nr. 74/35
Tiltakets art Tilbygg og takoppløft	
Bygningens art Enebolig	
Tiltakshaver Karl Kristian Mydske	
Ansvarlig søker	
Bygnings- og reguleringsavdelingens merknader	Tid 8 dager

	Mottatt	Sendt	Uttalelser
Planfag	4/1-05	MMM	Ingen merknad
Kart- og oppmålingsavd.	4/1-05	T.P.	Ingen merknad
Kommunalteknisk avd.	4/1-05	Ltt	Ingen merknad
Ajourføring, kart- og oppmålingsavd.			

kl\ebyl\arkiv\diverse-04\forside

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 74/35
Adresse: Vollenveien 12
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

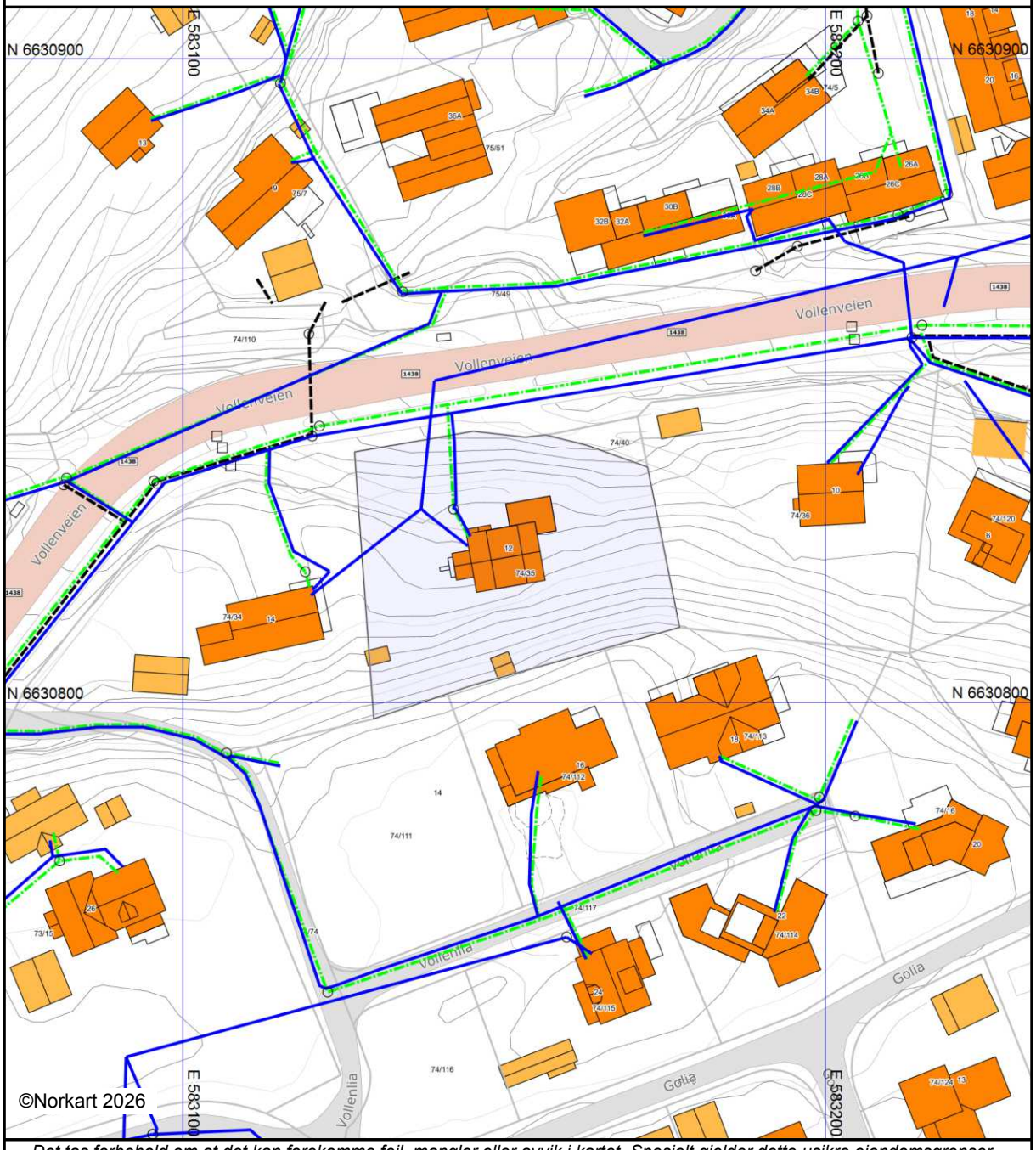
Eiendom: 74/35
Adresse: Vollenveien 12
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollenveien 12, 1390 VOLLEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 659 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 675 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

Delareal	1 675 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220158K
Navn	Vollen sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/504/158K_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0220166B
Navn	Vollen Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/459/166B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 279 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 1 669 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

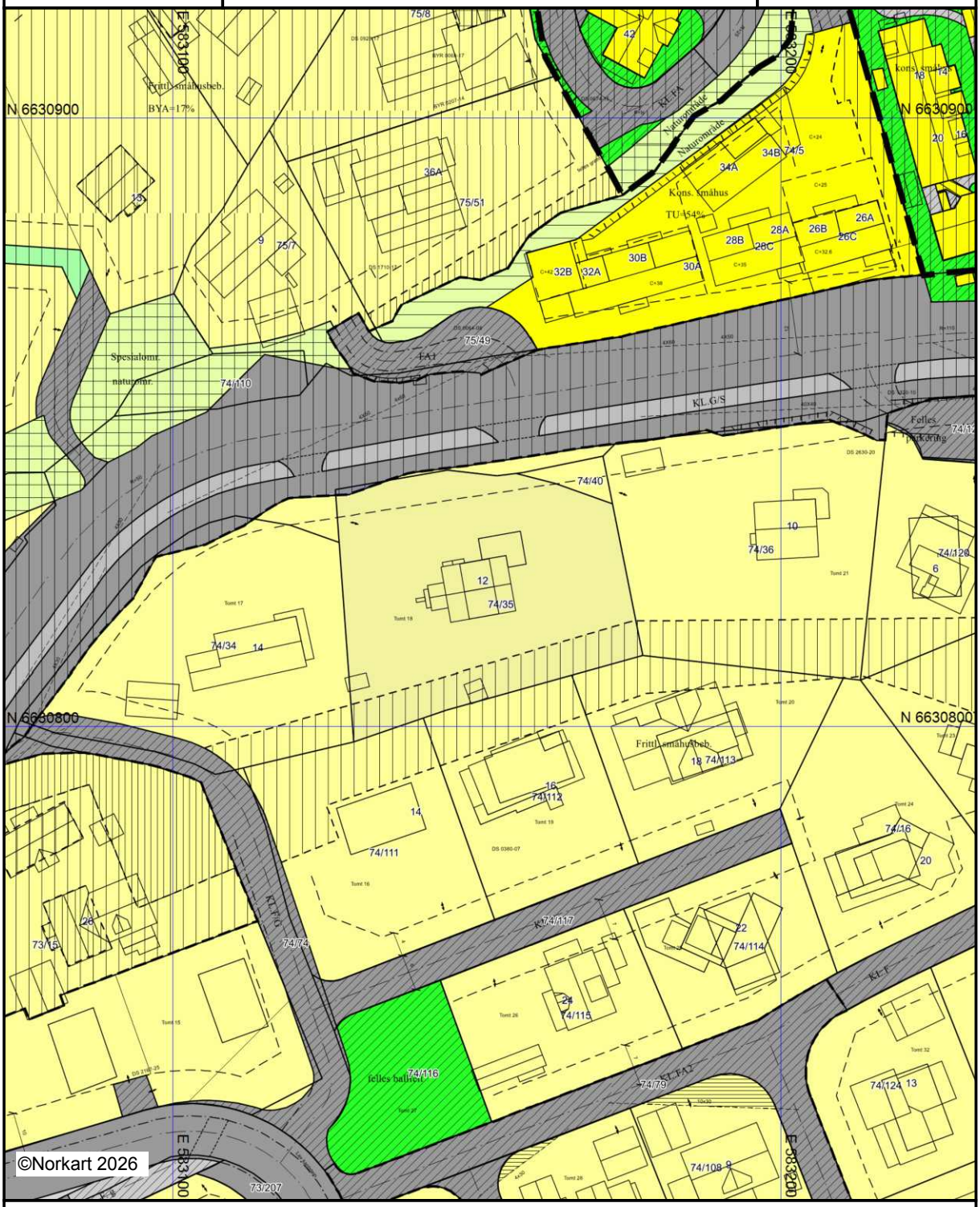
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/35
Adresse: Vollenveien 12
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

158k
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.
Punkt 21.7 i disse bestemmelsene vedtatt av kommunestyret 06.11.96 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Aker kommune, teknisk sjef, 19. november 1996
Bjørn Orhagen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMREGULERINGSPLAN FOR VOLLEN SENTRUM

ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 26.05.95, SIST REVIDERT TEKNISK SJEF 16.08.96
Rettet Asker bygningsråd 11.05.99.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området er regulert til:

Byggeområder	-	Boligformål, frittliggende bebyggelse
		" konsentrert småhusbebyggelse
		Forretnings-/kontorformål
		Industri-/maritimt verkstedformål
		Offentlig formål, trygdeboliger
		" kystkultursenter
Landbruksområder	-	Gartneri
Trafikkområder	-	Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei
		Offentlig havneområde/småbåthavn/fortøyningsområde
Friområde		
Friområder i sjøen		
Spesialområder	-	Verneverdig bygningsmiljø
		Kulturminner
		Naturområde
		Kommunaltekniske anlegg (trafo)
Fellesområder	-	Felles adkomst
		Felles lek

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger

2.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med èn hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA=17% av tomtens nettoareal
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m^2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

2.2 Bebyggelsen kan være i inntil 2 fulle etasjer.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser.

2.4 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel. Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.
Vinduer skal være inndelt med sprosser.
Balkonger, verandaer og terrasser skal gis en diskré utforming. Balkonger og verandaer skal ikke følge hele fasadelenden.

2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
Nærmeste nabobebyggelse skal om nødvendig vises på situasjonskart og fasadeoppriss.

2.6 Det kan på hver boligeiendom som grenser til felles sjøområde bare anlegges èn brygge, vinkelrett på strandlinjen og med en bredde på inntil 2 meter og med en lengde på inntil 10 m. Brygger skal bygges av naturstein eller tre.
Badehus kan tillates i tilknytning til brygge. Maks. BYA=20m^2, gesimshøyden skal være maks. 2,5 m over brygge. Bebyggelsen skal ha saltak, mønet skal følge bryggens lengderetning og takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Badhuset skal ha hvitmalt, stående trepanel.
Innenfor strandområdet tillates ikke utvendig lagring, med unntak av småbåter.

2.7 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt A1 og A2, TU=45%.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt B1, B2, B3, B4 og B5, TU=30%.

Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Eksisterende bebyggelse medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres som nærmere angitt med kotehøyder på plankartet. Bolighusenes gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra overkant gulv i 1. etg.

3.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takoppbygg/arker kan tillates.
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

3.4 Bebyggelsen i felt B1, B2 og B4 skal ha stående trepanel som holdes i dempet farge. Alle tak skal tekkes med teglstein, evt. betongstein. Det skal ikke benyttes glasert takstein.

3.5 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
Gjennom felt B4 skal det sikres og opparbeides en stitrasé som forbinder det gamle veifaret over Heslebergtoppen med Strandengveien.

3.6 For områdene A1 og A2 gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 4. Område for forretninger, kontorer og boliger.

4.1 Feltene F1, F2 og F3 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg. Det tillates ingen økning bygningsvolumet.

4.2 Feltene F4 og F5 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=30%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.3 Felt F6 kan bebygges med forretnings-/ kontorbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=32%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.5 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

4.6 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel.
Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel.
Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.

4.7 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene F4 og F5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

4.8 Ved utbygging skal min. 30% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

4.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 5. Område for industri.

5.1 Feltene I1 og I2 kan bebygges med maritimt tilknyttet verkstedbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I1, TU=45%.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I2, TU=30%.
Felt I3 kan bebygges med industribebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I3, TU=45%.

5.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.
Utvendig båtopplag tillates i felt I1 og I2.

5.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

5.4 Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

5.5 Bebyggelsen i felt I1 og I2 skal ha rødmalt eller gulmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein
Bebyggelsen i felt I3 skal ha en diskret fargesetting og materialbruk, slik at bebyggelsen tilpasses landskap og vegetasjon.

5.6 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for område I2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

5.7 Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 1 skal ligge innenfor felt I1. Likeså skal større biler til felt I2 kunne benytte anvist område i felt I1 til manøvrering.
Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 2 skal ligge innenfor felt I2.

5.8 Ved utbygging i felt I1 og I2 skal min. 15% av tomtens nettoareal, i felt I3 skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

5.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 6. Område for offentlige bygninger (trygdeboliger).

6.1 Område A1 og A2 kan nyttes til offentlig område (trygdeboliger) som særskilt angitt på plankartet. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3 i sin helhet for område A1 og A2.

§ 7. Område for offentlige bygninger (kystkultursenter).

7.1 Feltene K1 og K2 skal nyttes til offentlig formål/kystkultursenter.

7.2 Felt K2 kan bebygges med maks. tillatt bebygd areal, BYA=20% av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

7.3 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for felt K2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
Ved utbygging skal min. 50% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Bryggeanlegg kan inngå i dette arealet.
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

7.4 Det skal etableres en allment tilgjengelig rampe for utsetting av småbåter i område K2.

7.5 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 8. Landbruksområde.

8.1 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruket

8.2 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 9. Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei.

9.1 Slemmestadveien, samt tilliggende deler av Vollenveien og Arnestadveien, skal utformes med særskilte miljøprioriterte tiltak. De miljøprioriterte tiltak skal byggemeldes og godkjennes av bygningsrådet.

9.2 Vollenveien, Strandengveien, ny adkomstvei til Vollen Handelsted og parkerings-anlegget langs Arnestadveien skal beplantes som en del av vei-/parkeringsanlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding av vei-/parkeringsanlegget tar til.

9.3 Gang-/sykkelveien langs Vollenbukta ved Høibak brygge samt arealet mellom bukta og Slemmestadveien skal opparbeides samlet.

Plan for anlegget skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding tar til.

§ 10. Havneområde.

10.1 Havneområde kan nyttes til led for alle typer fartøyer.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områder er ikke tillatt.
Dispensasjon fra denne bestemmelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11. Fortøyningsområde.

11.1 Området kan nyttes til bade-, brygge- og fortøyningsområde for de tilliggende eiendommer på land.

11.2 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

§ 12. Småbåthavn.

12.1 Område småbåthavn skal nyttes for fritidsbåter. Båtene skal fortøyes ved brygger forankret i land.
Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

12.2 Innenfor området merket I tillates det anlagt inntil 220 båtplasser, ekskl. 16 serviceplasser ved servicebygget.
Innenfor området merket II tillates det anlagt inntil 40 båtplasser.

Det skal til enhver tid være opparbeidet et antall biloppstillingsplasser i forholdet 0,3 biloppstillingsplasser pr. båtplass på det tilliggende industriområde, I1 og I2.

12.3 Båtbrygger skal ha maksimal bredde 3,0 m. Det skal legges vekt på bryggenes/anleggenes utforming.

12.4 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

§ 13. Friområde.

13.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde. Det kan tillates oppført bygg og anlegg som har tilknytning til bruken av området som friområde.
Før bygg-/anleggsarbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.

13.2 Borgersen-smia kan tillates flyttet til avsatt tomt ved Maud-bukta. Før arbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.

13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massesedeponering, er ikke tillatt.
Gamle veifar og stier, med tilliggende hekker og annen beplantning, skal søkes bevart.
Skjøtsel skal skje etter en særskilt plan godkjent av teknisk sjef.

§ 14. Friområde i sjøen.

14.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

§ 15. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

15.1 Hele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av områdene nord for ny Strandengvei, samt felt B4.

15.2 Området skal nyttes til bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser. Avvik fra regulert arealbruk kan kun tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensyn til de regulerte bygningers- og bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

15.3 De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1930).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende.
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.)

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

15.4 Så fremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, fargebruk og detaljering.

15.5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, såsom askekaller/tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge-/badeanlegg m.m. skal søkes bevart.

15.6 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

§ 16. Spesialområde/kulturminne.

16.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 17. Spesialområde/naturområde.

17.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 18. Felles adkomst.

18.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

18.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 19. Felles parkering.

§ 19.1 Området skal være knyttet til felt F4. Området kan nyttes til parkering.

§ 20. Felles lekeområde.

20.1 Området lek 1 skal nyttes til felles lekeareal for gbnr. 76/20 og de viste tomter som deles fra denne eiendom.

20.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

20.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

§ 21. Fellesbestemmelser.

21.1 Det skal avsettes egne lekearealer i felt B1, B2, B3 og B4.
Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m^2 opparbeidet lekeplass pr. bolig.

21.2 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

21.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tillates oppført, må det dokumenteres at de gjeldene grenser for tillatt innendørs støynivå kan bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

21.4 Antall garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens til gjeldene veinormaler. Dette krav kan det dispenseres fra der det kommer i konflikt med verneinteresser knyttet til bygningsmiljøet.

21.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

21.6 Innen avmerkede vernesoner (isolasjonsbelter) er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

21.7 Gang-/sykkelvei langs Vollenveien – fra adkomst til felt A2/F6 til Gisle skole samt fortau fra denne adkomstvei til Slemmestadveien – må være anlagt før det gis bygge- og deletillatelse til eiendommer som ligger vest for felt A2 og som har adkomst via Vollenveien.

§ 22. Bestemmelser om skilting og reklame.

22.1 Innen planområdet kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at bygningsrådet har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI.
Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom (PBL § 107).
Ved byggemelding av bygning skal fasadefelt avsatt for skilt anvises.

22.2 Innen planområdet må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. Det kan tillates frittstående reklameskilt som er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.

22.3 Innen planområdet må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

22.4 Lysreklame som kan være til sjenanse for boliger, blinkende lysreklame og dominerende lyskasser tillates ikke.

22.5 Skilt skal ha en maksimal høyde på 0,6 m.
Skilt må ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
Fasadeskilt skal stikke maks. 0,1 m ut fra veggliv.
Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 0,1 m.
Uthengsskilt og markiser skal ha fri høyde over fortau på min. 2,2 m og framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
Skiltbånd/fargebånd langs hele eller deler av fasade tillates ikke.
Fargebruken skal tilpasses omgivelsene. Tette skilt skal ha en diskre bakgrunnsfarge.

Bjørn Orhagen (sign.)

166b
Stadfestet den 13.05.1988 av
Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Anders O. Knutsen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VOLLEN SKOG.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og område reguleres for følgende formål:

1.	Byggeområde for boliger	- frittliggende bebyggelse - tett/lav bebyggelse.
2.	Byggeområder for allmennyttige formål	-forsamlingshus - barnehage.
3.	Trafikkområder	- kjøre -og gangveier.
4.	Friområder	- turveier.
5.	Fellesarealer	- ballfelt, lekeplasser, naturområder.

Byggeområder for frittliggende boligbebyggelse.

§ 2.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad (samlet gulvareal i forhold til netto tomt) skal ikke overstige 0,25. Garasjer med grunnflate maks. 36m2 medregnes ikke. For større garasjer regnes tillegget over 36m2 med i u-graden.

§ 3.
Gesimshøyden for 1 etasjes hus må ikke noe sted langs fasaden overstige 4 m og for 2 etasjes hus 6,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

§ 4.
Det skal på egen grunn være plass for 1 garasje samt minst 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

§ 5.
De på plankartet viste husplasseringer er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Byggeområder for tett-/lav boligbebyggelse, felt A og B.

§ 6.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad (samlet gulvareal i forhold til netto tomt) skal ikke overstige 0,35 %.

§ 7.
Gesimshøyden for 1 etasjes hus må ikke noe sted langs fasaden overstige 4 m og for 2 etasjes hus 6,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

§ 8.
Parkeringen skal skje i fellesanlegg. Det skal være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

§ 9.
Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge bebyggelsesplan og utomhusplan godkjent av bygningsrådet. For felt B skal planene inneholde en gjennomløpende gangvei mellom felles adkomstveiene i øst og vest (vist stiplet på plankartet).

§ 10.
Fellesbestemmelser.
Den planlagte bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig med hensyn til takform, materialbruk og farve.

§ 11.
Innenfor boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre servicefunksjoner som tjener beboerne i strøket eller som på annen måte bidrar positivt til miljøet.

§ 12.
Enkelttrær som er særskilt angitt på planforslaget skal bevares. Eksisterende trevegetasjon i reguleringsområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 13.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinjen og veiformål være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiers planum, jfr. veilovens § 31.Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og behandling.

§ 14.
De viste fellesarealer til ballfelt, lek og naturområde er felles for alle eiendommer innenfor reguleringsplanens begrensning.

§ 15.
Gang -/sykkelvei langs eksisterende Vollenvei - fra Slemmestadveien til Gisle skole - må være anlagt før det gis bygge- og deletillatelser innenfor reguleringsområdet.

§ 16.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 17.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Reguleringsjefen i Asker, den 14. april 1986.

Helge Johnsen
(sign.)

Rettet:
Asker bygningsråd 22/4-86.
Asker kommunestyre 28/1-87.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 35	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vollenveien 12, gatenr 1353 1390 Vollen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1402 7	Arnestad Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 11	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.05.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 675,1 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/74/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/74/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	13.03.2001	Mottaker	3203/74/35	1 676,2
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	12.03.2001	Avgiver	3203/113/1	-10,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/74/35	10,6
Grensejustering	Forretning:	12.03.2001	Avgiver	3203/74/35	-21,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/113/1	21,1
Kartforretning	Forretning:	08.06.1993	Mottaker	3203/74/35	1 686,6
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	18.02.1949	Avgiver	3203/74/35	-54,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/74/40	54,8
Skylddeling	Forretning:	19.05.1943	Avgiver	3203/74/1	-1 741,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/74/35	1 741,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vollenveien 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149885188			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



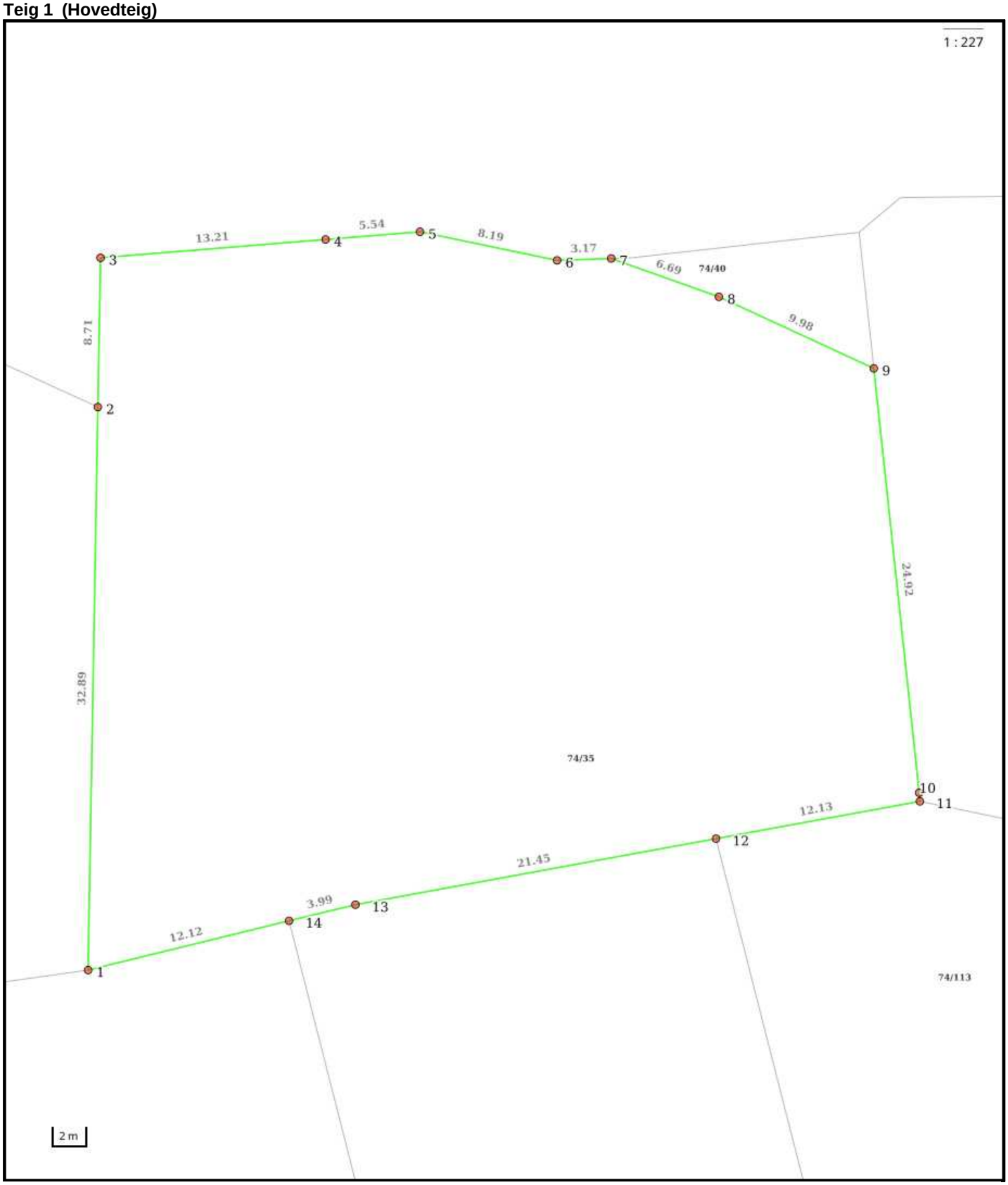
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 675,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 797,46	583 129,72	32,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 830,26	583 127,32	8,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 630 838,95	583 126,69	13,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 630 841,21	583 139,71	5,54m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 630 842,15	583 145,17	8,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 841,22	583 153,31	3,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 841,61	583 156,46	6,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 630 839,95	583 162,94	9,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 630 836,61	583 172,34	24,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 630 812,17	583 177,23	0,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 630 811,68	583 177,32	12,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 630 808,43	583 165,63	21,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 630 802,68	583 144,96	3,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 630 801,39	583 141,18	12,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollenveien 12, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 232,59 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	1 074,42 kr
Vann	5 939,57 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 02.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**74**	Bnr:	**35**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vollenveien 12, 1390 VOLLEN**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 02.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**74**	Bnr:	**35**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vollenveien 12, 1390 VOLLEN**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

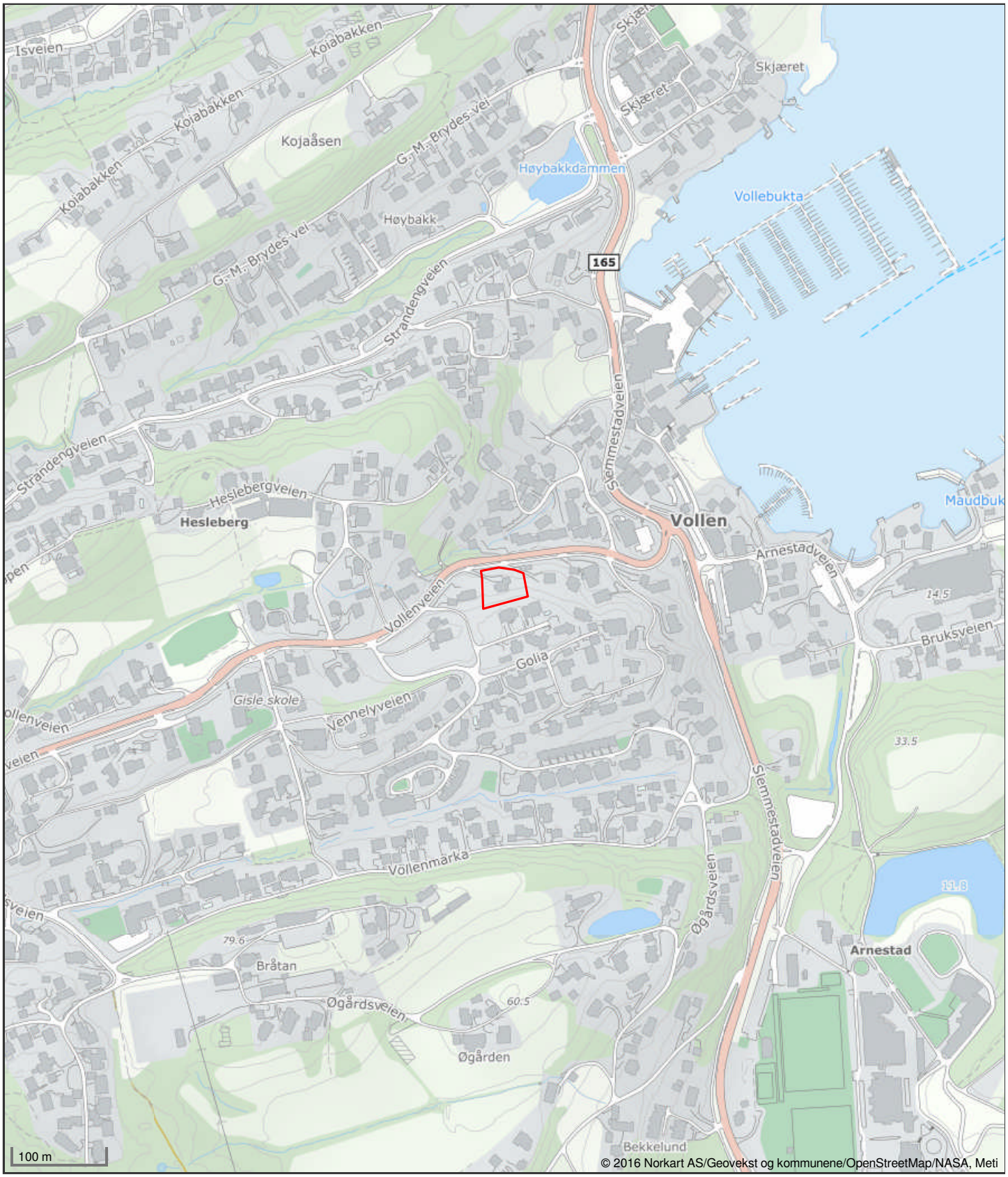
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 27.01.2026

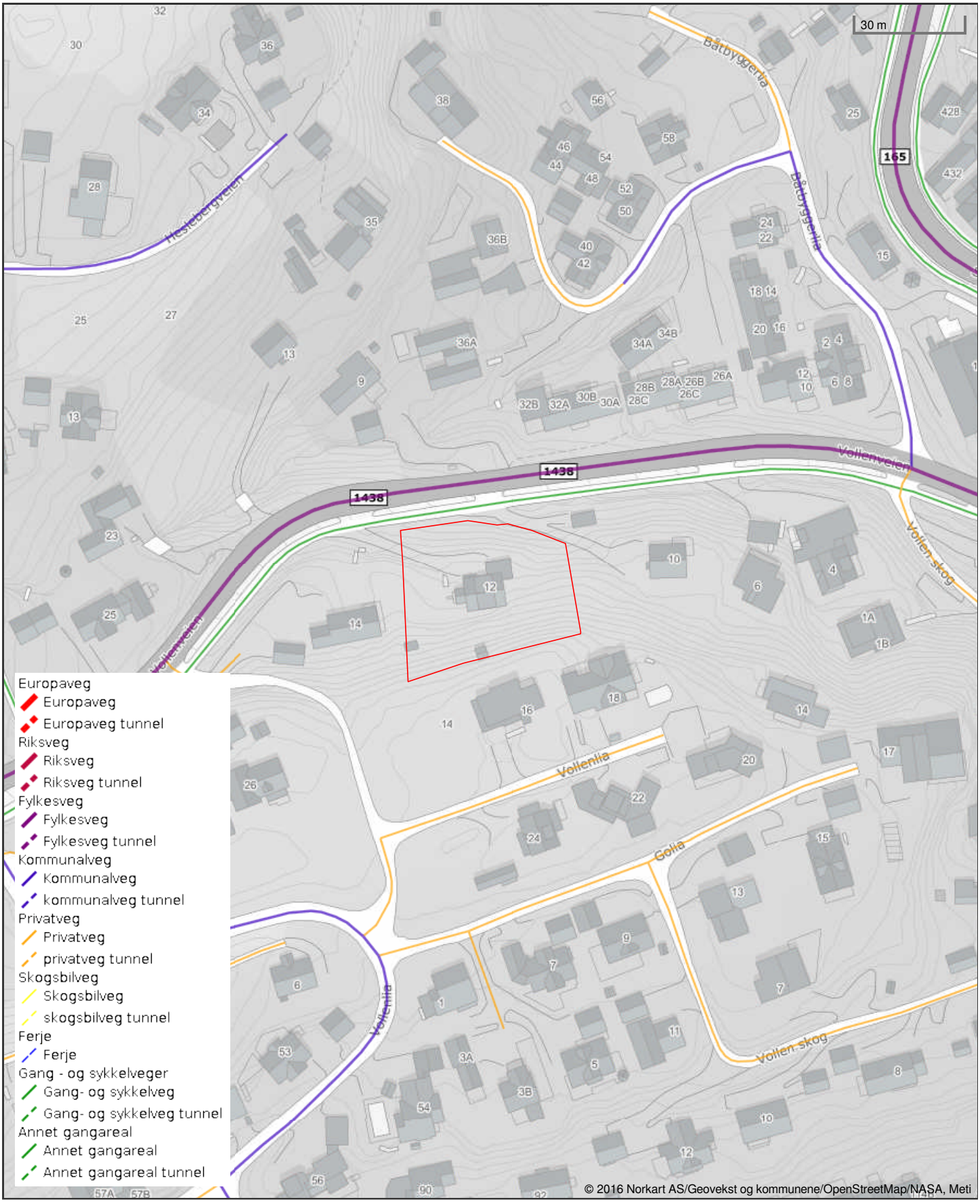
Oversiktskart for eiendom 3203 - 74/35//



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.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 74/35//



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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 74 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Vollenveien 12
Gatenr:	1353
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1390 VOLLEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.01.2026 kl. 14.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/21755-1/100 18.08.1998	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Fritt salg MYDSKE KARL KRISTIAN F.NR: IDEELL: 1/2 MYDSKE NINA FELICITY F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1949/6638-1/100 19.11.1949	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2001/4140-1/100 13.02.2001	SKJØNN Sak nr. 00-00591 B/02 Vedrørende gang- og sykkelvei langs Vollenveien GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1943/1916-1/100 19.05.1943	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 74 BNR: 1
1949/1108-1/100 18.02.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 74 BNR: 40
2001/8028-1/100 26.03.2001	MÅLEBREV
2001/8028-2/100 26.03.2001	GRENSEJUSTERING Omfatter også gnr. 164 bnr. 1 som kun er registrert i GAB
2020/1236712-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 74 BNR: 35
2024/94174-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 74 BNR: 35

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

21.

Skjema 5.

Erklæring

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 74 brnr. 35 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 16/11 1949.

Lorentz Hofstadt

eier av grnr. 74 brnr. 35.

Ane Marie Hofstadt

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
26 JAN 2001
JUSTITIARIUS

Asker kommune

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 FEB 2001
DAGBOKNR.: 4140

Asker og ~~Bærum herredsrett~~
Tinghuset
Pb 535
1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FRFRSMS S97/02592	Q2 - L002160/01	22.01.2001

TINGLYSING AV SKJØNN

Vi ber om at skjønn av 6.11.00 – sak nr 00-00591 B/02: Asker kommune – Harald Thorstensen m fl (kopi vedlagt), tinglyses på de berørte eiendommene. Gebyret bes trukket fra Asker kommunes deponeringskonto nr 8019.

Vedlagt følger også kopi av rettskraftattest.

Med vennlig hilsen

Hogne Hove
Eiendomssjef

Siri M Skøien
Siri M Skøien
Juridisk rådgiver

VEDLEGG:
Kopi av skjønn
Kopi av rettskraftattest

Doknr: 4140 Tinglyst: 13.02.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendomsforvaltningen
Knud Askers vei 25
Postboks 353
1372 Asker

Eiendomsavdelingen:
Knud Asker vei 25
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 90 92 15

Drifts- og vedlikeholdsavd.:
Askerveien 19
Telefon: 66 90 93 01
Telefax: 66 90 34 01

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva

Asker kommune

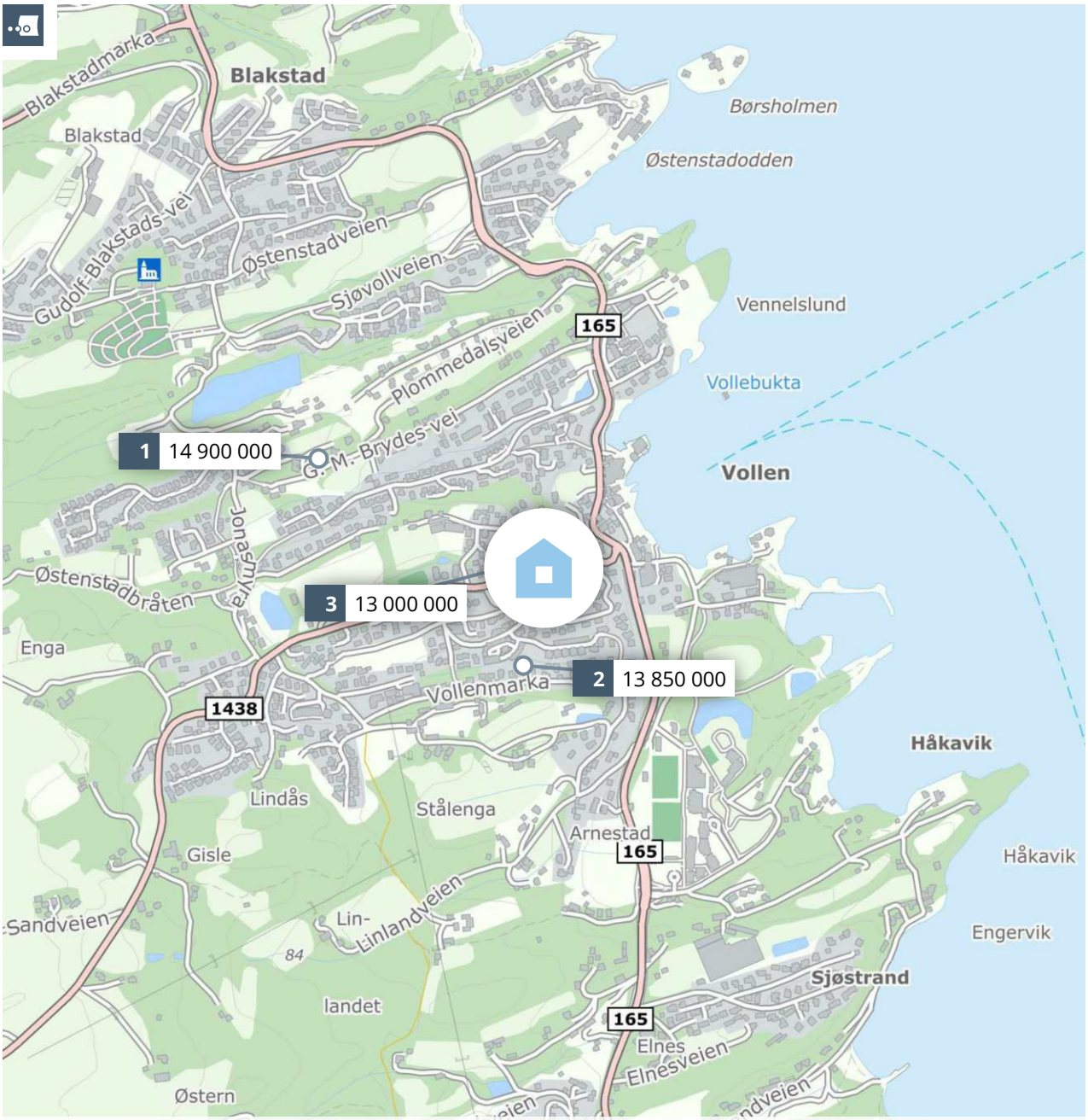
Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 74	**Bnr: 35**	**Fnr.:**	**Snr.:**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart



Meglers verdivurdering

VOLLENVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Birgitte Dalsøren.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollenveien 12, 1390 VOLLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 74 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ARNESTAD

Verdivurdert til

12 750 000

-	12 750 000	59 859
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt					1 675 m²	
Byggeår					1949	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	G. M. Brydes vei 29 180 m² 1972 2 309 m² 2 sov			25.10.2022	14 000 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**82 778**
2	Vollenmarka 13 B 222 m² 1998 1 086 m² 4 sov			22.06.2022	14 350 000	**13 850 000**	0	13 850 000	**62 387**
3	Vollenveien 25 217 m² 1870 1 446 m² 4 sov			19.06.2024	13 390 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**59 908**

Sjarmerende enebolig med flott sjøutsikt sentralt beliggende nær Vollen sentrum, skoler og off. kommunikasjon.

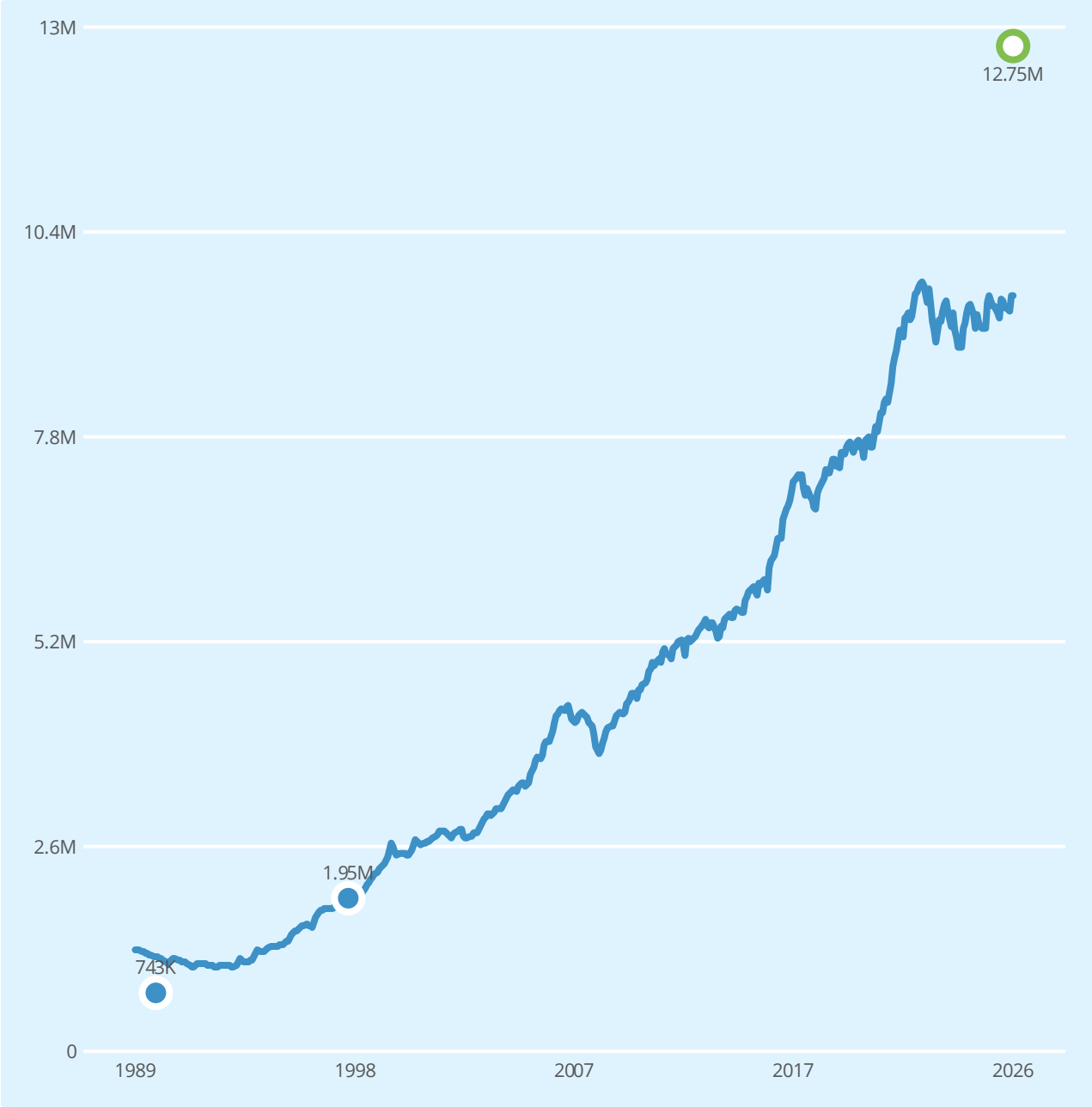
Inneholder bl.a.: Koselig spisekjøkken med peis, 4 soverom, 2 bad, spisestue, tv-stue og stue med peisovn med utgang til stor og solrik terrasse. Kjellerstue med kjøkkenkrok, arbeidsrom og boder. Carport med el.bil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.1998		18.08.1998	-	1 950 000	-	1 950 000	1
13.08.1990		13.08.1990	-	743 000	-	743 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har blitt tilbygget og oppgradert siden siste omsetning.

Eneboliger til salgs i 1390 VOLLEN nå

3
eneboliger til salgs

16.0M
15.6M
15.2M
14 700 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.0M
13.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Eneboliger solgt i 1390 VOLLEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

16.7M
16.2M
15 494 000 Prisantydning i snitt
15.2M
15 052 000 Salgspris i snitt
14.7M
14.2M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 288 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
59 859 Vollenveien 12 Totalpris 12 750 000
44 396 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Vollenveien 12

Nabolaget Vollen - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 414 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 5.8 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollen i Slemmestadveien Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 27.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Vollen Montessoribarnehage (0-5 år... 82 barn	5 min 0.4 km
Nilsemarka barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 0.8 km
Nansentunet musikkbarnehage (0-5 å.. 50 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vollen	4 min
Coop Prix Bjerkås. Nbda	23 min

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	6 min
Vollen Apotek	4 min
Slemmestad Vinmonopol	6 min

SPORT

Gislebanen ballbinge	5 min
Arnestad stadion	10 min
Feel24 Vollen	7 min
Actic Slemmestad	5 min

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

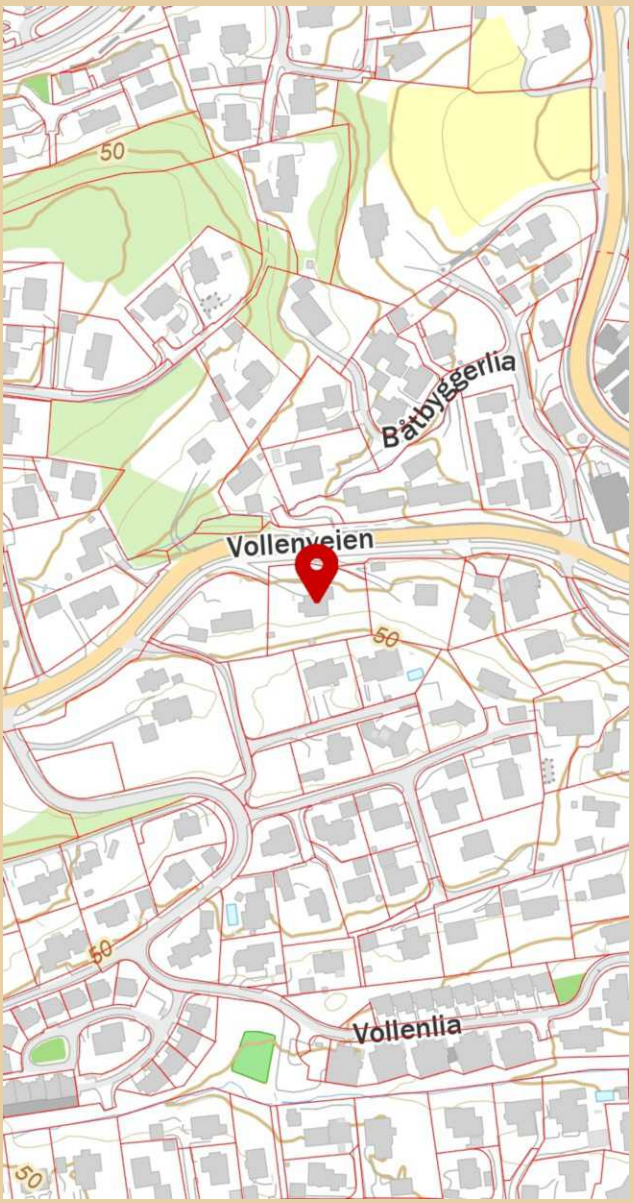
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vollenveien 12, 1390 Vollen
Gnr. 74, Bnr. 35, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Birgitte Dalsøren

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 901 10 313

E-post: birgitte.dalsoren@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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