
74/46
74/119
74/10
74/34
Vollenveien
1438
113/1
26
73/15
73/239
73/173
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
Vollenlia
73/7

Asker kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3203 - Asker kommune	**73**	**239**	**0**	**0**	

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023)	733.36m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023)	733.36m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (13.6.2023)	733.36m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3203 0220158K	Vollen sentrum (19.6.1996)		
	3203 0220166B	Vollen Skog (13.5.1988)	Frittliggende småhusbebyggelse	708.02m^2
	3203 0220166B	Vollen Skog (13.5.1988)	Kjørevei	25.33m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0220166B1	Beb.plan for Vollenlia (15.1.2002)
0220158K1	Beb.plan Vollen sentrum, "Jensens/Myhres" eiendom (25.2.1997)
0220158K2	Beb.plan Felt B3, Strandengvn. (18.8.1998)
0220158K3	Beb.plan Strandengvn. felt B1, B2 og B4 (11.5.1999)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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.

Asker kommune
Oppmåling, delesak og seksjonering
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

post@asker.kommune.no

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	20253850	Siri Stenhaug	15.12.2025
		Saksbehandler:	
		45727839	

Oversendelse av protokoll fra oppmålingsforretning 12. desember 2025 - Grunneiendom (pbl §20-1, m)

Viser til oppmålingsforretning som ble avholdt over gnr.73 bnr.15 12. desember 2025.

Protokollen er nå klar for gjennomsyn.
Nye matrikkelenheter og arealoverføringer sendes til tinglysing for oppretting/overføring i grunnboken. Etter tinglysing vil nytt Matrikkelbrev/relevant utdrag av matrikkelen bli sendt til alle berørte parter.

Vennlig hilsen

Siri Stenhaug
Landmåler
Siri.Almenning.Stenhaug@asker.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskreven signatur.

Likelydende brev sendt til
Greil Terje, Tors Vei 11, 1344 Haslum
Greil Per Henri, Vollenveien 26, 1390 Vollen
Asker Kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven)

Journalnr
20253850

Oppdragsnr

Matrikkelmyndighet

Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Asker kommune	3203	Katrineåsveien 20	3440	Røyken

Eiendom

Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Vollenveien 26	73	15	0	2	Greil Per Henri (Hjemmelshaver)

Om forretningen

Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	12.12.2025	12.00	Vollenveien 26

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet

[X] Grunneiendom [ ] Festegrunn [ ] Anleggseiendom [ ] Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn

[ ] Grensejustering [ ] Klarlegging av eksisterende grense [ ] Nymerking av eksisterende grense [ ] Registrering av ureg. jordsameie [ ] Matrikulering av umatrikulert grunn

[ ] Arealoverføring [ ] Annet

Beskrivelse

Det skal opprettes en ny grunneiendom (tomt 10) fra gbnr. 73/15

Saksbehandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
	06.11.2025		

Rekvirent	Rekvisisjonsdato
Greil Per Henri	22.04.2025

Habilitet

Landmålerens navn

Siri Stenhaug

[X] Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.

[X] Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? [X] Nei [ ] Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte.
Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).

Ev. merknader til varslingen

Landmåler har varslet berørte parter på telefon, og varslet med kortere frist jf. matrikkelforskriften §37 (5). Partene godtok kortere varslingsfrist. Hvem som er varslet kommer frem av partslisten.

Oppmøtte parter har signert for oppmøte i partslisten.

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen

Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl	Se sak 2025/1401			
Annet saksdokument	Grunnboksutskrift for 73/15/0/1 - Aktiv			
Annet saksdokument	Grunnboksutskrift for 73/15/0/2 - Aktiv			
Annet saksdokument	Grunnboksutskrift for 73/15/0/0 - Aktiv			
Vedtak (tillatelse) etter pbl	73/15 Vollenveien 26 -	29238-1/2025		
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	Se sak 2025/1401			
Varsel om oppmålingsforretning	Varsel oppmålingsforretning - 73/15 i			
Situasjonskart og situasjonsplan	73-15 kart godkjent reguleringsendring	29238-3/2025		

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.						
Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Beskrivelse	Nøyaktighet (cm)
1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
2	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
3	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
4	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
5	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
S123.50	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert		Terrengmålt		10
S123.50	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert		Terrengmålt		10
6	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10
7	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt		GPS Fasemåling RTK		10

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Bakgrunn for oppmålingsforretning:
Saken gjelder opprettelse av ny eiendom på ca. 734 m^2 fra gbnr 73/15, jf tillatelse datert 06.11.25 (delegasjonssak 2167/25) og kart datert 03.10.25.

Vilkår for tillatelse:

I tillatelsen er det flere vilkår som omhandler tomt 14 og tomt 15.

Vilkår 2 er oppfylt for tomt 10 dersom de tenker å koble seg på det kommunale nettet i veien rett vest for tomten:

Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal avløpsledning føres fram til de nye eiendommene jf. plan- og bygningsloven. § 27-2. Søknad om opparbeidelse av anlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Dersom ledningsnettet (for vann og avløp) skal kobles til privat ledningsanlegg, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til det private anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Vedlagt erklæring vedrørende slik rett skal da undertegnes og leveres fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. (Se for øvrig «opplysninger» under). Erklæringen skal tinglyses

Forberedelser:
Landmåler forberedte stikningsdata basert på tomt 10 i reguleringsplan og eksisterende eiendomsgrense for eiendom gbnr. 73/15.

Tinglyste/ikke tinglyste servitutter; retter og avtaler:
Landmåler har i samsvar med ML §33 og forskrift §38 c undersøkt grunnbokbladet for gbnr. 73/15. Det er tinglyst et refusjonskrav på eiendommen som oppmøtte part er klar over. Partene ble oppfordret til å rydde opp i tinglyste rettigheter i grunnboka etter at oppmålingssaken er gjennomført. Oppmøtte part hadde ikke kjennskap til ikke tinglyste rettigheter som kunne ha betydning for oppmålingsforretningen.

Oppmålingsforretning:
Landmåler startet oppmålingsforretningen med å forklare bakgrunnen for oppmålingsforretningen.

Påvisning av eksisterende eiendomsgrenser:
Grenser for tilstøtende eiendommer ble fastlagt ved tidligere forretninger og er respektert. Grensepunkt S123.505 og S123.501 ble gjenfunnet og kontrollert.

Nye grenser:
Ny parsell følger punktene 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - S123.505 - S123.501 - 6 - 7 – 1. Mellom grensepunkt S123.505 og S123.501 har eiendomsgrensen radius 21.

Se vedlagt kart over grenser og grensepunkt. Det henvises også til beskrivelse av grensepunkter i punktlisten.

Grensemerker:
Alle grensepunkt ble merket med godkjente grensemerker ihht. matrikkelforskriften § 41.

Arealberegninger:
I forbindelse med oppmålingsforretningen blir det fra gbnr. 73/15 opprettet en ny grunneiendom på ca. 734 m^2. Se vedlagt kart.

Gbnr. 73/15:
Areal før oppmålingsforretningen: A = 4 733,2 m^2. Areal etter oppmålingsforretningen: Ca. A = 3 999,2 m^2.

Måle- og beregningsarbeid:
Innmåling av grense er utført med: Trimble satelittposisjoneringsutstyr.
Beregningene er gjort i GISLINE Landmåling.
Grensene ble målt, merket og beregnet i henhold til standarden "Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser".

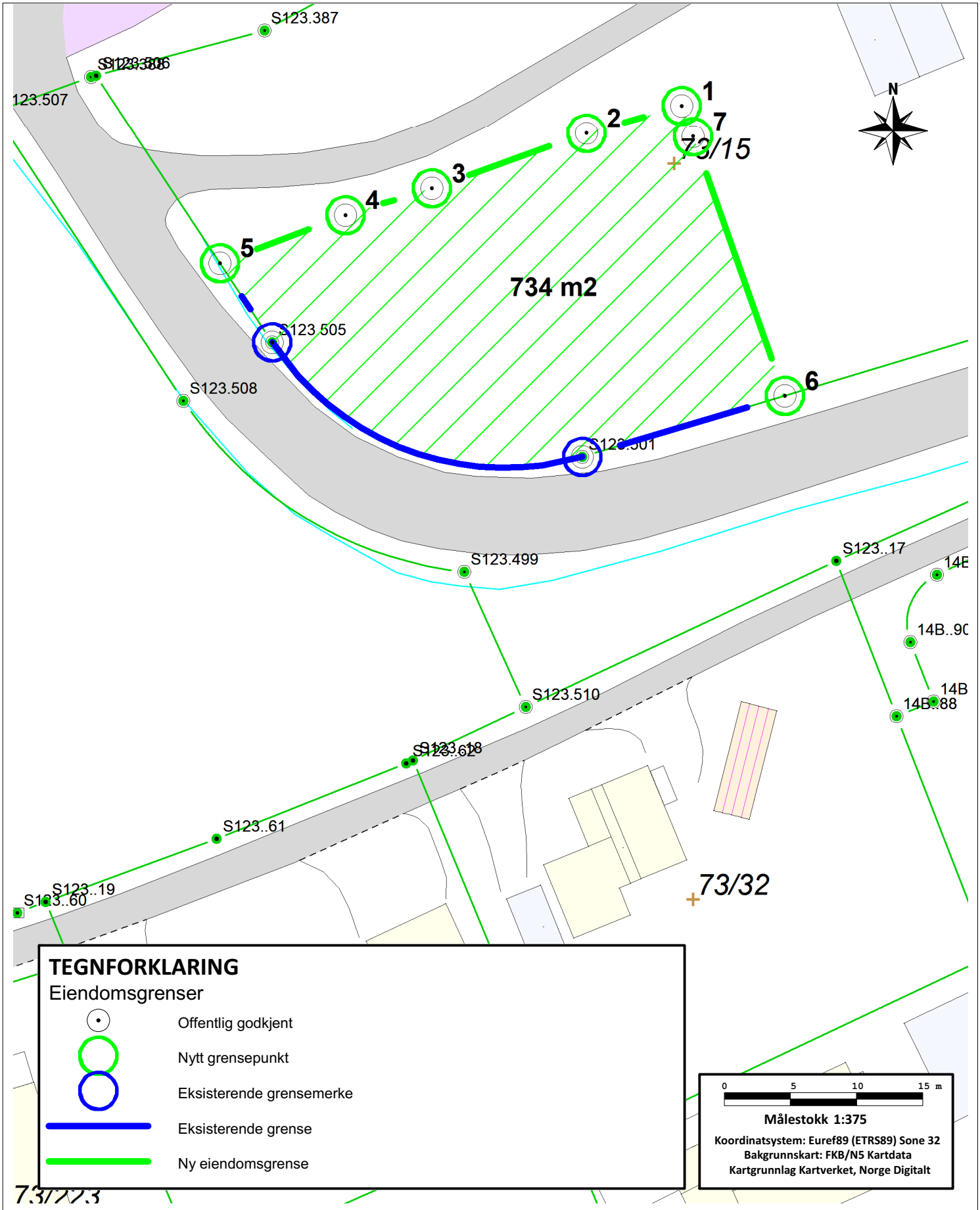
Protokoll:
Protokollen sendes nå til partene for gjennomlesning.
Forretningen er utført i samsvar med god landmålerskikk, og oppgaver utført på landmålerens vegne er kontrollert og funnet i orden.

Matrikkelføring:
Følgende punkter skal opprettholde eksisterende koordinater i matrikkelen:
S123.505 - S123.501
Følgende punkter skal matrikkelføres med koordinater tatt fra plan:
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Underretning om matrikkelføringen:
Det blir utsted matrikkelbrev som dokumentasjon på matrikkelføringen. Matrikkelbrevet kan påklages etter ML §46.

Sted	Dato	Underskrift utpekt landmåler
Asker	15.12.2025	Siri A. Stenhaug

(saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen) **Vedlegg**				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
X	Partsliste			
X	Beregningsdokumentasjon			
X	Fullmakt	Q05 Samtykke deling av eiendom.	10586-18/2025	
X	Kartvedlegg til protokoll			



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning

Rekvirent
Greil Per Henri

Eiendom
73/15/0/2

Saks nr. 20253850

Oppdragnr.

Forretningsdato 12/12/2025

Utpekt landmåler Siri Stenhaug

Asker kommune

Asker kommune

Partsliste

Saksnummer	Side 1 av 1
20253850	

Parter			Varsling			Under forretningen		
Navn	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Partsstilling	Sendt Dato / Måte	Svar Mottakskvitt.	Svar Ev. fullm. 1)	Opp-møte	Signatur ved stedfortreder / Signatur - registrert eier	ID 2)
Adresse		Eierforhold						
Greil Terje	73/15/0/1	Nabo	09.12.2025			☐		
Tors Vei 11, 1344 Haslum		Hjemmelshaver	Digitalt			☐		
Greil Per Henri	73/15/0/2	Rekvirent	09.12.2025			☐		
Vollenveien 26, 1390 Vollen		Hjemmelshaver	Digitalt			☒	Per Greil	
Asker Kommune	73/173	Nabo	09.12.2025			☐		
Katrineåsveien 20, 3440 Røyken		Hjemmelshaver	Digitalt			☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		
						☐		

1) Stedfortreder: (SUF)
Stedfortreder med beslutningsfullmakt: (SMF)

2) Førerkort: (F)
Pass: (P)
Bankkort m/ bilde: (B)

Nabolagsprofil

Vollenveien 26 - Nabolaget Vollen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vollen i Slemmestadveien Totalt 6 ulike linjer	6 min 0.6 km
Vollen Linje B20, B22	9 min 0.8 km
Blakstad terminal Totalt 7 ulike linjer	5 min 2.9 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 5.1 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	10 min 6.4 km

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	4 min 0.4 km
Arnestad skole (1-7 kl.) 414 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 6.1 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.4 km

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

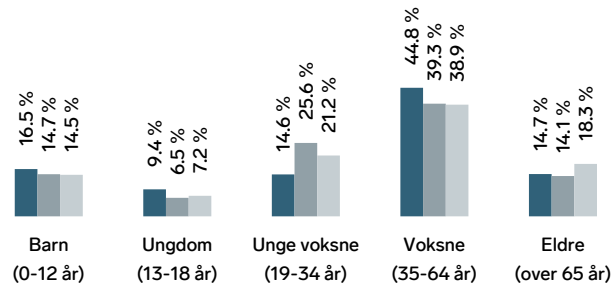
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vollen Montessoribarnehage (0-5 år) 82 barn	4 min 0.4 km
Nilsemarka barnehage (1-5 år) 89 barn	8 min 0.7 km
Nansentunet musikkbarnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollen PostNord	6 min 0.6 km
Coop Prix Bjerkås. Nbda Post i butikk, PostNord	3 min 2.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

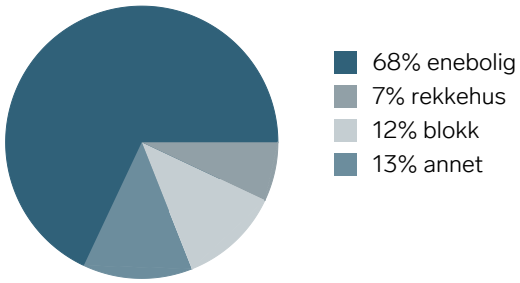
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Gislebanen ballbinge Ballspill	3 min 0.3 km
Arnestad stadion Ballspill, fotball, friidrett	12 min 1.1 km
Feel24 Vollen	9 min
Actic Slemmestad	5 min

Boligmasse



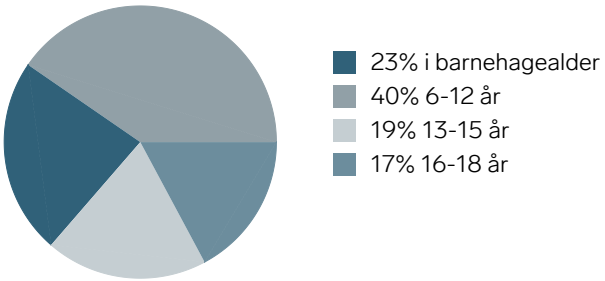
«Vollen er er perle om sommeren og et flott sted om vinteren. Med kort vei til by og marka»

Sitat fra en lokalkjent

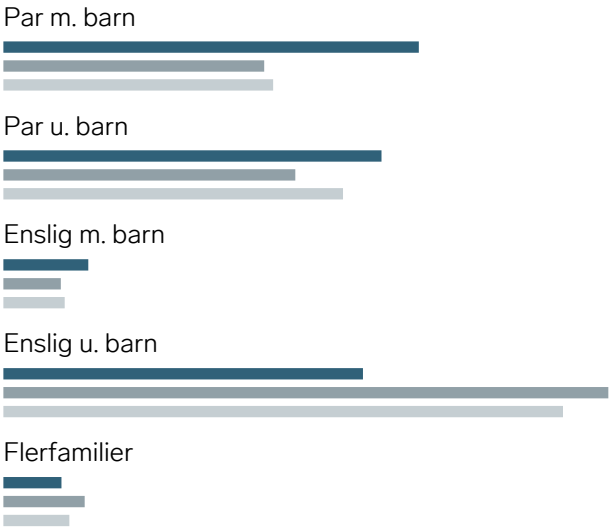
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	6 min
Vollen Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

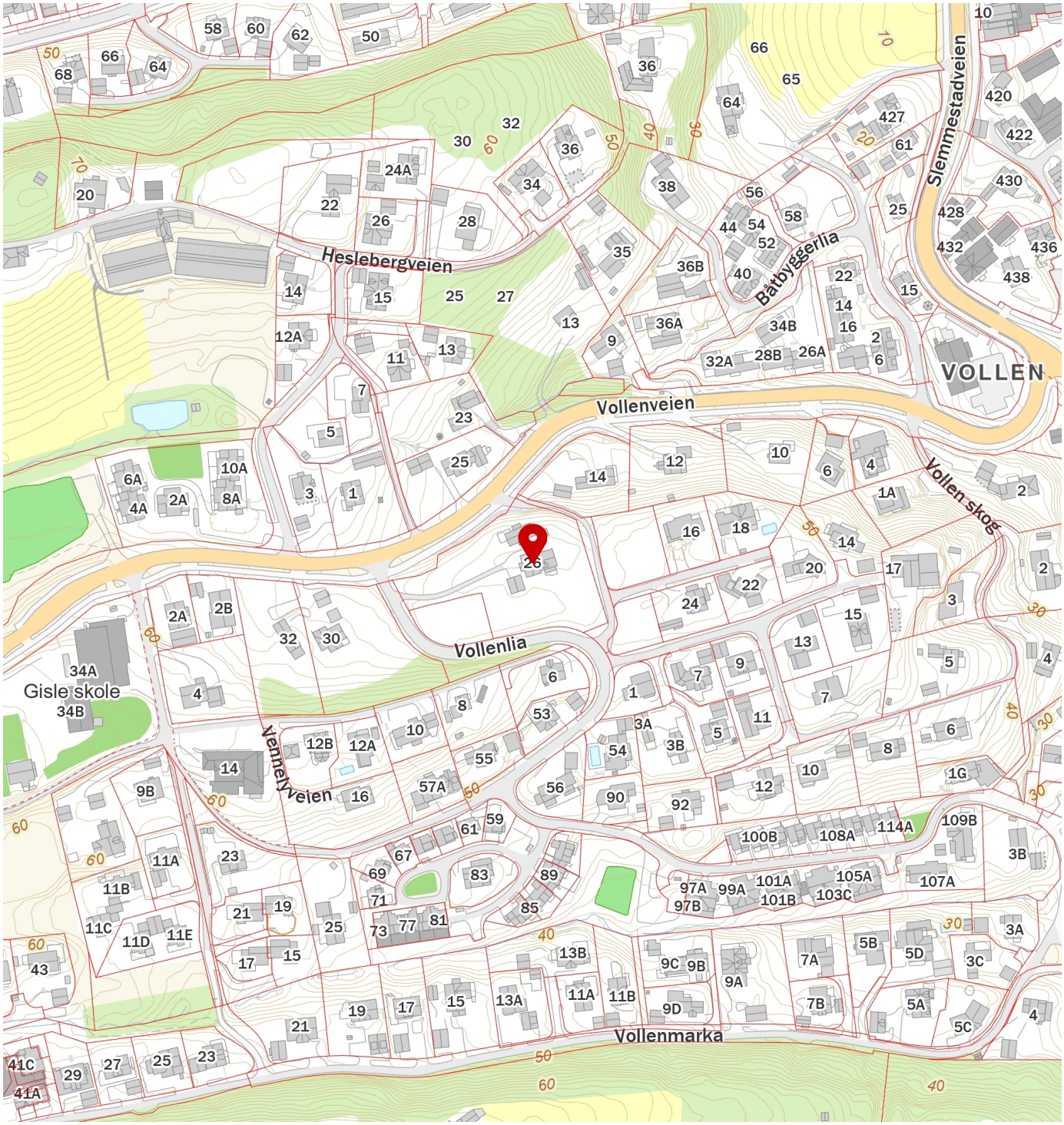


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





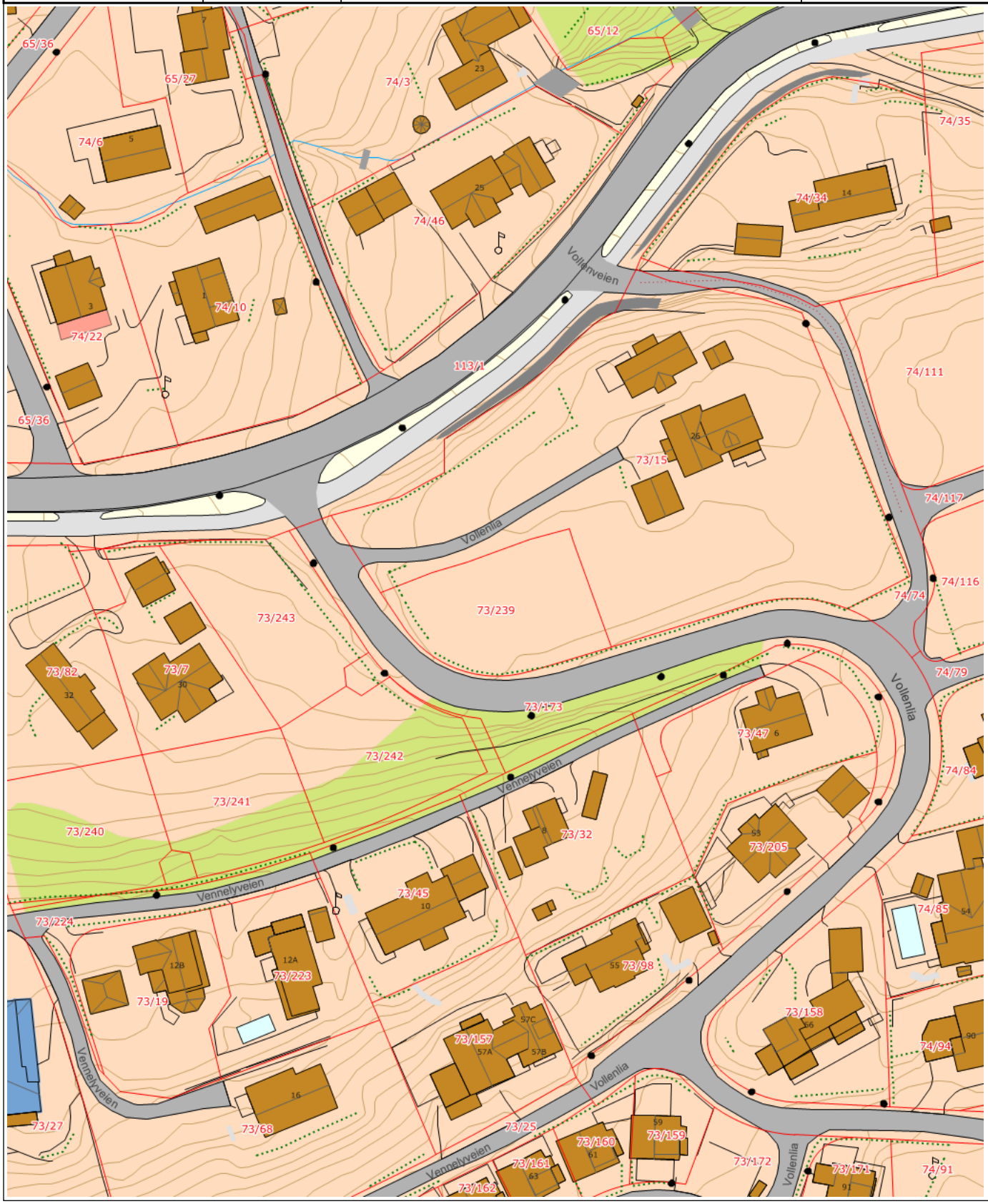
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegkant annen avgrensning
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Bolig
- Annen næring
- Elv og bekk
- Skog
- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Annet gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Vegkant annen avgrensning
- Svømmebasseng
- Udefinerte bygg
- Fiskeri og landbruk
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Hekk
- Brukonstruksjon
- Svømmebassengkant
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Kjørebanekant
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- AnnenBygning
- Garasje og uthus
- Veg
- Bebygd område
- Eiendom



Informasjon om tomten

1. Adresse

Vollenveien 26

2. Postadresse *

1390 Vollen

3. Bruksenhetsnummer

73/239

4. Tomtestørrelse *

734 kvm

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Per Henri Greil

6. E-postadresse hovedselger *

pegreil@online.no

7. Telefonnummer hovedselger *

90984485

8. Medselger 1

Finner ikke noe svar.

9. E-postadresse medselger 1

Finner ikke noe svar.

10. Telefonnummer medselger 1

Finner ikke noe svar.

11. Medselger 2

Finner ikke noe svar.

12. E-postadresse medselger 2

Finner ikke noe svar.

13. Telefonnummer medselger 2

Finner ikke noe svar.

14. Medselger 3

Finner ikke noe svar.

15. E-postadresse medselger 3

Finner ikke noe svar.

16. Telefonnummer medselger 3

Finner ikke noe svar.

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

- ○ Ja
- ◉ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Finner ikke noe svar.

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Finner ikke noe svar.

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Finner ikke noe svar.

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ◉ Ja
- ○ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Refusjonskrav kr 200.000,-. Opprinnelig et krav fordelt på 4 tomter for benyttelse av Vollenlia som adkomstvei med kr. 50.000,- pr. tomt. Reguleringsplan vedtatt på et senere tidspunkt viser at det er kun 3 tomter kan fradeles slik at kravet kun burde vært på 150.000,-.(kr. 50.000,- pr. tomt)

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ◉ Ja
- ○ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Har tidligere mottatt nabovarsel om tomtedeling for nabotomt med adresse Vollenveien 30.

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- ○ Ja
- ◉ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- ( ) Ja
- (•) Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Finner ikke noe svar.

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- (•) Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: VOLLEN

Dato: 25/2-2026

Sign: Per Gjeil

Asker kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/1401-11		06.11.2025

Delegasjonssak 2167/25

73/15 Vollenveien 26 - Vedtak Godkjent reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer

Vi viser til søknad om reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer av gbnr. 73/15 mottatt Asker kommune 22.04.2025, og søknad med omprosjektert løsning for adkomst 06.09.2025. Søknaden var komplett 21.10.2025.

Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer som vist på kart i målestokk 1:500, datert 03.10.2025, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 jf. § 20-1 bokstav m.

Delingstillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. **Før opprettelse av ny grunneiendom for tomt nr 14 og 15 kan gjennomføres, skal regulert felles atkomst være opparbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

2. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal avløpsledning føres fram til de nye eiendommene jf. plan- og bygningsloven. § 27-2. Søknad om opparbeidelse av anlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

   Dersom ledningsnettet (for vann og avløp) skal kobles til privat ledningsanlegg, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til det private anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

   Vedlagt erklæring vedrørende slik rett skal da undertegnes og leveres fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. (Se for øvrig «opplysninger» under). Erklæringen skal tinglyses

3. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal regulert privat atkomst fradeles med eget bruksnummer. Fellesatkomsten skal sikres som felles eiendom (realsameie) for tomtene nr. 14 og 15 jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**

   Erklæring vedrørende etablering av fellesarealet skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæringen skal tinglyses.

4. **Ved opprettelse av ny grunneiendom for tomt nr 15 skal det gjøre et makeskifte/grensejustering mellom 73/15 og 74/74. Hjemmelshavere av 74/74 må undertegne på bestilling av grensejustering**

Beskrivelse av søknaden

Reguleringsendring

Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Vollen Skog. Endringen omfatter ny plassering av adkomst for tomt 15 og en endring av regulert tomtegrense mellom tomt nr. 14 og 15 ved at denne parallellforskyves noe mot øst.

Opprettelse av nye grunneiendommer

Det søkes om opprettelse av nye grunneiendommer for regulert tomt nr. 10, 14 og 15 av gbnr. 73/15.

Søkers begrunnelse til søknaden

Forslagstiller skal dele tomt 10, 14 og 15 fra gbnr. 73/15 som regulert i gjeldende reguleringsplan, Vollen Skog.

Veilaget til gbnr. 74/74, vil ikke gi tomt 15 bruksrett til den private delen av Vollenlia på 74/74. Tiltakshaver har derfor søkt reguleringsendring som dreier seg om å flytte adkomsten til tomt 15, og heller etablere felles adkomst med tomt 14 til den kommunale delen av Vollenlia på gbnr. 73/173.

Søker begrunner søknaden med følgende:
«Tomt 15 (tomt 4 på utomhusplan) har regulert avkjørsel til en privat stikkvei fra Vollenlia. Den private stikkveien består av et realsameie der seks eiendommer er rettighetshavere med totalt ti hjemmelshavere. For å etablere ny avkjørsel må det innhentes samtykke fra samtlige hjemmelshavere. Det er forsøkt å få i stand en avtale om ny avkjørsel og bruksrett til den private stikkveien, men naboene ønsker ikke dette. Vi har fått skriftlig tilbakemelding fra en av hjemmelshaverne som representerer hele realsameiet. Se vedlegg Q06.

Som følge av dette er det ønskelig å gå videre med en alternativ løsning som sikrer adkomst til tomt 15. Det er umulig å gå videre med den regulerte løsningen, da dette ikke ble sikret da reguleringsplanen ble utarbeidet i sin tid.»

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vollen Skog, planid 3203_0220166B, vedtatt 13.05.1988. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og er

regulert med totalt 4 tomter, 1 med eksisterende bebyggelse, og 3 nye tomter avmerket på plankartet med tomt nr. 10, 14 og 15.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien Boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_1 Bevaring kulturmiljø.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori GB: «generelle boligområder», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.3.

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er registrert 2 merknader i saken.

Oppsummering av merknader
Nabo på gbnr. 74/79 mener veien allerede er trafikkert med flere farlige utkjørsler og veikryss med høye hekker som gir lite sikt. Nabo mener det ikke er forsvarlig med flere utkjørsler på dette strekket i Vollenlia. Mange bruker også dette strekket som tur- og skolevei.

Nabo på gbnr. 73/15 mener det er uoversiktlig på dette strekket av veien, og at to nye avkjørsler vil være særdeles farlig for alle barna som har dette som skolevei. Nabo mener flere avkjørsler vil gjøre det enda mer uoversiktlig.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
- Naboene mener to nye avkjørsler vil utgjøre en fare for de som bruker veien som skolevei og turvei. Tidligere innsendt vedlegg D06 og nytt vedlegg D09 viser at fri sikt er ivaretatt i henhold til bestemmelser i veg og gatenormalen til Asker kommune. Vollenlia er en boligvei med fartsgrense 30 km/t. Det er en blindveg og dermed ingen gjennomgangstrafikk, kun trafikk til eiendommene. De nye avkjørslene er plassert på et rett strekk av veien, og ikke i svingen. Ved å vise at fri sikt er ivaretatt vurderes trafikksikkerheten som ivaretatt.

- Naboen påpeker at høye hekker gjør veien uoversiktlig. Deler av hekken som ligger langs eiendommene som ønskes utskilt skal fjernes for å forbedre sikten, slik at fri sikt er ivaretatt.

- Naboen påpeker at det vil bli trafikkfarlig på vinterføre med glatte veier og høye brøytekanter. Vollenlia er en kommunal vei der Asker kommune har ansvar for brøyting av veien. Man må selv rydde egen innkjørsel. Det skal ikke være snøopplag i sikttrekant som kan hindre sikt. På denne måten ivaretas trafikksikkerheten på vintertid.

- Naboen peker på at det er gitt tillatelse til utkjørsel fra Vennlyveien ut i Vollenlia. Denne avkjørselen ble regulert gjennom samme reguleringsplan som gjelder for eiendommene som ønskes utskilt. Siden det nylig ble gitt tillatelse til denne avkjørselen bør det gis tillatelse til de to nye avkjørslene. Likebehandlingsprinsippet går ut på at kommunen skal vurdere to søknader som gjelder samme type tiltak innenfor samme regelverk på samme måte.

Begge avkjøringene til Vollenlia er godkjent gjennom reguleringsplanen. Vollenlia er en blindveg med lav fartsgrense, og de nye avkjørslene er plassert på et rett strekk av veien. De nye avkjørslene vil føre til bedre sikt siden det ikke vil være høy brøytekant

langs avkjørslene, og deler av hekken vil fjernes for å sikre fri sikt. Når fri sikt er ivaretatt vurderes de nye avkjørslene som trafikksikre og i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal.

Uttalelse / krav fra andre myndigheter
Ingen.

Kommunedirektørens vurdering

Vurdering av reguleringsendring
Den foreslåtte endringen av adkomst er oversendt til samferdsel og veiforvalter i kommunen for vurdering. Etter en runde med omprosjektering, har samferdsel og veiforvalter konkludert med at reguleringsendringen hvor tomt 14 og 15 får felles adkomst som ligger utenfor veikurvaturen kan aksepteres.

Vurdering av opprettelse av nye eiendommer
Den øvrige delingen av eiendommen er i henhold til regulering og kan anbefales.

Plan og bygningslovens stiller krav til at infrastruktur skal være etablert før opprettelse av nye grunneiendommer kan finne sted.

Offentlig vei Vollenlia, er opparbeidet til regulert standard. Før tomtene 14 og 15 kan opprettes forutsettes regulert felles atkomst som skal tjene disse tomtene, å være opparbeidet.

Når det gjelder vann og avløp ligger det offentlig kommunal vannledning i Vollenlia, mens den kommunale avløpsledningen stopper i Vollenlia rett vest for tomt 10, og må dermed føres frem til tomt 14 og 15 dersom man skal koble seg på de kommunale ledningene. På 73/15 går det også private vann- og avløpsledninger som man alternativt kan koble de nye tomtene på. Rettigheter for tilkobling til private ledninger må foreligge. Det stilles rekkefølgekrav knyttet til vann- og avløpsløsning.

Nye grenser forutsettes å følge regulerte eiendomsgrenser og regulerte formålsgrenser mot vei. Når det gjelder tomt nr 15 vil dette innebære makeskifte/grensejustering mellom 73/15 og 74/74.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Mira Aanes Wolden på telefon 94022176 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S2025/1401

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

Der det er stilt vilkår for gjennomføring av tiltaket («Før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted») skal dokumentasjon på at vilkåret er oppfylt sendes kommunens postmottak post@asker.kommune.no eller postadresse Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Be om at dokumentasjonen tilknyttes oppmålingssaken. Oppgi eksisterende gårds- og bruksnummer for eiendommen.

Aktuell dokumentasjon kan f.eks. være kopi av ferdigattest for bygget veianlegg eller vann- og avløpsledninger, avtaler eller dokumentasjon på at stiarealer, lekeplasser, støyskjerming o.l. er gjennomført.

Når det gjelder privat ledningsnett er det søkers ansvar å fremskaffe opplysninger om eierne til det aktuelle ledningsnettet. I enkelte tilfeller kan Kommunalteknisk avdeling være behjelpelig.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer2025/1401/. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (per ny tomt)	36 300,-
3.4.5.a.	Reguleringsendring	6 930,-
	Sum	**43 230**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
teamkoordinator delesak

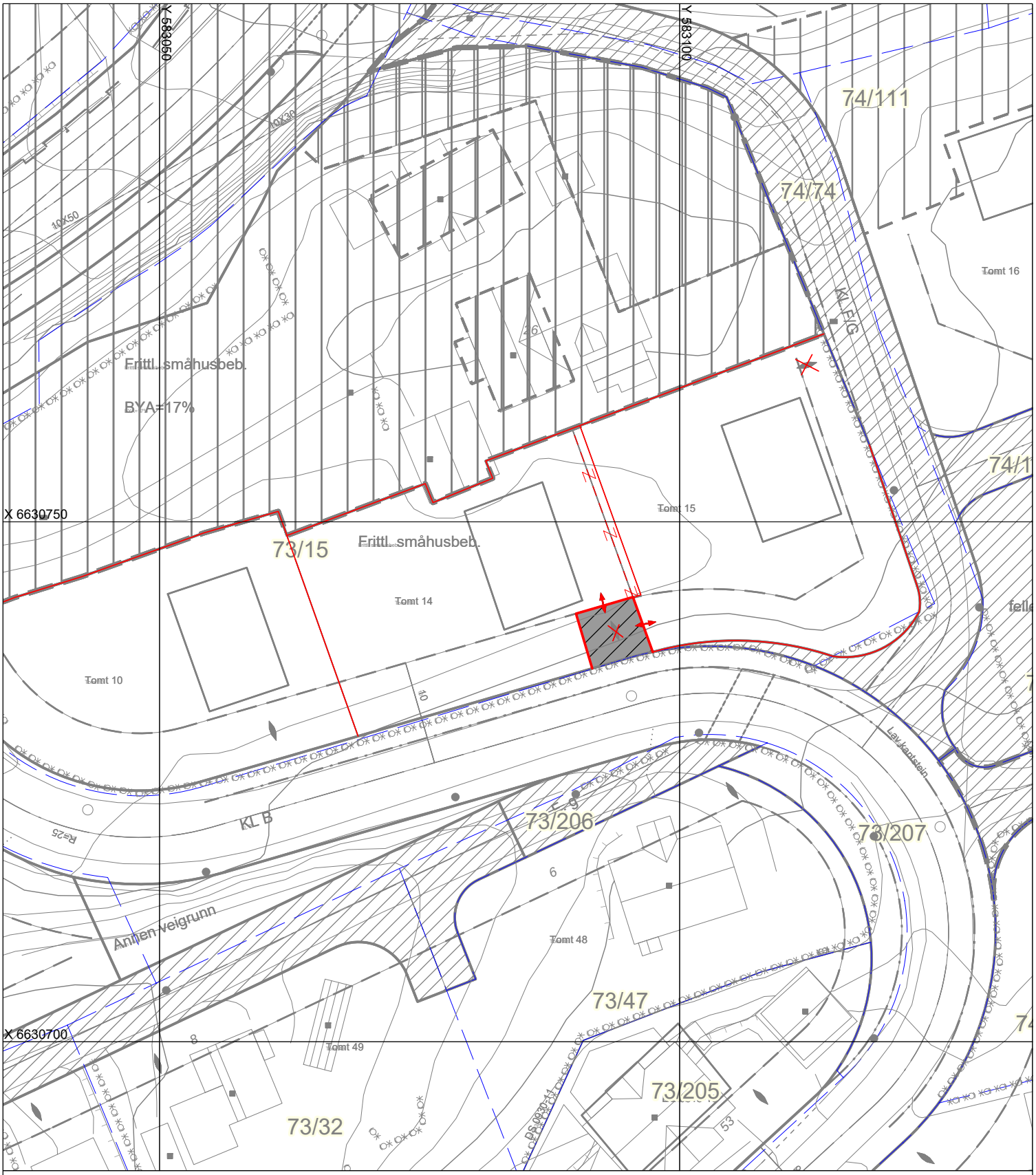
Mira Aanes Wolden
arkitekt

1. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 Erklæring rett til tilknytting - vann og avløpsledninger
2 73-15_kart_godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom_DS25-2167

Til
FROST ARKITEKTER AS

PER HENRI GREIL



Gnr. 73, Bnr. 15 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Vollen sentrum, plan-ID 0220158K

N

- Ny formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Ny regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense oppheves
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny avkjørsel
- Avkjørsel oppheves

Omreguleres fra frittliggende småhusbebyggelse til felles avkjørsel

Målestokk i A4 1:500

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
25/1401	DS 25/2167	03.10.2025	MAW/ØRK	Asker kommune

Asker kommune

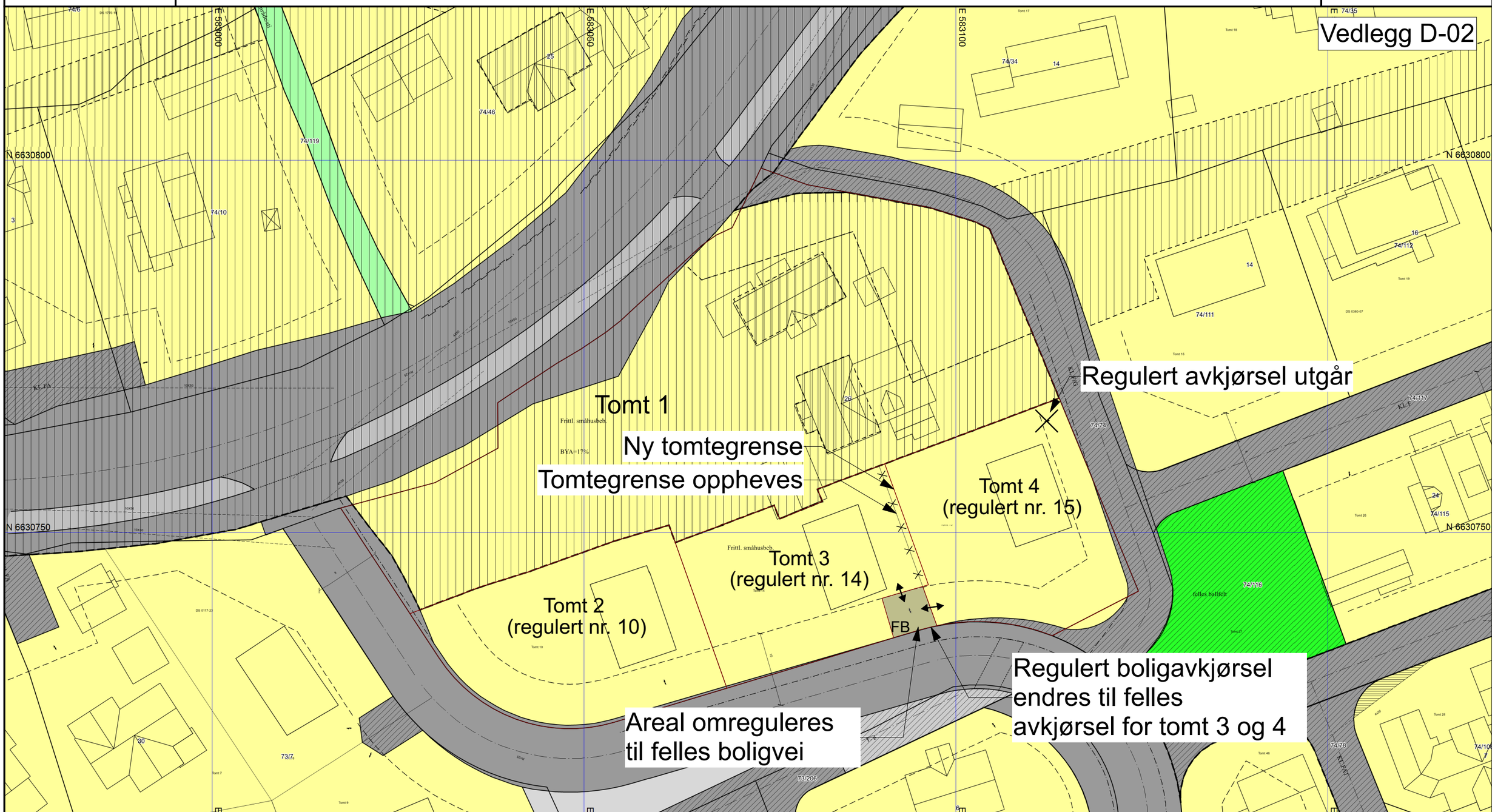
Reguleringsplankart

Eiendom: 73/15
Adresse: Vollenveien 26

Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Felles avkjørsel tomt 3 og 4. Justert tomtegrense	15.09.2025	EOD	RG

Vedlegg:

N

Tiltakshaver
Per Greil
Vollen 1390 Norge

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: +47 401 07 632

Fase:		Tegning	Gnr./Bnr.:	Tegner/kontr. sign.:	Tegningsnr.:
Delesøknad		**Mindre reguleringsendring**	**73/15**	**EOD/RG**	**D02_A10-02**
Prosjektnr.: **0297**	Målestokk: **1:500** A3	Prosjekt: **Vollenveien 26**	Dato: **27.03.2025**	Dato endret: **15.09.2025**	Rev. ID: **01**