

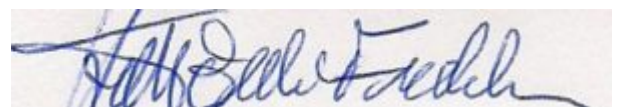
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VOLLODDVEIEN 7 , 3477 BÅTSTØ

Gnr: 246 Bnr: 18 3203 Asker kommune.
Fritidsbolog

Dato befaring: 01/07/2026
Utskriftsdato: 08/07/2026
Oppdragsnummer: 99848
Referansenr:



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

94804000

hef@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fritidsbolig over ett etasjeplan.

Krypkjeller under bygget.

Anneks med ett rom.

Lysthus på terrasse.

Bod med to separate boder.

Standard

Fritidsboligen er velholdt med noe varierende standard. 2. etasje i hovedhus er av nyere dato med god standard. 1. etasje har normalt enkel hyttestandard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Nytt terrassedekke på del av brygge og terrasse utenfor gang. Nytt terrassedekke på terrasse ved bod og lysthus.

Slipt gulv i stue og kjøkken.

Nytt belegg i wc

Montert vinduer i karnapp.

Ny kjøkkeninnredning montert.

Ny badersinnredning montert.

Fornytt elektrisk anlegg.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1926, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Varmtvann – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lona Remme Gahre
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Lona Remme Gahre ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Fritidsbolig på Høvikvollen i Båttstø i Asker kommune. Eiendommen har en god beliggenhet, usjenert og solrikt til i første rekke mot badedam. Umiddelbar nærhet til offentlig strand. Eiendommen ligger i et område med fritidsboligbebyggelse og spredt boligbebyggelse. Turstier i marka og kyststi langs kysten, både til Båttstø og Nærnes går rett ved. Kjøretid fra Oslo er ca. 40 minutter.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med terrasser, beplantning, gressplen og noe naturtomt. Tomten grenser med brygge til en dam med bademulighet.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 246 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	770 m ²
Hjemmelshaver:	Lona Remme Gahre
Adresse:	Volloddveien 7 , 3477 Båttstø

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/07/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	07/07/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	01/07/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger	07/07/2026	Tegning av tilbygg er mottatt			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår 1926

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	60	0	0	122
Sum bolig:	60	0	0	122
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Anneks

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke oppgitt

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	23	0	0
Sum bolig:	0	23	0	0
Sum BRA:	23			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Stue	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke kjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	9	0	0
Sum bolig:	0	9	0	0
Sum BRA:	9			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lysthus

Bygningsdata

Byggeår Ikke kjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	7	0	0
Sum bolig:	0	7	0	0
Sum BRA:	7			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje			

Kommentar areal

Fritidsbolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger for opprinnelig hovedbygg, bod, lysthus og anneks er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: Samsvarserklæring for oppgraderingsarbeider i 2026.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Fundamenter i gråsteinsmur. Ringmur med jorddekke. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.

I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.

Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av gressplener, svaberg og terrasser.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur i maskinlaftet tømmerkonstruksjon i hoveddel, og bindingsverk med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Utvendige vegger i entre og soverom er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	yttervegger på hoveddel er i malt maskinlaftet tømmer. Deler av bunnsvill er skiftet.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekking med betongtakstein.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggeforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggeforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Det er ikke montert snøfangere på tak.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskafer og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 2. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Tofløyet hoveddør med tolags isolerglass. Ytterdør til gang fra terrasse i malt tre.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996, 2001, 2014 og 2019. Ett vindu i entre og ett vindu i bad med trerammer og enkle glass.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er i hovedsak av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang, ca. 39 m ² . Terrassebord på bjelkelag. Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra tomten, ca. 83 m ² . Terrassebord på bjelkelag.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Det er ikke montert rekkverk på terrasse mot dammen.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at konstruksjonen inneholder noe fuktighet.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypekjeller med adkomst via luke i grunnmur. Luftespalter og ventiler på tre sider.
Tilstandsvurdering:	Det er krav om dampspærre mot grunnen i krypekjelleren. I denne kjelleren er det ikke lagt dampspærre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt ca. 19 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på nevnte forhold.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Generelt: Pusset og malt teglsteinspipe med pusset og malt brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. Eier opplyser at peisen ikke har vært i bruk i deres eiertid, og pipen bør undersøkes av feier før eventuell bruk. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Plassbygget åpen peis i stue.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisovnen. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til bad i kobber av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken med fordelerstokk utvendig ved bereder. Hovedstoppekran er montert utvendig ved bereder.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, av nyere type, montert utvendig, skjermet med enkle vegger / tak.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Vanntrykk medfører at det er drypplekkasje fra trykkventil på bereder. Det bør monteres trykkregulator på vanninntak slik at vanntrykk kan senkes til normalt nivå.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

Ventilasjon

Beskrivelse: Utlufting via vinduer i soverommene. Spalteventil i vindu ved kjøkken.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming.

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Stue / kjøkken og entre.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 39 mm i stuen. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med kum. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Malte gulvbord i begge soverom. Slipte lakkerte gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel og malt tømmer.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre.
Anlegget er av varierende dato, med større oppgradering i 2026.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2026
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? ikke kjent

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i regi av tidligere eier. Årstall og dokumentasjon på utførelse er ikke tilgjengelig.

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad

Beskrivelse: Stråleovn er montert på vegg.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon - Bad

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger.

Anneks

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Anneks over ett plan i trekonstruksjon med grunnmur i murt naturstein. Bygningen er i svært dårlig stand og må sees på som et rivnings / totarehabiliterings objekt

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod på punktfundament. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Profilerte ytterdører i tre. Vinduer i hver gavlvegg.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Lysthus

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod på punktfundament. Yttervegger i trekonstruksjon, Utvendige flater med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåkynning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Egenerklæring

Volloddveien 7, 3477 BÅTSTØ

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Volloddveien 7

Postadresse

Volloddveien 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Arv fra familie

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Gahre, Lona Remme

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet baderomsinnredning, servant og blande batteri og lagt nytt vinylgulv på eksisterende gulv, utført på egeninnsats.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På annekset(det røde og brune) har det vært vannlekkasje fra tak.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Spylt tak på hovedhytte med høytrykkspyler og skiftet knust takstein. Fleklakkert takrenner mot vest.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet noen stikkontakter, lagt noen nye ledninger og hengt opp lamper ifbm oppussing

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Johnsen El-installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Hytten er ca 100 år gammel og har sine sjarmerende skjevheter og avvik men ifht tilbygg som er etablert i nyere tid virker det som alle setninger etc har skjedd langt tilbake i tid.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi kjenner ikke tilstanden på pipe og peis da vi aldri har benyttet den men peisen er malt og riss i peisen er pusset i den forbindelse.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I annekset (det brune og røde) er det observert maur.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

På hovedhytta har vi byttet noen bunnstokker og annet treverk som har vært i dårlig stand.

På lysthuset har vi skiftet ut treverk som var i dårlig stand.

Annekset(det brune og røde) er det observert råte og dårlig treverk, ikke utbedret.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2026

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Inngangsparti som i dag har dobbeltfløyet entredør var tidligere et overbygget inngangsparti med sidevegger og brystningshøyt panel med inngangsportal mot syd (åpent ut derfra og opp). Her har vi satt inn dobbeltfløyet entredør, to vinduer og tettet igjen resterende vegg mot syd. Det er isolert vegger, tak og lagt nytt gulv. Arbeidet er ikke søkt om.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15629557

Egenerklæringsskjema

Name

Lona Remme Gahre

Date

2026-07-06

Identification



Lona Remme Gahre



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



Adresse

,

Dato for energimerking

09.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320785

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

161053015

Gårdsnummer

246

Bruksnummer

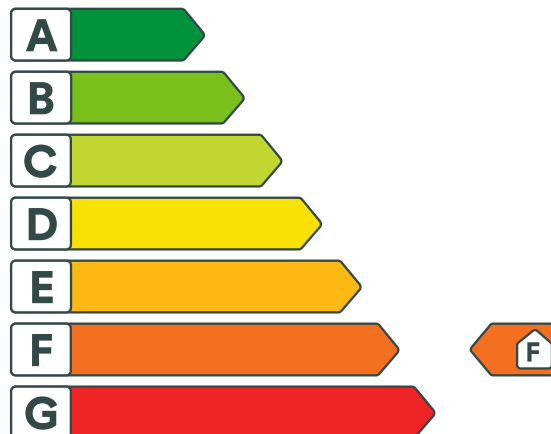
18

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

593,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

673,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 482 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



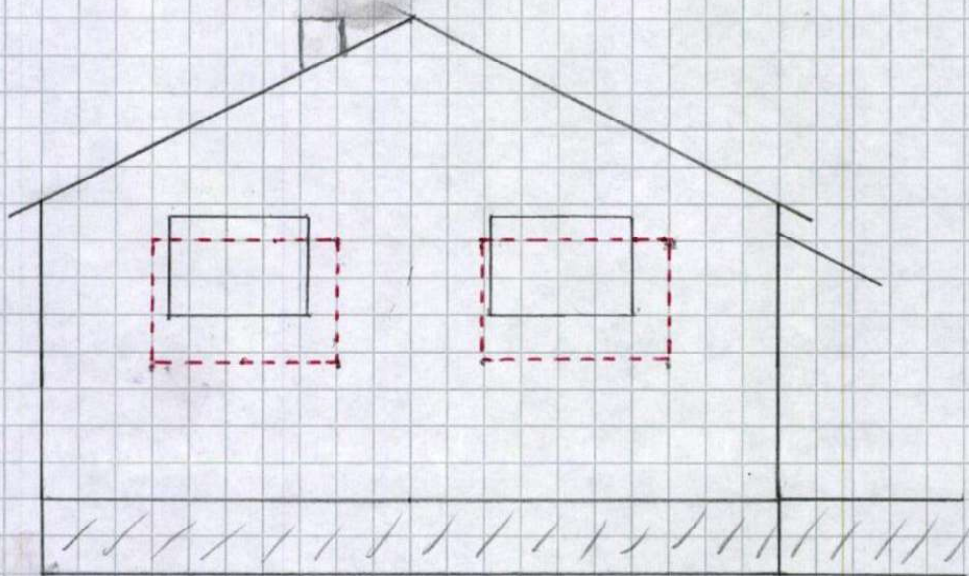
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

FRONT MOT TJERNET

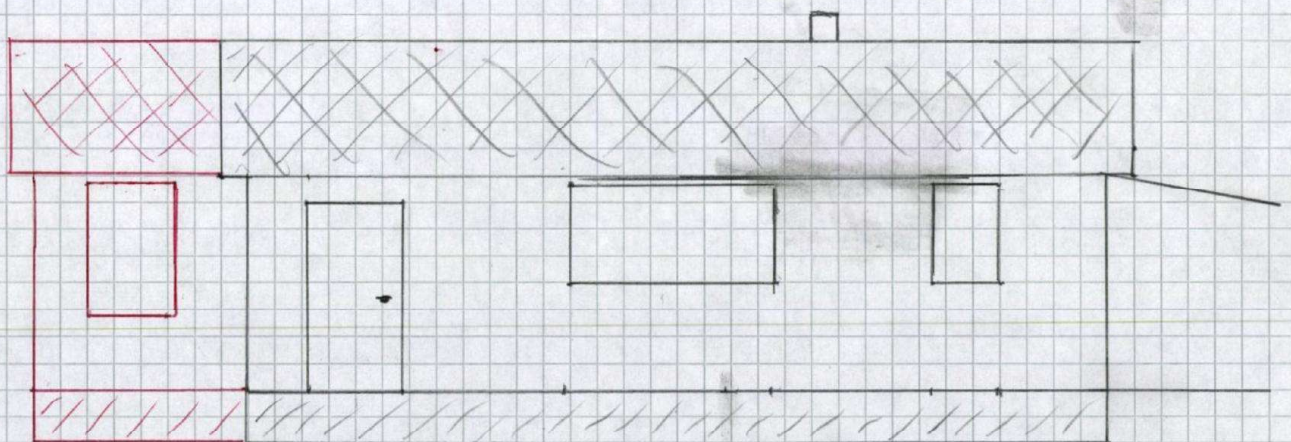


————— EKSISTERENDE
----- DET VI SÖKER OM

Målestokk = 1 rute = ⁵⁰25 cm
∴ 1 meter = 4 ruter

FRONT MOT SYD

målestokk = 1 rute = 25 cm
1 = 1 meter = 4 ruter



5 meter til
Tjernet

2 meter

EKSISTERENDE

DET VI SØKER OM

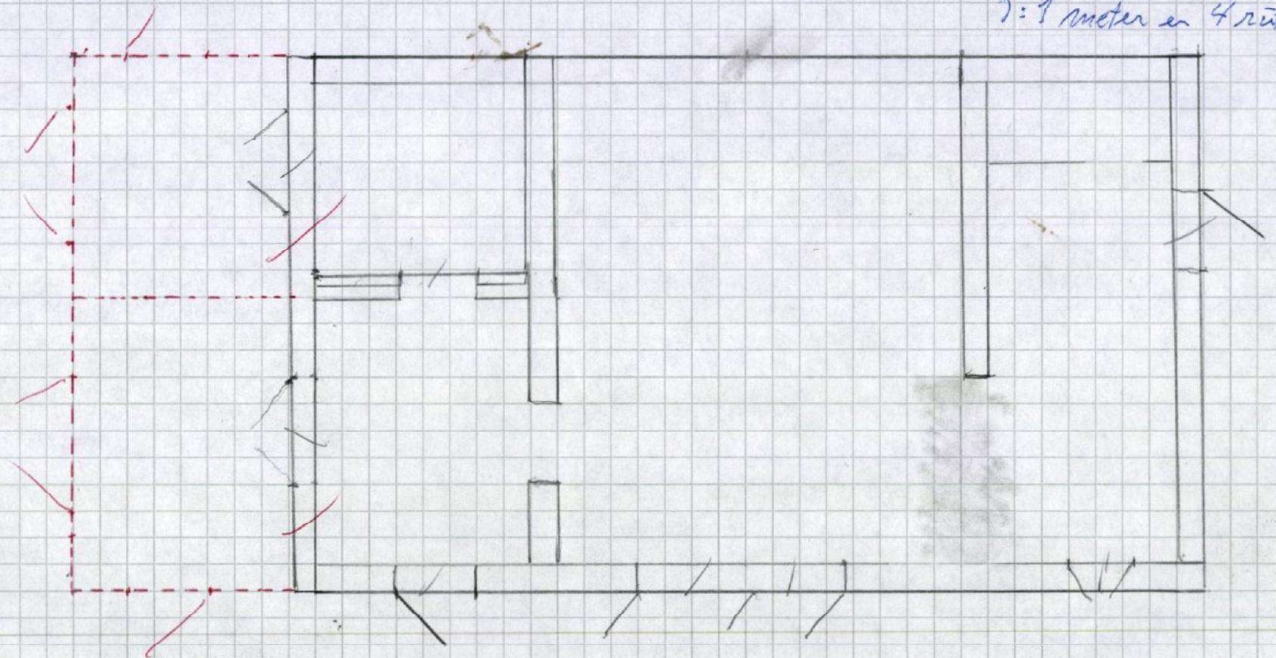
2

INNVEDIGE ROM / AREAL

Målestokk =

1 rute er 25 cm

7:1 meter er 4 ruter



EKSISTERENDE

DET VI SÖKER OM

W



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Arne Petter Gahre
Norderhovgate 28

0654 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
13/3137-10

Arkivnr:
GNR 46/18

Dato:
14.01.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 13/3137

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak 13/114 av 05.12.2013

46/18 Høvikvollen – Tillatelse uten ansvarsrett - Dispensasjon

Kommunen gir tillatelse til dispensasjon for mindre tilbygging på hytte nær vann og vassdrag med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 11.09.13, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent søknad for tilfredsstillende avløpsløsninger jmf kommuneplans (KP) § 6.

Før ferdigstillelse skal godkjent avløpsløsning være ferdigstilt.

Denne sak er blitt sendt fylkesmannen i Buskerud for uttalelse. Denne er negativ til tiltaket, med begrunnelse av at tiltaket ligger innenfor et statlig sikra friluftsområde, der ytterligere privatisering bør unngås. Selv om tilbygget er moderat i størrelse, mener fylkesmannen at dette blir liggende mer eksponert i landskapet, og at det bebygde preget langs dammen vil øke som følge av dette, som vil ha uheldige virkninger på landskapsbilde og allmenne friluftsinnteresser. En dispensasjon i denne saka kan også gi uheldige presedensvirkninger for kommunens behandlinger av lignende søknader.

Saka er blitt behandlet av bygningsrådet i Røyken, som møtesak 114/13, 05.12.13. Følgende vedtak er gjort:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2, innvilger bygningsrådet i Røyken kommune søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8, jmf kommuneplans § 9.1, for tilbygg på hytte i Høvikvollen. Allmenne friluftsinnteresser i denne delen av området tilsidesettes ikke ved en moderat utvidelse fra 40 til 50 m². At utvidelsen skjer mot tjernet, vil ikke hindre ferdsele i området, samt ikke sies å være til sjenanse for allmennheten, eller det totale landskapsbilde. Tiltaket vil også medføre tilfredsstillende løsninger for vann og avløp. Det må tas hensyn til naturmangfoldslovens bestemmelser i gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen innvilger dispensasjon for tilbygging nær vann- og vassdrag, jf pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og

bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Dispensasjon

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbud nær vann, og vassdrag, der det kreves at man holder seg utenfor 100m, byggeforbud. Det søkes her om dispensasjon for tilbygging til eksisterende fritidsbolig i Høvikvollen for tilbygging av hytte nær vann og vassdrag, samt nødvendig reparasjon av hytta pga skader.

Hensynet bak bestemmelsen er å unngå privatisering som hindrer allmennheten fri ferdsel i området, samt at biologisk mangfold i mest mulig grad ikke skal berøres. En moderat utvidelse av hytta som omsøkt, kan ikke sies å være til sjenanse for allmennheten eller det totale landskapsbilde. Området ligger i et hytteområde, og er i tråd med reguleringsplan for Høvikvollen. Tiltaket vil også medføre tilfredsstillende løsninger for vann og avløp. Det konkluderes med at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ulempene ved tiltaket er at det aktuelle området ligger i viktig natur- friluftsområde hvor det skal utvises aktsomhet i forhold til økt privatisering, estetikk og landskapsforhold. Tiltaket kan vurderes slik at dette påbygg i retning vannet forsterker eksponeringsgraden av hytta noe. Tiltaket endrer ikke det totale landskapsbildet i området og eksponeringen er liten og vil knapt være synlig for omgivelsene.

Mellom hytter og rundt vannet i området, er det opparbeidede stier for allmennheten. At utvidelsen skjer mot tjernet, vil ikke hindre ferdselen i området. Pga tomtens topologi vil det ikke være nødvendig å gå over denne når man går langs dammen. Tiltaket har ikke negative virkninger for tilgjengelighet og friluftsliv. Utvidelsen er såpass lite, at uheldige virkninger i forhold til privatisering og synlighet vil være minimale.

Fordelene ved dispensasjon er at hytten settes i en forsvarlig stand og at bokvaliteten øker betraktelig. Hytta trenger nødvendig vedlikehold og tilfredsstiller i liten grad dagens ønsker til bokvalitet. Ved en moderate utvidelsen fra 40 til 50 m² vil dette ønske ivaretas.

Utvidelsen betinger at hytten får godkjent avløpsanlegg, se KP § 6. Det er et generelt mål for kommunen at flere hytter får gode løsninger for avløp, som har positive konsekvenser da utslipp i naturen reduseres.

Tiltak er vurdert i forhold til naturmangfoldsloven. Det er ikke funnet spesielle forekomster av naturverdier i flg MiS og naturbasen for eiendommen.

Ved vurdering av søknaden skal også prinsippene i naturmangfoldsloven §§8-12 legges til grunn, jmf naturmangfoldsloven § 7.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlig beslutninger som berører naturmangfoldet, skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelige kunnskap om artenes bestandssituasjon, naturtyper utbredelser, og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet om kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Jmf §8 Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 Føre-var- prinsippet:

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversible skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10 Økosystem tilnærning og samlet belastning:

En påvirkning av et økosystem skal vurderes utfra den samlede belastning som økosystemet er, eller vil bli utsatt for.

§ 11 kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette er urimelig utfra tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

For å unngå, eller begrense skader på naturmangfoldet, skal det tas utgangspunkt i sloike driftsmetoder, og slik teknikk og lokalisering, som utfra en amlert vurdering av tidligere og nåværende, og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Etter en konkret vurdering av de fordelene og ulempene som er vurdert over mener kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I tillegg er prinsippene i naturmangfoldsloven ivaretatt, og dispensasjon innvilges.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Byggesaksgebyr	4timer	3924,-
Dispensasjon		4262,-
Totalt gebyr å betale		8186,-

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i

klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

1. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.
- Vi gjør oppmerksom på at pr 01.08.09 foreligger nye energikrav til ethvert byggetiltak, som blant annet isolasjonstykkelser på vegger, tak og gulv. I tillegg krav til vinduer og dører. Se www.dibk.no for nærmere informasjon.
2. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Eli Aubert
leder byggesak

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Vedlegg: Vedtak i Bygningsrådet 5.12.2013, møtesak nr. 114/13

Kopi til: Fylkesmannen i Buskerud regnr.2013/6849 Postboks 1604, 3007 Drammen

Generell informasjon om tillatelser og Orientering om klageadgang følger på de neste sidene.

Generell informasjon til tillatelser

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Avfall

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til Røyken kommune.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

Bygningsrådet 2011-15 behandlet saken den 05.12.2013, møtesak nr. 114/13

Behandling:

Forslag til vedtak fra Stake (H):

"Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 innvilger bygningsrådet i Røyken kommune søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8, jfr kommuneplanens §9.1, for tilbygg på hytte i Høvikvollen. Allmenne friluftsinnteresser i denne delen av området tilsidesettes ikke ved en moderat utvidelse fra 40m² til 50m². At utvidelsen skjer mot tjernet hindrer ikke ferdsel i området og kan heller ikke sies å være til sjenanse for allmennheten eller det totale landskapsbildet. Tiltaket vil også medføre tilfredsstillende løsninger for vann og avløp. Det må tas hensyn til naturmangfoldsløvens bestemmelser i gjennomføringen av tiltaket".

Rådmannens forslag til vedtak ikke vedtatt med 3 stemmer for (SV og Ap) og 6 stemmer mot (H, Frp og V).

Stakes (H) forslag til vedtak vedtatt med 6 stemmer for (H, Frp og V) og 3 stemmer mot (SV og Ap).

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 innvilger bygningsrådet i Røyken kommune søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8, jfr kommuneplanens §9.1, for tilbygg på hytte i Høvikvollen. Allmenne friluftsinnteresser i denne delen av området tilsidesettes ikke ved en moderat utvidelse fra 40m² til 50m². At utvidelsen skjer mot tjernet hindrer ikke ferdsel i området og kan heller ikke sies å være til sjenanse for allmennheten eller det totale landskapsbildet. Tiltaket vil også medføre tilfredsstillende løsninger for vann og avløp. Det må tas hensyn til naturmangfoldsløvens bestemmelser i gjennomføringen av tiltaket.

Arne Petter Gahre
Norderhovgt. 28,
0654 Oslo

RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Årsaksnr.	03/01932
05 JUN 2003	
Ark.kode P	Gnr/Bnr 46/18
Ark.kode S	
Lnr	010701/03
Saksbeh.	PP
Gradering	A

HASTER

Røyken kommune,
Teknisk etat, Bygnings- og oppmålingsavdelingen,
Rådhuset,
3440 Røyken

Oslo 03.06.03

MELDING OM TILTAK / OPPSETTING AV UTHUS/BOD PÅ PÅ 10,5
KVADRATMETER PÅ EIENDOM 46/18 HØVIKVOLLEN

Jeg viser til hyggelig møte om ovennevnte sak med Deres herr **Bekkevold** på rådhuset den 7. februar i år.

Vedlagt sendes som avtalt skjemaene "Melding om tiltak" og "Gjenpart av nabovarsel" i utfylt stand samt målebrevkart der uthuset/boden er tegnet inn.

Uthuset/boden vil bli på 10,5 kvadratmeter og tidligere bo-areal (hytte og anneks) er samlet på under 60 kvadratmeter.

Under henvisning til at jeg har inngått avtale med snekker for hjelp til oppsetting av uthuset/boden, tillater jeg meg å be om rask saksbehandling.

Med vennlig hilsen


Arne Petter Gahre

Vedlegg

C-

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune	RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT
Ark.kode P	46/18
Ark.kode S	
Saksbeh.	PP
Gradering	A

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 46	Bnr. 18	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse Båtsfjell, Høyvikvallen			
Postnr.	Poststed		
Eier/fester Anne Petter Gahrre			

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

- ☐ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- ☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
	Annet	- beskriv			
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.		**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.			
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☒ Annet, beskriv	Utvis/bod		
	☐ Garasje				
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Monehøyde	Bruksareal	10,5 m ²	
☐ Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra				

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Oslo Dato 3/6-03 Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) Mrs. Gahrre

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr. 46 Bnr. 18 Festenr. Seksjonsnr. Adresse Båtsfj, Høvikvollen

Nabo-/gjenboereiendom

Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn

Gnr. 46 Bnr. 191 Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn Beate Wold Ingbre e.f.

Adresse Vinkelveien 2

Postnr. 3477 Poststed Båtsfj Postnr. 3300 Poststed Hokksund Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato 30/5 03 Sign. Beate Wold Ingbre e.f.

Gnr. 46 Bnr. 180 Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn Wenche Holm Pedersen

Adresse Vestliun 42B

Postnr. 3477 Poststed Båtsfj Postnr. 1344 Poststed Haslum Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato 30/5-03 Sign. Wenche Holm Pedersen

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. Poststed Postnr. Poststed Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato Sign.

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. Poststed Postnr. Poststed Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato Sign.

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. Poststed Postnr. Poststed Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato Sign.

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. Poststed Postnr. Poststed Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel Varsel er mottatt. Jeg sam-tykker i tiltaket etter pbl § 95 b Dato Sign.

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: Sign.

TELEFAX TIL BEKKEVOLD
NABOVARSEL

08.06.03

Jeg er gjort kjent med at
 A. P. Galne ønsker å sette opp
 et uthus/bod på 10,5 m² på
 bakken av hans hage og har
 ingen innvendinger mot at sø
 skjer.

Gm. 46/199 Br.m. 191

Hövikvollen 8/6-03

• Morten Jensen

Gm. 46 Br.m. 190

Livian Gundersen

Vennlig hilsen
 Anne Petter Galne 46/18

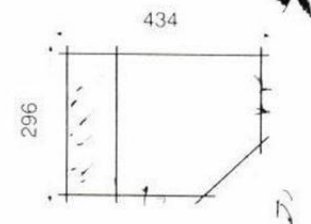


10



Modell 185 - Anemoon

Materialtykkelse	: 28 mm
Utvendig mal	: 296x494 cm
Fundament mal	: 276x276 cm
Innvendig mal	: 270x369 cm
✕ Netto grunnflate	: 10,52 m ² ✕
Vegghoyde	: 203 cm
Takhoyde	: 290 cm
2x Vindu (kan apn.)	: 93x141 cm
Dør (dob. m/vindu)	: 150x180 cm
Dør til bod	: 93x141
Leveres komplett med sylinderlas, beslag, skruer og spiker. Gulvsett og shingel til taket medfølger. PVC-glass kan bestilles.	



DYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: Saknr.:

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.

DYGNINGSSJEFEN I RØYKEN

Dato: 19/6-03 Saknr.: 112/03

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

Røyken

Ark.kode P Gnr/Bnr 46/18

Ark.kode S 246

L.nr. 016701/03 Sakbehl. PP

Kassasjonsår

Gradering A

Berører tiltaket eksisterende
eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja

☒ Nei

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

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 46 Bnr. 18 Festenr. Seksjonsnr.
	Adresse Båttø, Høvikvollen Postnr. Poststed
Tiltakets art SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
	☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)
Spesifiser kort tiltakets art Utbygging/bod på 10,5 m²	

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	---	----------------------------	--------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Megut Bra	Vedlegg nr. E -
--	--	--------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere	
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv	
	Tillatt grad av utnyttning	
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 587 m² (Boden: 10,5 m²)
	Beregningsregler i reguleringsplan	
	☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☒ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)	
Bebyg- gelsen; størrelse og grad av utnyttning	☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet	
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	
	Bruttoareal (NS 3940)	
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket 97%	

Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
1	1	
57 m²	10,5 m²	67,5 m²
60 m²	11,5 m²	71,5 m²

Vis beregning av grad av utnyttning

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <u>8 m.</u>	Vegmidte <u>500 m</u>	Annen bygning <u>10 m</u>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand 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 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		☒ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☒ Offentlig vannverk			
	☐ Privat vannverk			
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann		Beskriv	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ 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 ☒ 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
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	-	
Kart, situasjonsplan	D	-	
Redegjørelser og tegninger	E	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)				
Navn	ARNE PETTER GAHRE	Telefon (dagtid)	22451233	Mobiltelefon
Adresse	Nordhøvet. 28	Postnr.	0654	Poststed
E-postadresse	apghare@statshornilt.dep.no	☒ Enkeltperson	☐ Foretak/lag/sameie	☐ Off. virksomhet
Dato	3/6-03	Gjentas med blokkbokstaver		
Underskrift	A. P. Gahre			



RØYKEN KOMMUNE

Bygg og oppmåling
Bygg og oppmåling

ARKIV

Arne Petter Gahre
Norderhovgt. 28

0654 OSLO

Arkivkode
GNR 46/18

Vår ref.
S.nr: 03/01932 Sbh: PBD
L.nr.: 011771/03

Deres ref.

Dato
19.06.2003

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GNR/BNR 46/18

BYGGEPLASS: 3477 Båttstø	SAK NR.: DS 0112/03
ARBEIDETS ART: Uthus/ bod	
TILTAKSHAVER:	SØKNAD MOTTATT: 05.06.2003
ANSVARLIG SØKER: Arne Petter Gahre	

Under henvisning til Deres melding mottatt 05.06.03 bekreftes herved at vilkårene for behandling etter plan- og bygningslovens § 86 a er til stede.

Det kan opplyses at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at bygningsvesenet ikke har innvendinger mot planene.

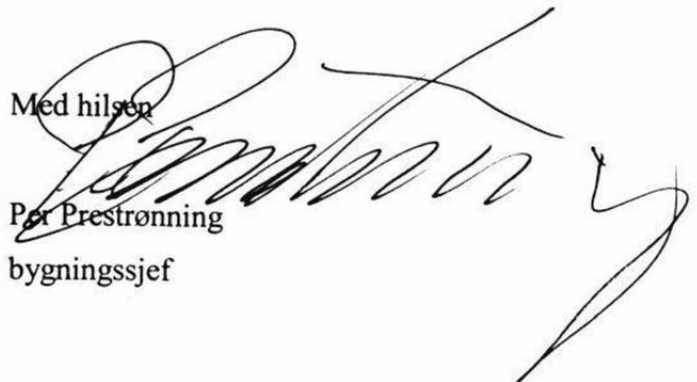
Arbeidet godkjennes med dette og kan derfor settes i gang.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende plan- og bygningslov, byggeforskrifter, kommunale vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand fra vei og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige bestemmelser om avstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving. Dersom det er tvil, ta for sikkerhets skyld kontakt med Elverket, Televerket, kommunens ingeniørvesen eller andre som måtte ha slike anlegg i nærheten.

Vedlagt følger regning for behandlingsgebyr. Gebyret skal være innbetalt før arbeidet settes i gang.

Med hilsen


Per Prestrønning

bygningssjef

Behandlingsgebyr

Kr. 1.430,-

Røyken kommune

MÅLEBREV

over

gnr. 46 bnr. 18 navn "Luna"

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

0.9.1968.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr. 168/61.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Fredag den 8 september 1967 ble det i henhold til § 57 i Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over "Luna"

gnr. 46 bnr. 18 av skyld mark 0,03 i Røyken.
Forretningen er forlangt av

herr Klaus Christoffersen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

tekniker Eivind Lyngstad

i nærvær av kartvitne

tekniker Per Prestrønning

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Herr Klaus Christoffersen - eier

herr Kristian J. Høvik - nabo v/gnr. 46/1.

Grensebeskrivelse:

Tomtens grenser er rette linjer mellom de merkede pkt.

Fra pkt. 1 mot vest	til pkt. 2 = 18,01m mot 46/1
" " 2 " vest	" " 2A = 3,50" " "
" " 2A " nord-nordvest	" " 5 = 15,50" " "
" " 5 " nordøst	" " 6 = 8,40" " "
" " 6 " øst-nordøst	" " 7 = 12,50" målt i bue mot 46/1
" " 7 " nordøst	" " 3 = 8,25m mot 46/1
" " 3 " syd	" " 4 = 18,75" " "
" " 4 " syd	" " 1 = 11,55" " "

Areal: 587 m².

Forretningen sluttet.

P. Prestrønning
oppm.sjef
vitne

Eivind Lyngstad

¹⁾ Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle tilføyelser.

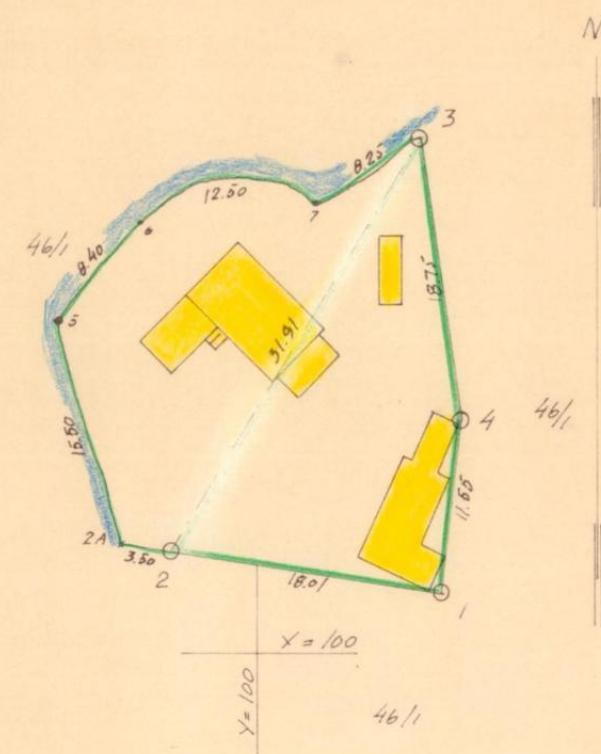
MÅLEBREVSKART OVER "LUNA"

GNR. 46 BNR 18.

AREAL: 587 m²

MÅL = 1:500

Påf. kartet



Lokale koordinater.

PKT	Y	X	MERKNADER
1	112.05	103.89	BOLT I FJELL
2	94.26	106.73	RØR I BETONG
3	110.89	133.97	BOLT I FJELL
4	113.30	115.38	" " "

RØYKEN OPPM. VESEN, 13. sept. 1967

P. Prestrønning

E.L.

Påtegning: ¹⁾ Dagb.nr. 1237 den 25/3 1968.

¹⁾ F.eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

1972 26.

375

Gjenpart .

Stempelpapir nr. 6. - 10 kroner.

S k j ø t e.

Undertegnede Jens og Chr. C. Høvig erkjender herved at have solgt til frøken Olga Isaachsen en parsel av gnr. 46 bnr. 8 Høvik i Røyken herred, der ifølge skylddelingsforretning thinglæst den har faat brn. 18 og kældet "Luna".

I tilfælde av at den dam, som parsellen grænser til skulde blive tømt for vann, skal eieren have fri vannrett i den dam som ligger nærmest.

Eiren skal have fri rett til gaavei over hovedbølet, samt nødvendig kjøring frem til parsellen.

Innhegning peahviler eieren af parcellen.

Kjøpesummen kr. 600,00 -seks hundre kroner- er kontant betalt og skal forannævnte eiendom herefter følge og tilhøre frøken Olga Isaachsen som lovlig erhvervet, og forbliver jeg for salget hennes hjemmelsmann efter loven.

Røyken den 14. oktober 1926.

Jens Høvig.

Til vitterlighet:

Chr. C. Høvig.

Marie Høvig.

(Utskriftens riktighet bekreftes.
(I avskrivningsgebyr kr. 3,20 til
(statskassen ved stempelmerker.
(

W. Ræed



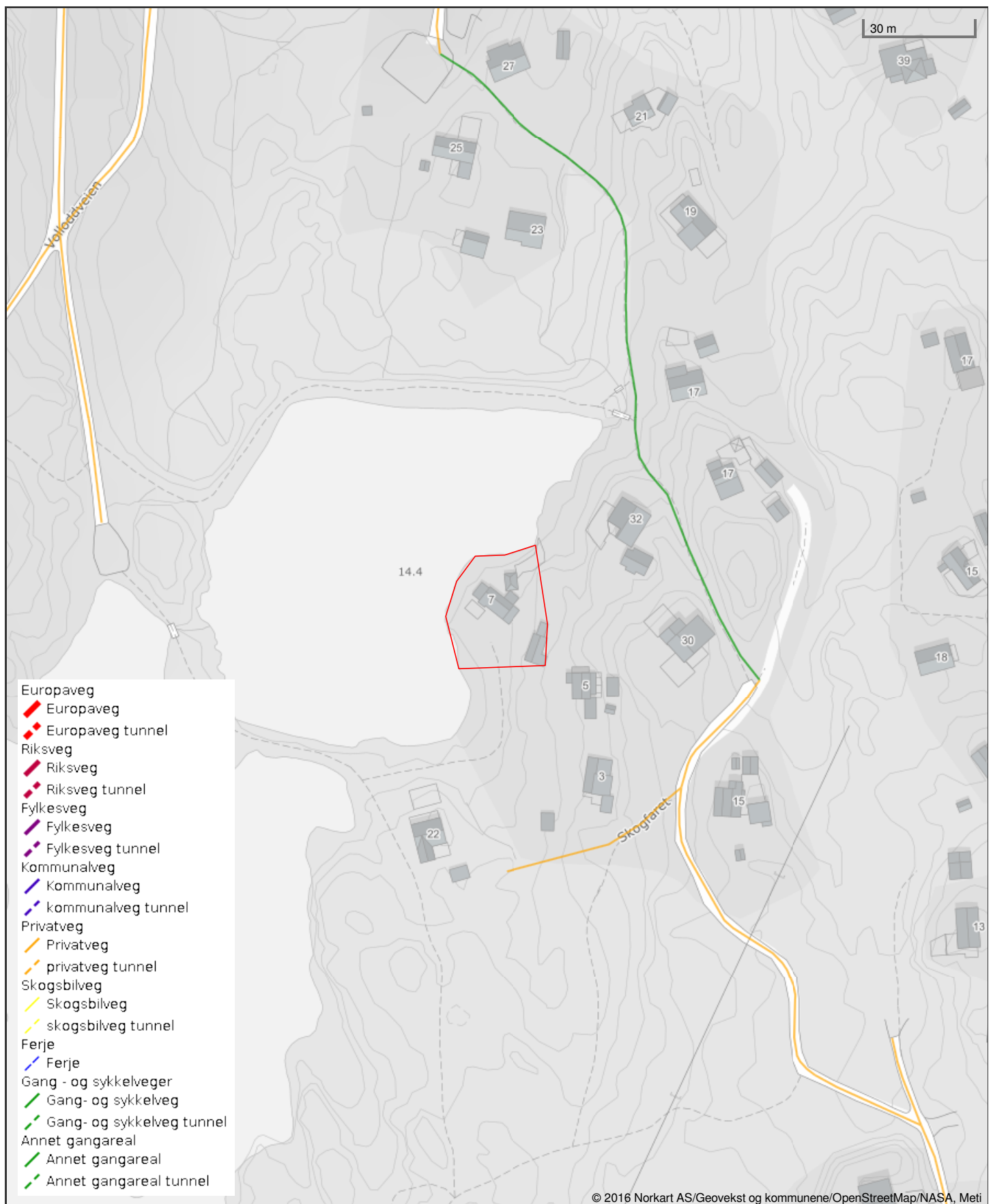
Nasjonalarkivet

Akershus fylke, Røyken, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

G- Nr. 46 bnr. 1.		H U v i k .		
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hefte	Pante- bok	Merknader
		11. Kontrakt av 1/12, tgl. 17/12 1926, om medeieendoms- rett til vannledning.	36- 373.	11) overført fra bnr. 1 og 8.
		12. Ifølge skjøtte av 14/10, tgl. 17/12 1926 har bnr. 18 "Luna" vegrett og event. vannrett.	36-	12) overført fra bnr. 8.
		13. Skylddeling av 26/4 tgl. 22/5 1928, hvorved "Sandberg" bnr. 20 er utgått med skyll 10 Øre.	37- 116.	13) t.o.m. 33) overført fra bnr. 1.
		14. Ifølge skjøtte, tgl. 11/9 1928, bestemmelse om vannrett.		
		15. Skylddelinger av 24/8 1933, tgl. 12/9 1933, hvorved er utskilt : "Rognstrand" bnr. 25 skyll 15 Øre, "Hav Port" bnr. 26, skyll 15 Øre "Jettebo" bnr. 27 skyll 15 Øre.	48-	
		16. Ifølge skjøtte, tgl. 12/9 1933, bestemmelse om veg og rett til vann.	48-	



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 246/18//



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 246/18
Adresse: Volloddveien 7
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde (på land)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Ledningskart

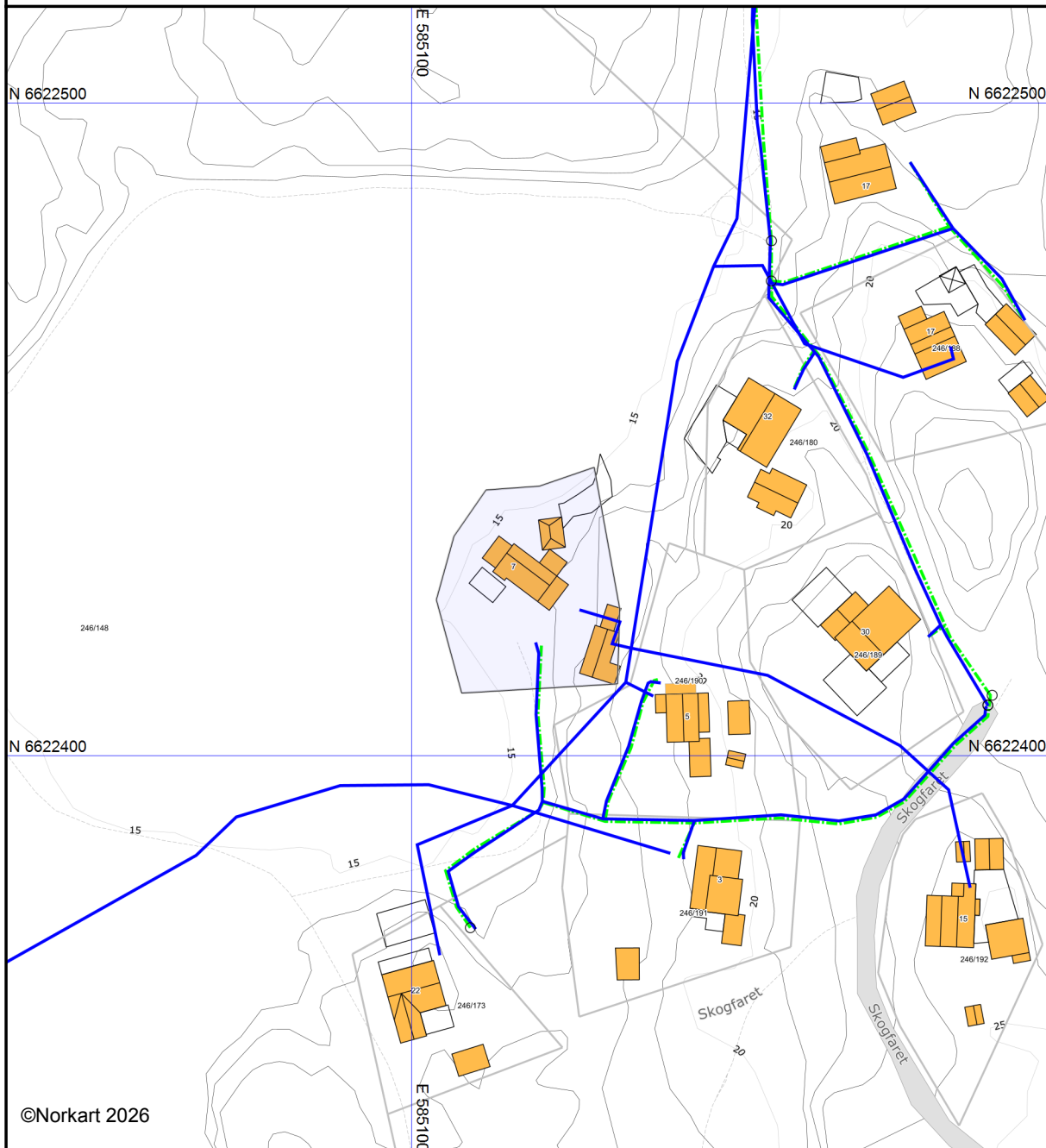
Eiendom: 246/18
Adresse: Volloddveien 7
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

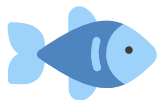
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Nabolagsprofil

Volloddveien 7

Avstand til sjø

264 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚗
🚉 Røyken stasjon Linje L1	14 min	🚗 11.9 km
🚉 Spikkestad stasjon Linje L1	17 min	🚗 14.1 km
🚏 Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	10 min	🚗 8 km
🚏 Asker stasjon Buss, flytog, tog	24 min	🚗 17.5 km

Avstand til byer

Sandvika	32 min	🚗
Drammen	34 min	🚗
Oslo	43 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rortunet Senter	10 min	🚗
🚗 Nordre Sætre Vei	10 min	🚗

Havner i området

- Nærsnes småbåthavn
Matvarer
- Lagahølet Båthavn
- Fagerstrand båthavn
- Digerud brygge
- Søndre Spro brygge



Aktiviteter

Høvikvollen badeplass	7 min	🚶
Ramton Camping badeplass	2 min	🚗

Sport

⚽ Åros-banen Fotball	4 min	🚗 3.5 km
⚽ Møteplassen ballbane Nærsnes Ballspill, sandvolleyball	6 min	🚗 4.1 km
🏊 SATS Slemmestad	10 min	🚗
🏊 Feel24 Slemmestad	11 min	🚗

Dagligvare

Joker Nærsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	🚗 3.8 km
Rema 1000 Åros	6 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Rortunet Senter	10 min	🚗
🏪 Åros Apotek	6 min	🚗
🍷 Slemmestad Vinmonopol	10 min	🚗

