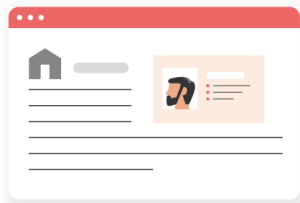


# SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** ABT6906  
**Matrikkel:** 3216-107/104/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Roger Kristensen



**Adresse:**  
Dronningveien 82,  
1550 HØLEN

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Bekreftelse på utført arbeid	GRØNVOLD BYGGSERVICE AS	Boligprodusent	2025-08-11
Takstige	GRØNVOLD BYGGSERVICE AS	Boligprodusent	2025-08-11
Risikovurdering R1	ELEKTROIDE AS	Elektriker	2015-08-18
Sluttkontroll R1 v1	ELEKTROIDE AS	Elektriker	2015-08-18
Samsvarserklæring	ELEKTROIDE AS	Elektriker	2015-08-18

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

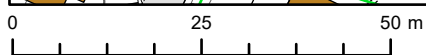
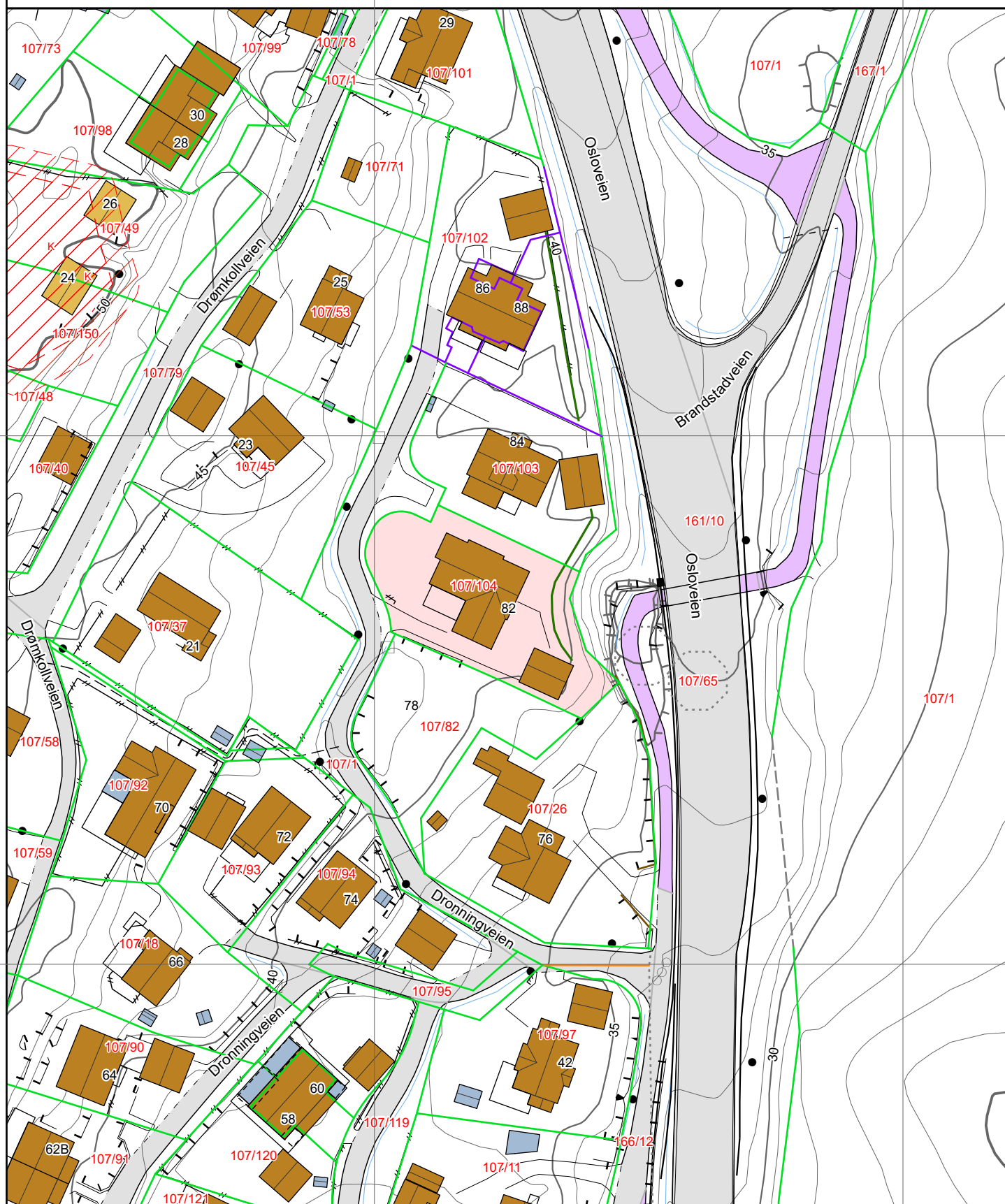
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.












## Eiendomsgrenser





- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: gray;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: gray;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: gray;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: gray;">- - - - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

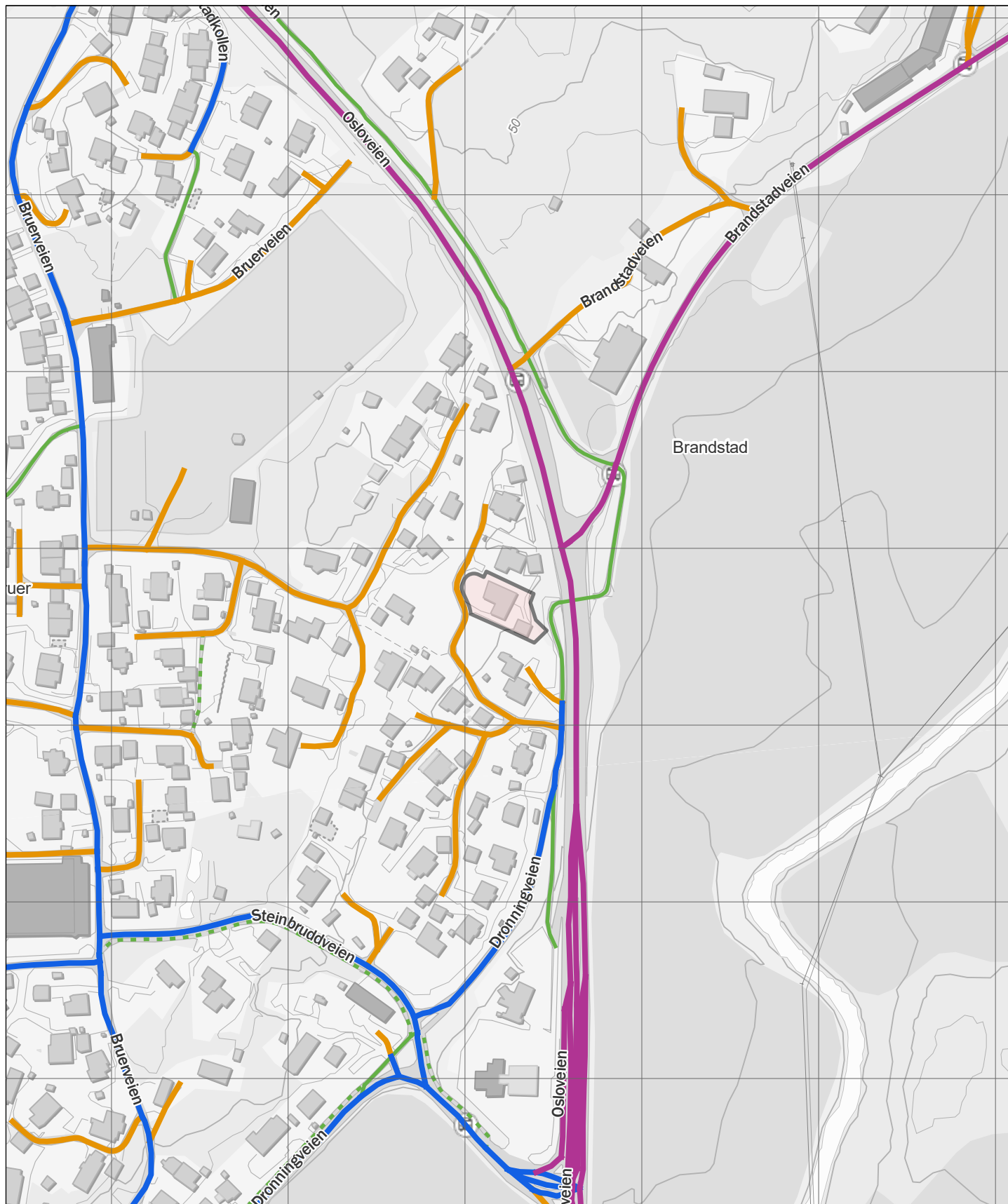
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

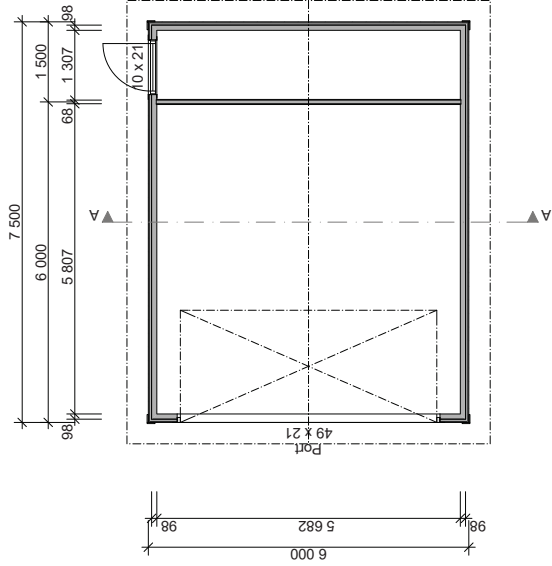
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

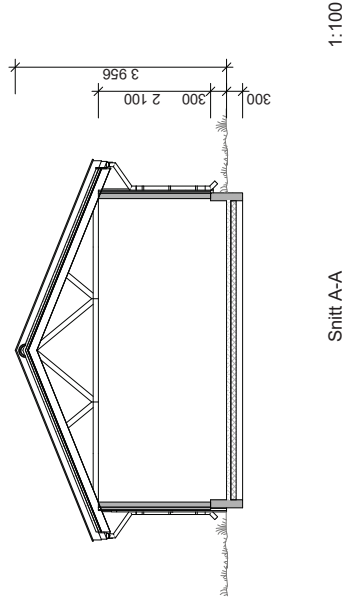
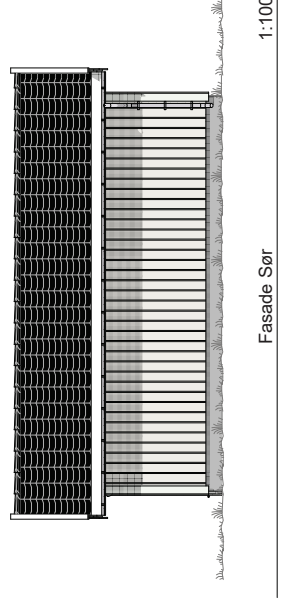
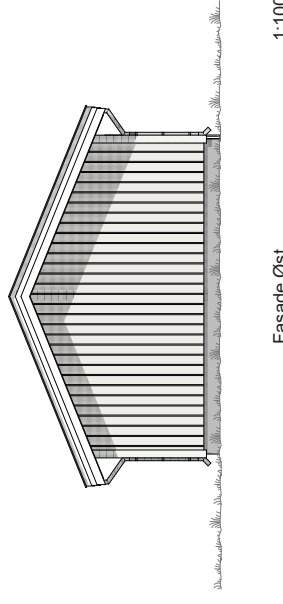
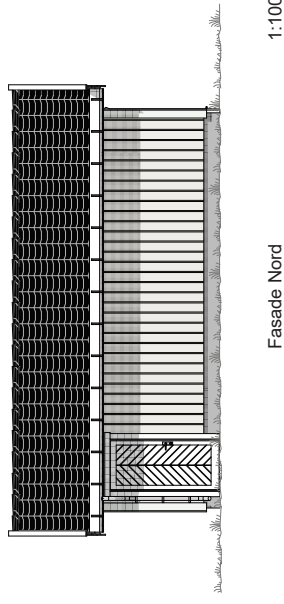
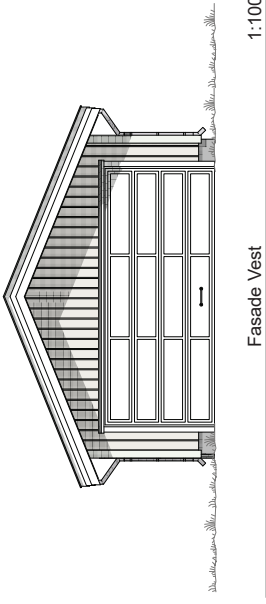
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

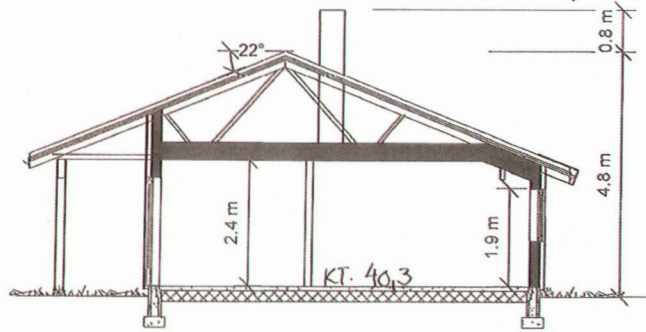


Plan 1:100

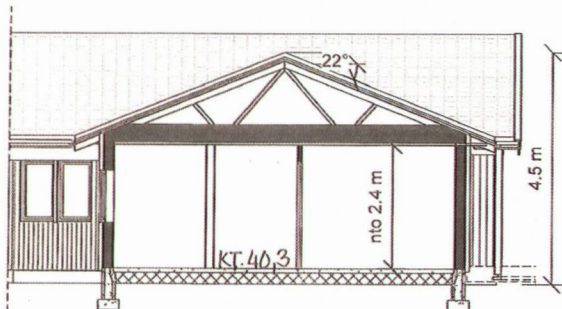


Snitt A-A 1:100

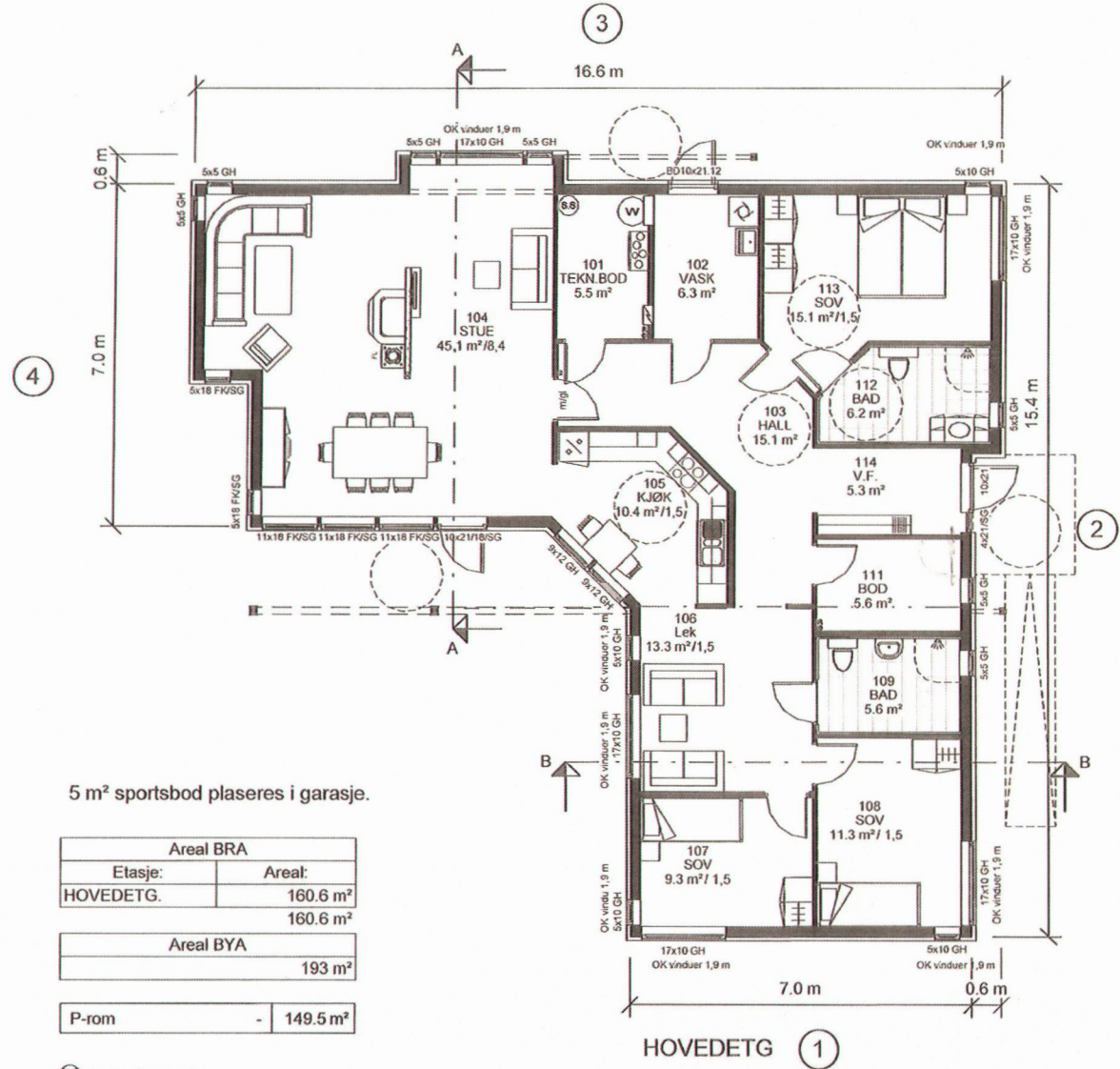
REV.	DATE:	REVISJONSTEKST	SIGN.	KONTR.
A	24.10.12	TEGNING FOR SØKNAD	MH	MH



SNITT A-A



SNITT B-B



5 m² sportsbod plasseres i garasje.

Areal BRA	
Etasje:	Areal:
HOVEDETG.	160.6 m <sup>2</sup>
	160.6 m <sup>2</sup>
Areal BYA	
	193 m <sup>2</sup>
P-rom	- 149.5 m <sup>2</sup>

⊗ R=Radonpunkt

24 AUG 2012

**SYSTEMHUS**

Utarbeidet av:  
**Unikus**  
 Postboks 4104,  
 Terminalveien 10  
 6089 Boda, tlf. 75 55 51 20  
 E-mail: post@unikus.no

MEMBER  
**Hersleth Entreprenør as**

TILTAKSHAVER:  
**Rolf Kristoffersen**

BYGGEPLASS:

G nr/16 nr:  
**107/104**

KOMMUNE:  
**Vestby**

REV.	DATO.	REVISJON:	SIGN.

TEGN, BRSHOLD:  
**PLAN OG SNITT**

PROSJEKT:  
**Rykkinn (omt)**

ARKITEKT:  
**Lisbet Ingebrigtsen**

DATO:  
**18.04.12**

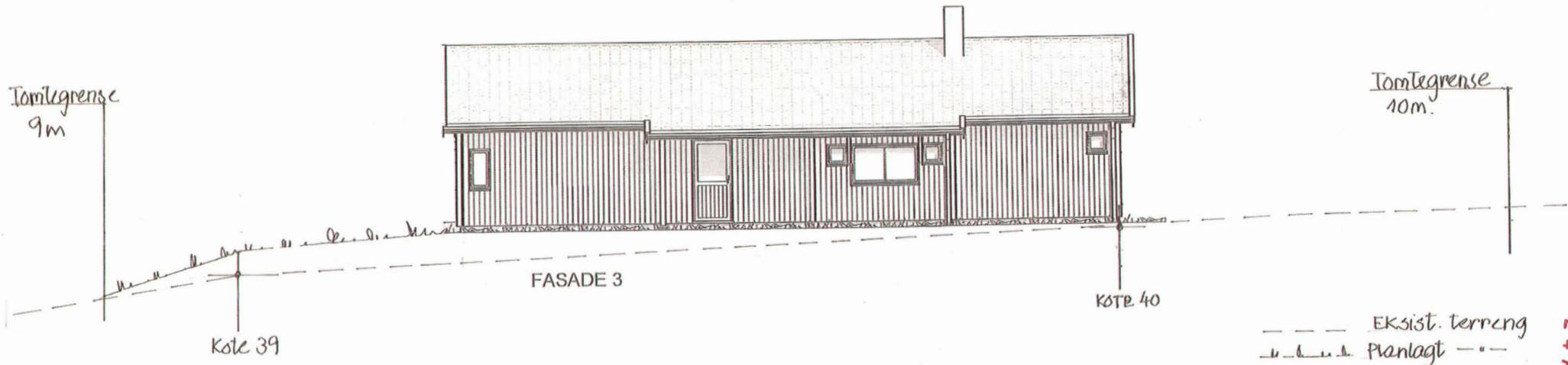
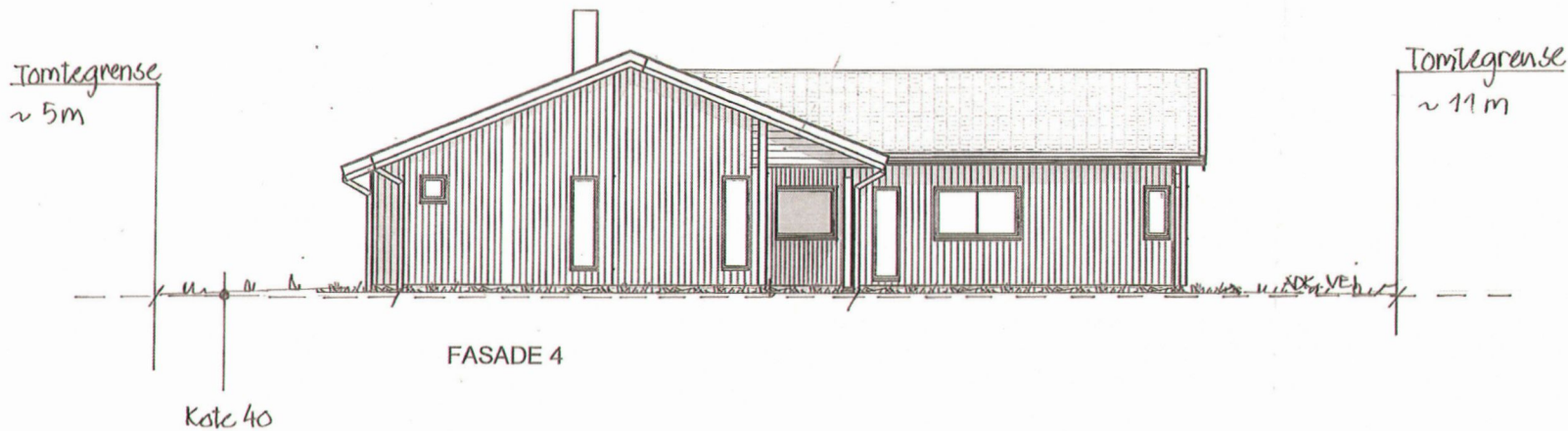
TEGN:  
**Tove**

REV. A

MÅLESTOKK:  
**1:100**

PROSJEKT NR:  
**20120233**

TEGN NR:  
**09.01+**

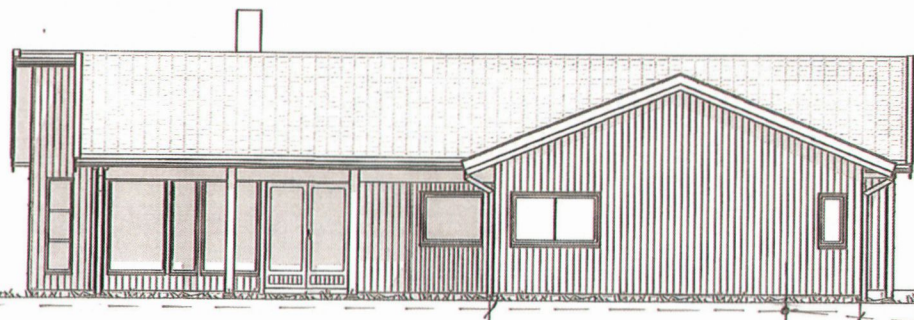


24 AUG 2012

05.06.12

	Utarbejdet av: <b>Unikus</b> Postboks 4104, Tennishallen 10 8089 Bodo, tlf. 75 55 51 20 E-mail: post@unikus.no	MEDLEM: <b>Hersleth Entreprenør as</b>	G.nr/b.nr: <b>107/104</b>	REV. DATO. REVISJON. SIGN. A 26.04.12 rev. ihht. mail datert 24.04.12 TJ	TEGN. INNHOLD: <b>FASADER M/TERRENGSNITT</b>	MÅLSTOKK: <b>1 : 100</b>		
		TILTAKSHAVER: <b>Rolf Kristoffersen</b>	KOMMUNE: <b>Vestby</b>	PROSJEKT: <b>Rykkinn (omt)</b>	PROSJEKT NR: <b>20120233</b>			
		BYGGEPLASS:		ARKITEKT: Lisbet Ingebrigtsen	DATO: 18.04.12	TEGN: Tove	REV: A	TEGN NR: <b>09.02+</b>

Tomtegrense  
12 m



FASADE 1

Tomtegrense  
~ 23 m

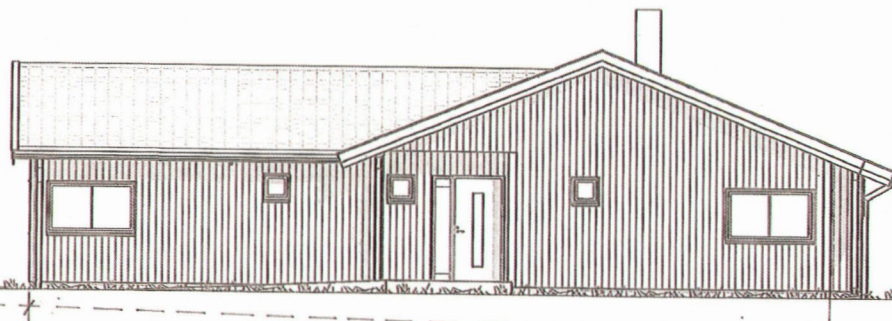
Kote 40

Kote 39

18 m

Kote 38

Tomtegrense  
4 m



FASADE 2

Tomtegrense  
4,6 m

Kote 40

24 AUG 2012

--- Eksist. terreng  
- - - Planlagt - - -

05.06.12 GS

**SYSTEMHUS**

Utarbeidet av:  
**Unikus**  
Postboks 4104,  
Terminalveien 10  
6069 Bodo, tlf. 76 59 51 20  
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:  
Hersteth Entreprenør as

TILTAKSHAVER:  
Rolf Kristoffersen

BYGGEPLASS:  
KOMMUNE  
Veslby

G.nr/B.nr:  
107/104

REV.	DATE.	REVISJON.	SIGN.
A	26.04.12	rev. ihtl. mail datert 24.04.12	TJ

TEGN. INNHOLD:  
**FASADER m/TERRENGSNITT**

PROSJEKT:  
**Rykkinn (omt)**

ARKITEKT:  
Lisbet Ingebrigtsen

DATE:  
18.04.12

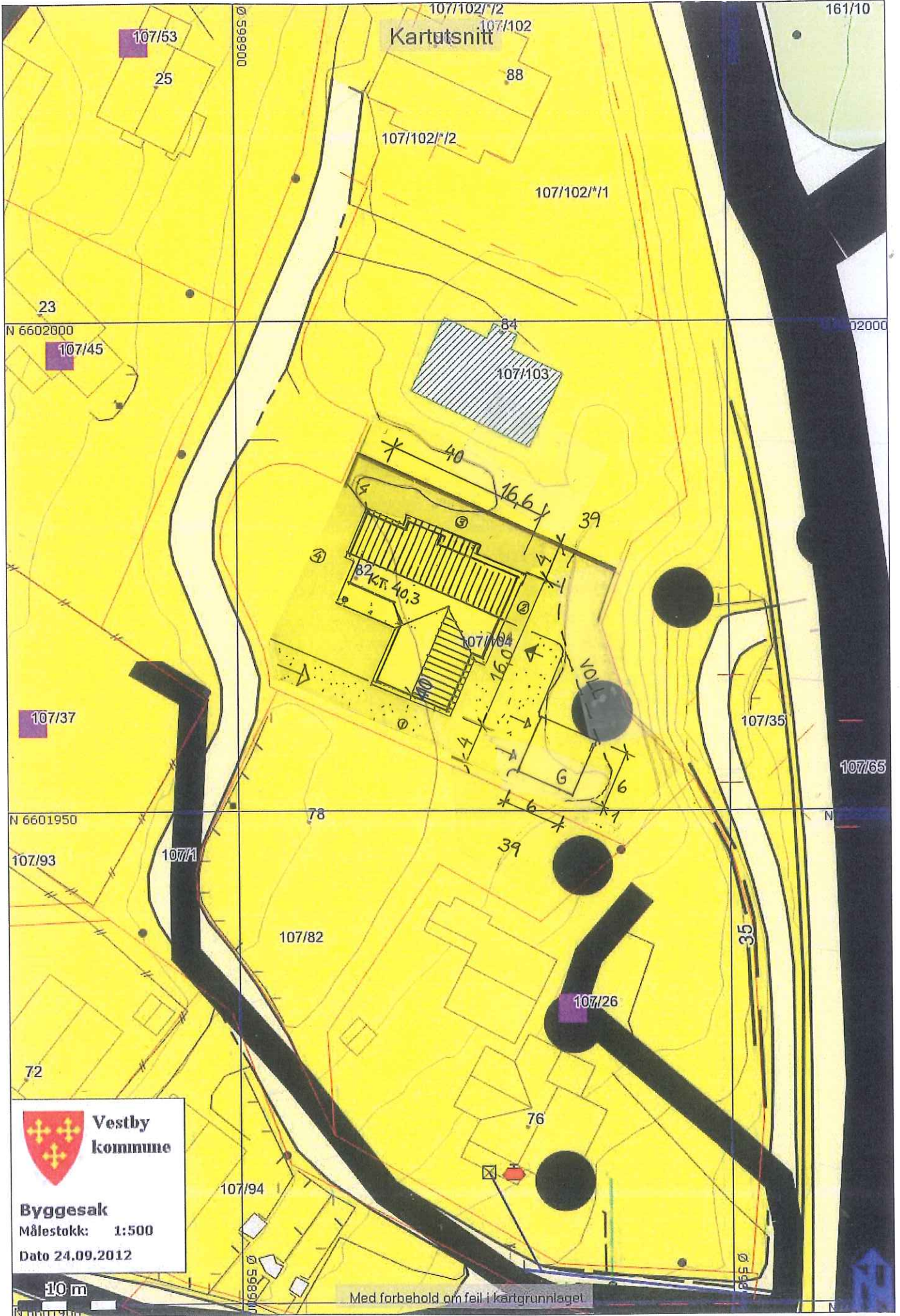
TEGN:  
Tove

REV.:  
A

TEGN.NR.:  
09.02+

MÅLSTOKK:  
1 : 100

PROSJEKT NR.:  
20120233



 **Vestby kommune**

**Byggesak**  
 Målestokk: 1:500  
 Dato 24.09.2012

10 m

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget



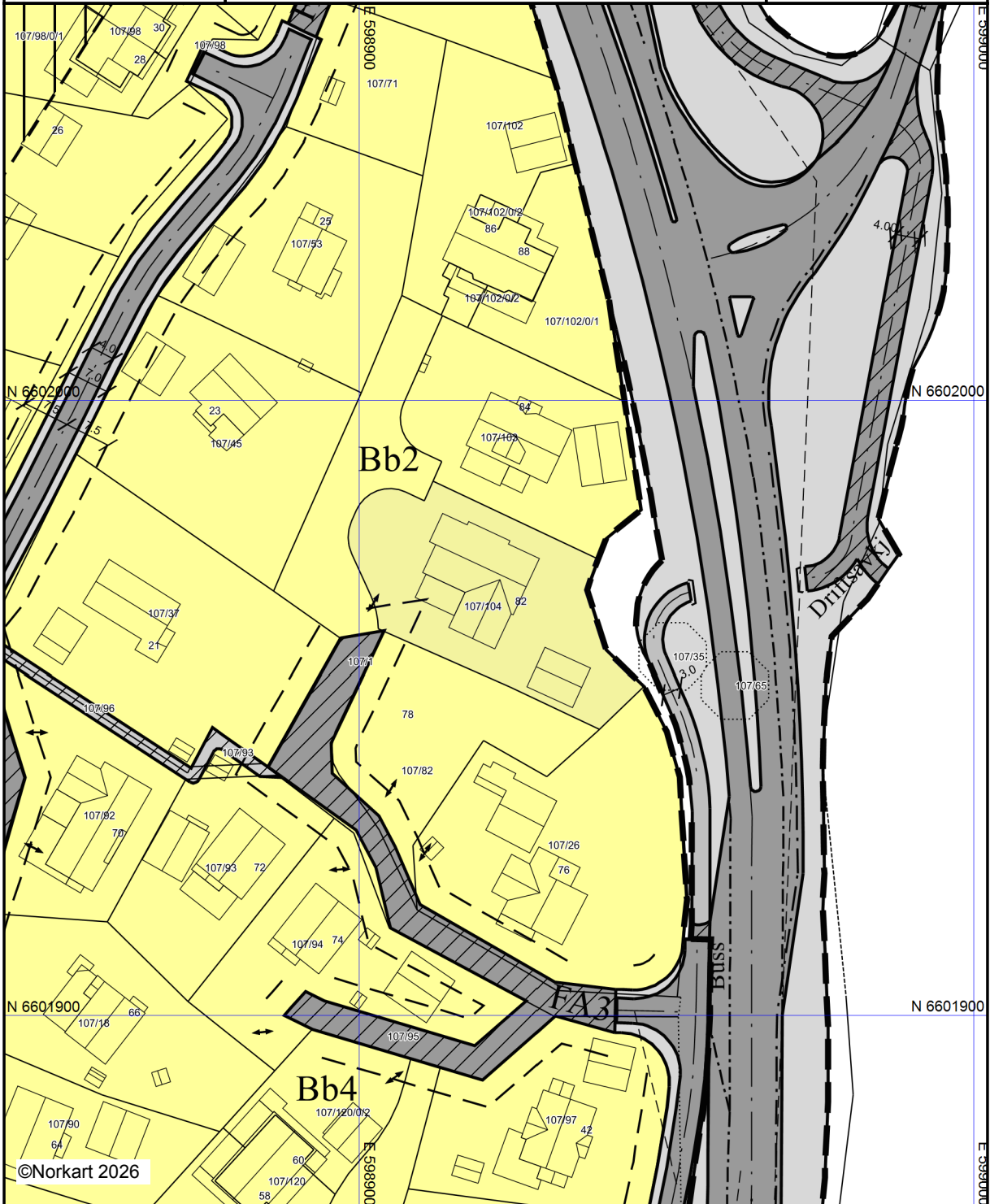
Vestby kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/104  
Adresse: Dronningveien 82  
Utskriftsdato: 19.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring












### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av anlegg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Idrettsanlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

## Hølen - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 2.2.2004. Mindre vesentlig endring (1) av planutvalget 30.8.2004 (Byggehøyde Bf5). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 30.8.2004 (Bestemmelser om fortidsminner). Endret (3) av kommunestyret ved klagebehandling 13.9.2004 (Arealbruk ved 143/102). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 14.12.2006 (Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (5) av plansjefen 29.1.2007 (Justering av felles avkjørsel, gang- og sykkelvei ved Lille Strandgate. Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 15.6.2007 (Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (7) av plansjefen 15.1.2008 (Felles avkjørsel FA13 utgår). Mindre vesentlig endring (8) av plansjefen 16.1.2008 (Justert stegning av Bruerveien og justert felles avkjørsel, busslommer m.m. i nedre del av Steinbruddveien). Mindre vesentlig endring (9) av plansjefen 19.2.2008 (Justert stegning av Bruerveien). Mindre vesentlig endring (10) av plansjefen 22.2.2008 (Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (11) av plansjefen 5.9.2008 (Justering av gangveg). Mindre endring (12) av plansjefen 5.4.2011 (teknisk retting av rekkefølgebestemmelse F7). Mindre endring (13) av plansjefen 8.12.2011 (Del av FA4 endres til boligformål). Mindre endring (14) av plansjefen 22.3.2012 (økt utnyttelse for deler, og endring i høydebegrensning garasje, uthus og lignende for deler). Mindre endring (15) av plansjefen 08.04.2014 (omlegging av Molvikveien). Mindre endring (16) av plansjefen 15.07.2014 (flytting av busslomme på plankart). Mindre endring (17) av plansjefen 5.9.2014 (endring av tomteavgrensninger i Molvika, og bestemmelse om opparbeidelse av sti). Mindre endring (18) av plansjefen 15.6.2015 (frigitt kulturminne tatt ut, justering av hensynssone for to kulturminner, endret plassering av lekeplass til område F3, regulert inn fordrøyningsbasseng G1 og sti T1, justering av bestemmelser og ny § 14). Mindre endring (19) av plansjefen 12.6.2017 (inntegning av snuhammer ved felt F1). Mindre endring (20) av plansjefen 3.1.2018 (justering av formålsgrense – felt Bb10 og Bb11). Mindre endring (21) av plan- og miljøutvalget 14.1.2019 (justering av trasé for g/s-vei, nye atkomster m.m). Mindre endring (22) av plansjefen 5.9.2019 (hensynssone bevaring naturmiljø). Mindre endring (23) av plansjefen 6.5.2020 (justering av B15 og B16 – Fløyåsen, oppdatering av bestemmelser). Mindre endring (24) av plansjefen 20.4.2021 (faresone – hensynssone kvikkleire).

### § 1 Fellesbestemmelser

#### 1.1 Søknad og melding

Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplanen.

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i

byggeperioden.

## **1.2 Utforming**

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

## **1.3 Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet når ikke annet er bestemt (Jf §2 om garasjer).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører området typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og verdifull vegetasjon.

## **1.4 Vassdrag**

Åpne strekninger av bekker, elver, vann og dammer skal opprettholdes.

## **1.5 Kabler**

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

## **1.6 Rekkefølge**

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende betingelser er oppfylt i de angitte byggeområder nedenfor:

- Vei 1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente detaljplaner før boligområdene Bb 1-3, 4 (den del som har atkomst til Bruerveien), 5-7, 8-11 (de deler som har atkomst til Bruerveien) 29 og 34-39 tillates utbygget. Det samme gjelder for offentlig område Bo4 samt industri-/lagerområdene BI 1.
- Vei 2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente detaljplaner før

boligområdene Bb 34-39 samt offentlig område Bo2 tillates utbygget.

- Flomsikring av Såna på strekningen Kulpa til innløp fossen i samsvar med godkjent detaljplan utarbeidet av Norges Vassdrags- og Energidirektorat, skal være gjennomført før boligområdene Bb 13, 18 og 19 tillates utbygget.
- Friområde F 7 skal være ferdig opparbeidet parkmessig med lekeapparater etter godkjent detaljplan før boligområdene Bb 7 tillates utbygget. Tilsvarende skal lekeplass F4 være opparbeidet før boligområdene Bb 34-39 tillates utbygget.
- Innenfor Bo1 skal ballbinge være anlagt nord for o\_V6a og parkeringsplass være anlagt sør for o\_V6a.

Det skal ikke gis byggetillatelse for den sørvestligste tomte i Bb35 før ny trase av T1 er opparbeidet.

## **§ 2 Byggeområde for boliger**

### **2.1 Flomsikring**

Innenfor byggeområdene Bb 13, 17, 18, 19 og 21 tillates ikke ny bebyggelse plassert lavere enn cote 21,5. Kjeller under dette nivå tillates ikke og ferdig planert terreng minst 4 meter ut fra husvegg skal også som minimum ligge på dette nivået.

### **2.2 Type bebyggelse**

I områder for frittliggende boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup> kan tillates til hver enebolig. Innenfor definisjonen av frittliggende boligbebyggelse, tillates også oppført vertikaldelt eller horisontaldelt tomannsbolig.

Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Innenfor område B15 og B16 tillates det til sammen oppført inntil 9 eneboliger uten sekundærleilighet.

I områder for konsentrert småhusbebyggelse, område Bb36, skal det oppføres boliger i rekke, kjede, atrium eller lignende bygningstyper. I boligområdet Bb10 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse eller åpen villamessig bebyggelse, som i så fall følger bestemmelsene for denne bebyggelsesformen. I boligområde Bb8 skal det oppføres terrassert bebyggelse.

### **2.3 Krav til samlet situasjonsplan i enkelte strøk**

Før deling tillates i boligområdene, skal det framlegges en samlet situasjonsplan for

tomten som viser tomtedeling, felles- og private avkjørsler og i nødvendig grad felles lekearealer. Det skal også framlegges samlet detaljplan for vann- og avløpsløsninger som viser hvordan tomtene sammen med naturlig tilgrensende boligareal kan tilknyttes offentlig ledningsnett.

## **2.4 Utforming og plassering**

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal i skrånende terreng plasseres etter terrengets hovedretning. For atriumsbebyggelse, terrassert bebyggelse og lignende bygningstyper, tillates flatt tak.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m<sup>2</sup>. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

## **2.5 Tomteareal**

Minste netto regulerte tomteareal for eneboliger er 700 m<sup>2</sup>.

## **2.6 Grad av utnyttning**

Tillatt bebygd areal %-BYA = 20 % for områder regulert til eneboliger innenfor bevaringsområdet, 25 % for området regulert til eneboliger utenfor bevaringsområdet, og 30% for områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m<sup>2</sup> bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass.

## **2.7 Høyde**

For alle boligområder unntatt Bb8 er maksimal gesimshøyde 4,5 meter og maksimal mønehøyde 7,0 meter for bebyggelse plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter for bebyggelse plassert i flatt terreng uten underetasje.

Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For boligområde Bb8 skal bebyggelsen trappes opp fra ferdig planert terreng côte 33-34. Byggehøyden skal ikke overstige côte 46.

### **§ 3 Områder for industri/lager**

Det tillates oppført bygninger for lett industri, lager og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 60% i Bi 1 og 3, 80% i Bi 2.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt. Heller ikke tillates etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy, forurensninger eller trafikk. Med unntak av vaktmesterleilighet o.l., tillates ikke etablert eller oppført boliger.

Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring eller oppføring av midlertidige skur, haller m.v.

Det skal etableres parkbelte som vist på planen, ferdigstillet samtidig med bebyggelsen.

### **§ 4 Områder for offentlige formål**

Det tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for skole i Bo 1 og 2 og til forsamlingslokale i Bo 3.

Bebyggelsen i Bo 1 og 2 kan oppføres med flatt tak eller saltak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal BYA er 60% i Bo 1 og 2.

Bebyggelsen i Bo 3 kan oppføres med saltak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 10% i Bo 3.

### **§ 5 Områder for kombinert byggeformål**

For områdene regulert til kombinert byggeformål Bf 1- 4, tillates det boliger i kombinasjon med forretning/service, offentlige og allmenntilgjengelige formål. Med forretnings- og servicevirksomhet menes detaljhandel, service- og kontorvirksomhet som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde, og som passer i kombinasjon med boliger.

Bebyggelsen i Bf 1-4 skal oppføres med saltak, innenfor en maksimal gesimshøyde på 6 meter og en maksimal mønehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal BYA er 60%.

Bebyggelsen i Bf5 skal oppføres med flatt tak og en maksimal byggehøyde på 7 meter. Tilbaketrukket bebyggelse, minst 4 meter fra ytterfasadene, tillates med en maksimal gesimshøyde og mønehøyde på 9 meter.

Byggehøyden regnes i forhold til ferdig planert framtidig terreng

Bygninger skal plasseres parallelt med eller vinkelrett på tilstøtende vei og med vegglinje i byggegrensen som vist på planen.

## **§ 6 Område for kommunalteknisk virksomhet**

Det tillates oppført pumpestasjon for kloakk.

## **§ 7 Offentlig trafikkområde**

Kjørevei, fortau og gang- og sykkelveier skal anlegges som vist på plankartet og i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen.

o\_V6b skal være et sambruksareal og fungere både som atkomstvei til gnr. 144 bnr. 33 og som krysningspunkt og del av skolegården for elever ved Hølen skole. o\_V6b skal opparbeides på en slik måte at det oppnås lav fart. Bruk av fysisk separering skal begrenses. Området skal belyses for å bedre sikkerheten når det er mørkt, f. eks. ved bruk av effekt- belysning.

Langs traseen for gang- og sykkelvei på gammel jernbanegrund skal det tas spesielle hensyn til flg. elementer:

1. Hølen holdeplass. Ved oppføring av plattform og venteskur skal det tas utgangspunkt i plassens tidligere karakter. Rekonstruksjon vurderes dersom dokumentasjon finnes.
2. Tekniske installasjoner
3. Som prinsipp skal eksisterende master beholdes der de finnes for feste til belysning. Det skal være luftstrek mellom stolpene langs tidligere jernbantrasé.
4. Området under Hølenviadukten er regulert til trafikkformål.
5. Hølenviadukten. Jernbanebrua skal istandsettes og vedlikeholdes med vekt på bevaring av brua som jernbanehistorisk og teknisk kulturminne. Planer og tiltak vedrørende brua skal på forhånd forelegges antikvariske myndigheter v/ fylkeskultursjef og Norsk jernbanemuseum til uttalelse.

## **§ 8 Friområde - Park/Lekeplass**

Områdene skal brukes som park for allmennheten eller lekeplass. Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates. Parkområder skal beholdes i naturlig tilstand med vegetasjon bevart. Lekeplasser skal være planert, beplantet og tilsådd, med lekeapparater etablert. Det skal utarbeides og innsendes detaljplaner for det enkelte friområde for godkjenning.

Lekeplass ved B15 skal være felles for alle eiendommer I B15 og B16.

## § 9 Spesialområde - Bevaring - Byggeområde

1. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevarings-området som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
2. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.
3. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme cøtehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.
4. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som ansees nødvendig for å vurdere søknaden.
5. Før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner.
6. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjenning.
7. For friområde F11 og det tilgrensende trafikkområdet i krysset Dronningveien x Kongeveien x Store Strandgate, skal det før tiltak igangsettes, foreligge en samlet detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal vise trafikk løsninger for alle trafikkantgrupper, beplantning, møblering og materialbruk

## § 10 Spesialområde - Bevaring fortidsminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført innenfor bevaringsområde kulturminner, vist på plankartet. Forbudet mot tiltak omfatter ikke tomtedeling.

Før tiltak etter plan- og bygningsloven tillates innenfor byggeområde Bb6, skal det foretas arkeologisk utgraving av steinalderlokaliteten R2, vist på plankartet.

I tilknytning til anleggsarbeid i byggeområde Bb7, som kan berøre gravrøysa R10 i spesialområde SPb3, skal tiltakshaver i samarbeid med Akershus fylkeskommune

sørge for at gravrøysa blir tilstrekkelig sikret.

Spesialområder for fortidsminner omfatter steinalderlokaliteter fra Nøstvettiden. Innenfor spesialområdene er det ikke lov å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Eksisterende hage kan fortsatt benyttes forutsatt at det ikke gjøres inngrep som ikke er i samsvar med ovennevnte. Ingen tiltak i marken kan gjennomføres uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

## **§ 11 Spesialområde - Frisiktsone**

Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

## **§ 12 Spesialområde - naturvernområde på land og i vassdrag**

1. I naturvernområdet, forbi fossen, tillates etablert fisketrapp etter detaljplaner godkjent av kommunen.
2. I naturvernområdet, fra fossen og nedover langs vassdraget, tillates kulturminner fra tidligere historisk næringsvirksomhet utbedret og istandsatt etter detaljplaner godkjent av kommunen.
3. I naturvernområdet tillates etablert flomsikringstiltak etter detaljplaner godkjent av kommunen.
4. Tiltak som iverksettes innenfor naturvernområdet skal på forhånd forelegges kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven til uttalelse.
5. Bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder vesentlige terrenginngrep og anlegg av veier, som rammes av plan- og bygningsloven ut over tiltak etter pkt 1-4, tillates ikke.
6. Eksisterende vegetasjonsbelte i kantsonen langs vassdraget skal bestå. Hogst kan kun tillates etter godkjenning fra kommunen.

## **§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel**

Arealet skal utnyttes til felles avkjørsel for eiendommer slik det framgår av plankartet.

Felles avkjørsel FA7 skal være felles for alle eiendommer I B15 og B16.

## **§ 14 Grønnstruktur – fordrøyningsbasseng**

I område G1 skal det opparbeides fordrøyningsbasseng for overvann. Bassenget skal ha grønt dekke og fremstå med et naturlig preg.

Fordrøyningsbassenget skal dimensjoneres slik at avrenningen fra områdene rundt ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

## **§ 15 Hensynssone bevaring naturmiljø – naturtype store gamle trær**

Formålet med hensynssonen er å ta vare på en gammel spisslønn. I området kan det ikke foretas inngrep som kan føre til ulempe eller skade for treet med tilhørende rotsystem.

Eksisterende adkomstveier kan fortsatt benyttes.

## **§ 16 Hensynssone – faresone kvikkleire H310\_4 og H310\_1**

Formålet med hensynssonen er å ivareta samfunnssikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

Innenfor grensene av Hensynssone – faresone kvikkleire skal alle tiltak meldes til kommunen, selv om tiltaket i utgangspunktet ikke er meldepliktig. Kommunens vurdering skal foreligge før tiltak iverksettes. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep, flytting og henlegging av masser og virke, opprettelse og endring av eiendom, pleie av kantvegetasjon, grøfting, drenering, hogst og andre landbrukstiltak. Listen er ikke uttømmende.



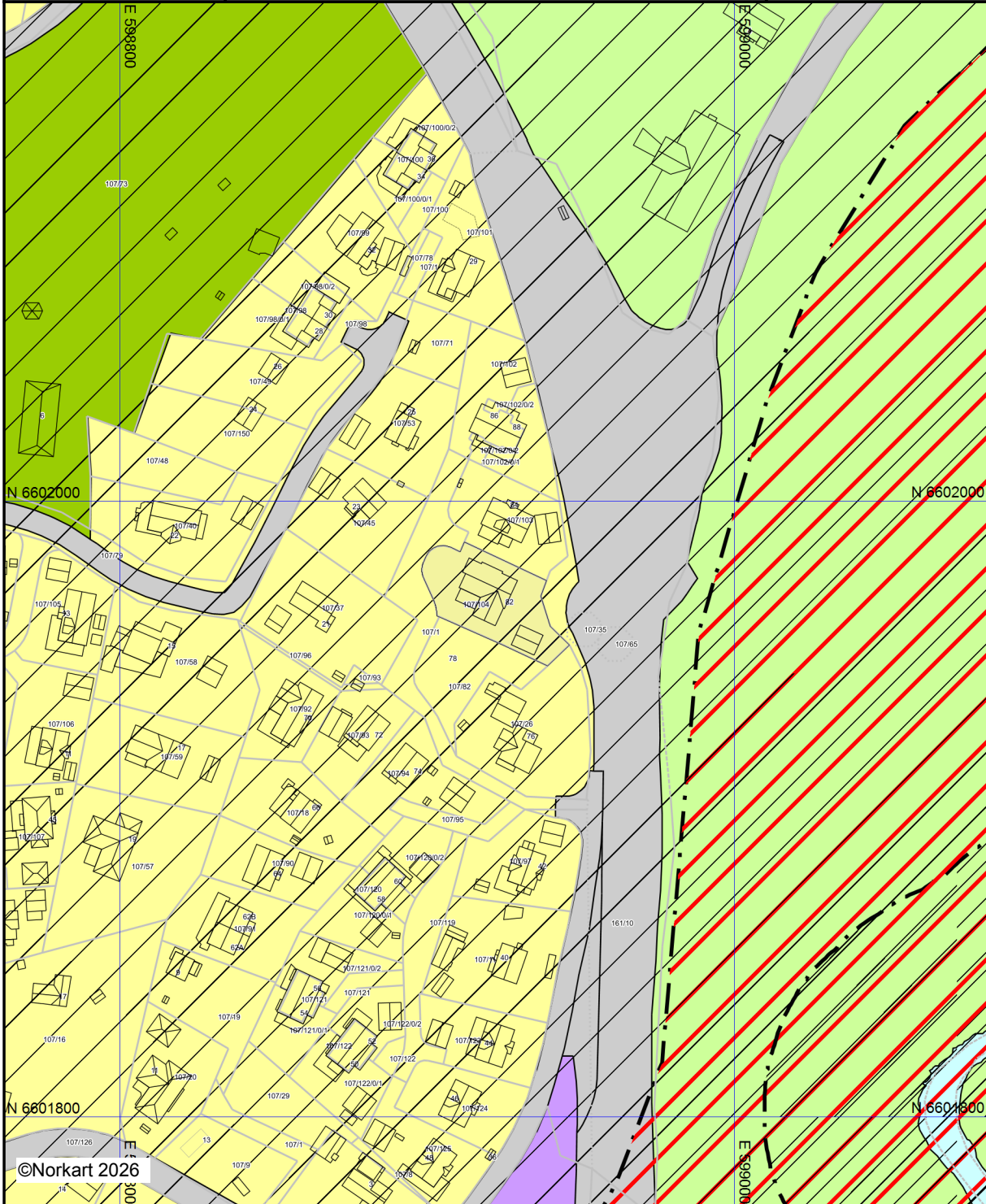
Vestby kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 107/104  
Adresse: Dronningveien 82  
Utskriftsdato: 19.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32














©Norkart 2026

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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
  -  Faresone - Ras- og skredfare
  -  Angitthensyngrense
  -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
  -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  -  Boligbebyggelse - eksisterende
  -  Næringsbebyggelse - eksisterende
  -  Idrettsanlegg - eksisterende
  -  Veg - eksisterende
  -  LNFR-areal - eksisterende
  -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål



# Vestby kommune

**Adresse:** Postboks 144, 1541 VESTBY

**Telefon:** 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	107	<b>Bruksnr.</b>	104	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dronningveien 82, 1550 HØLEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	6 455,00 kr
<b>Sum</b>	<b>6 455,00 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	1 386,88 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	114,06 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
					<b>Sum</b>	<b>6 958,75 kr</b>	<b>1 739,70 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

---

# Vestby kommune

## Tillatelse til tiltak uten krav til ansvarsrett

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

---

<b>Utvalg</b>			<b>Dato</b>
Plan- og miljøutvalget			06.12.2012
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 107/104	12/2063-3	Christin Westby	Ja

**Sak DS PLM 716/12**  
**GNR 107 BNR 104 - DRONNINGVEIEN 82 - TILLATELSE TIL TILTAK**  
**NYBYGG GARASJE**

---

**Søknad om nybygg garasje 45 m<sup>2</sup> BYA godkjennes med plassering som vist på kart, datert 24.09.12 mottatt 20.11.12, og med utforming som vist på tegninger, tegningsnummer A10 datert 24.10.12 mottatt 20.11.12.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

**Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaks dato.**

---

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Søknaden ble mottatt komplett den 20.11.2012.  
Det søkes om oppføring av garasje på 45 m<sup>2</sup> BYA.

#### Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Hølen og er avsatt til boligformål.

#### Estetikk

Tiltakets utforming vurderes i forhold til plan og bygningslovens § 29-2. Det er ikke funnet forhold som tilsier at tiltaket ikke kan godkjennes.

#### Bygningssjefens vurdering

Søknaden vurderes i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Det foreligger ingen nabomerknader.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

## **BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING**

Godkjent plassering og sokkelhøyde, er bindende.

## **FERDIGATTEST**

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver utarbeide og innsende anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal foretas tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

### **Øvrige betingelser:**

1. Byggegebyr skal betales. Regning ettersendes
2. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte må de utsettes for hjemmelshavers regning.

### **Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr kr. 4300,- sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

§ 3-1            Tiltak 31-70 m<sup>2</sup>            kr. 4300,-

### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Vestby kommunes bygningsavdeling, 06.12.2012

Hans Christian Fæste  
Bygningssjef

Christin Westby  
Konsulent

### **Utskrift sendes:**

Tiltakshaver:

*Roger Kristensen, Dronningveien 62 A, 1550 HØLEN, m/opplysninger om klageadgang*



# Vestby kommune

Plan, bygg, geodata

Roger Kristensen  
Dronningveien 62 A

1550 HØLEN

Arkivkode  
GNR 107/104

Deres ref.

Saksnr.  
12/2063

Løpenr.  
22113/12

Dato  
06.12.2012

## **GNR 107 BNR 104 - DRONNINGVEIEN 82 - TILLATELSE TIL TILTAK NYBYGG GARASJE**

Vi viser til søknad mottatt og journalført her den 20.11.2012.

Vedlagt oversendes vedtak i sak DS PLM **716/12**, fattet etter delegert myndighet.

Med hilsen

Christin Westby  
Konsulent

Vedlegg: Opplysninger om klageadgang

Adresse  
Rådhusgata 1  
1540 Vestby

Telefon  
64 98 01 00  
E-post: [pbg@vestby.kommune.no](mailto:pbg@vestby.kommune.no)

Telefax  
64 98 01 01

Bankgirokonto  
1613.07.00342

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. En klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, bygningsavdelingen, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes bygningsavdelingen og begrunnes. Bygningsavdelingens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for bygningsavdelingen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

# Vestby kommune

## Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

<b>Utvalg</b>			<b>Dato</b>
Plan- og miljøutvalget			11.09.2013
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 107/104	12/1267-14	Ragne Storsul	Ja

**Sak DS PLM 557/13**  
**GNR 107 BNR 104 - DRONNINGVEIEN 82 - FERDIGATTEST**  
**ENEBOLIG**

Eiendom/adresse Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.  
**Dronningsveien 82, 1550 HØLEN** **GNR 107/104\*\*/\*\***

**Spesifikasjon:** Tiltakets / byggets art: Enebolig

**Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:**

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Byggesak Norge AS, datert 06.09.2013, mottatt 06.09.2013.
- gjennomføringsplan datert 06.09.2013, mottatt 06.09.2013.

<b>Vedtak fattet av</b>	<b>Vedtak dato</b>	<b>Vedtak nr.</b>
Plan- og miljøutvalget	19.10.2012	DS PLM 614/12
Plan- og miljøutvalget	26.11.2012	DS PLM 680/12
Plan- og miljøutvalget	11.09.2013	DS PLM 556/13

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fæste  
Bygningssjef

Ragne Storsul  
juridisk rådgiver

**Kopi sendt til:**

Tiltakshaver:

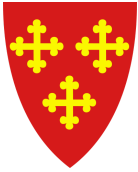
*Hege Johnsen og Roger Kristensen, Dronningveien 62, 1550 HØLEN*

*Andre*

*Kommunalteknikk, her*

*Geodataavdelingen, her*

*Movar IKS, avd Husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE*



# Vestby kommune

**Adresse:** Postboks 144, 1541 VESTBY

**Telefon:** 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	107	<b>Bruksnr.</b>	104	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dronningveien 82, 1550 HØLEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13T031965	1353	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	67

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vestby kommune

**Adresse:** Postboks 144, 1541 VESTBY

**Telefon:** 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3216	<b>Gårdsnr.</b>	107	<b>Bruksnr.</b>	104	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dronningveien 82, 1550 HØLEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2025</b>
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 817,90 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 013,60 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 439,90 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 629,24 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 619,76 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 498,92 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 490,16 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 609,35 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
<b>Sum</b>	<b>12 212,65 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	33.5	39.21	1/1	0 %	1 313,70 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	33.5	39.44	1/1	0 %	1 321,41 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-38	39.21	1/1	0 %	-1 490,17 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-38	39.44	1/1	0 %	-1 498,91 kr	0,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	67	40.94	1/1	0 %	2 742,98 kr	0,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	67	42.09	1/1	0 %	2 820,03 kr	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	33.5	42.62	1/1	0 %	1 427,94 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	33.5	42.87	1/1	0 %	1 436,31 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-38	42.62	1/1	0 %	-1 619,75 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-38	42.87	1/1	0 %	-1 629,25 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>11 050,19 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Vestby kommune

Postadresse: Postboks 144, 1541

VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

E-post: [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

Dato: 24.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0000 Produktnavn

Gnr:	107	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dronningveien 82, 1550 HØLEN						

### Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Bevaringsområde - Bevaring av kulturmiljø Såna/Hølenselva Hensynsone - Kulturlandskap - Såna		

### Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
--	--	------------------------------

Ulovlige tiltak.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Byggesaker under behandling.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Garasje mangler ferdigattest.		

### Bopliktområde

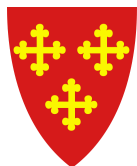
Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Annet relevant informasjon

Merknad:
----------



# Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.02.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronningveien 82, 1550 HØLEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPLAN2023	
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2023-2034	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)	
<b>Ikrafttredelse</b>	17.11.2025	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 062 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_8
	<b>Delareal</b>	1 062 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0103
-----------	------

<b>Navn</b>	HØLEN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.02.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13082/0103_Bestemmelser24.pdf">https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13082/0103_Bestemmelser24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 062 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> Bb2

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 107, Bruksnr 104	<b>Kommune:</b>	3216 Vestby
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	205 Hølen
Veiadresse:	Dronningveien 82, gatenr 2100 1550 Hølen	<b>Valgkrets:</b>	5 Son/Solhøy
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2090202 Såner
		<b>Tettsted:</b>	503 Hølen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	tomt 7	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.09.2005	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 062,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/107/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/107/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.07.2013	Avgiver	3216/107/104	0,0
	Matrikkelført:	03.07.2013			
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.12.2006	Avgiver	3216/107/1	-8,5
	Matrikkelført:	19.01.2009	Berørt	3216/107/26	0,0
			Berørt	3216/107/104	0,0
			Mottaker	3216/107/82	8,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.09.2005	Avgiver	3216/107/1	-1 062,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/107/104	1 062,1

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dronningveien 82	Bolig	161,0	Kjøkken	4	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	193,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	19.10.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.09.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300327491			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		161,0		161,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.12.2012
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301445697			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

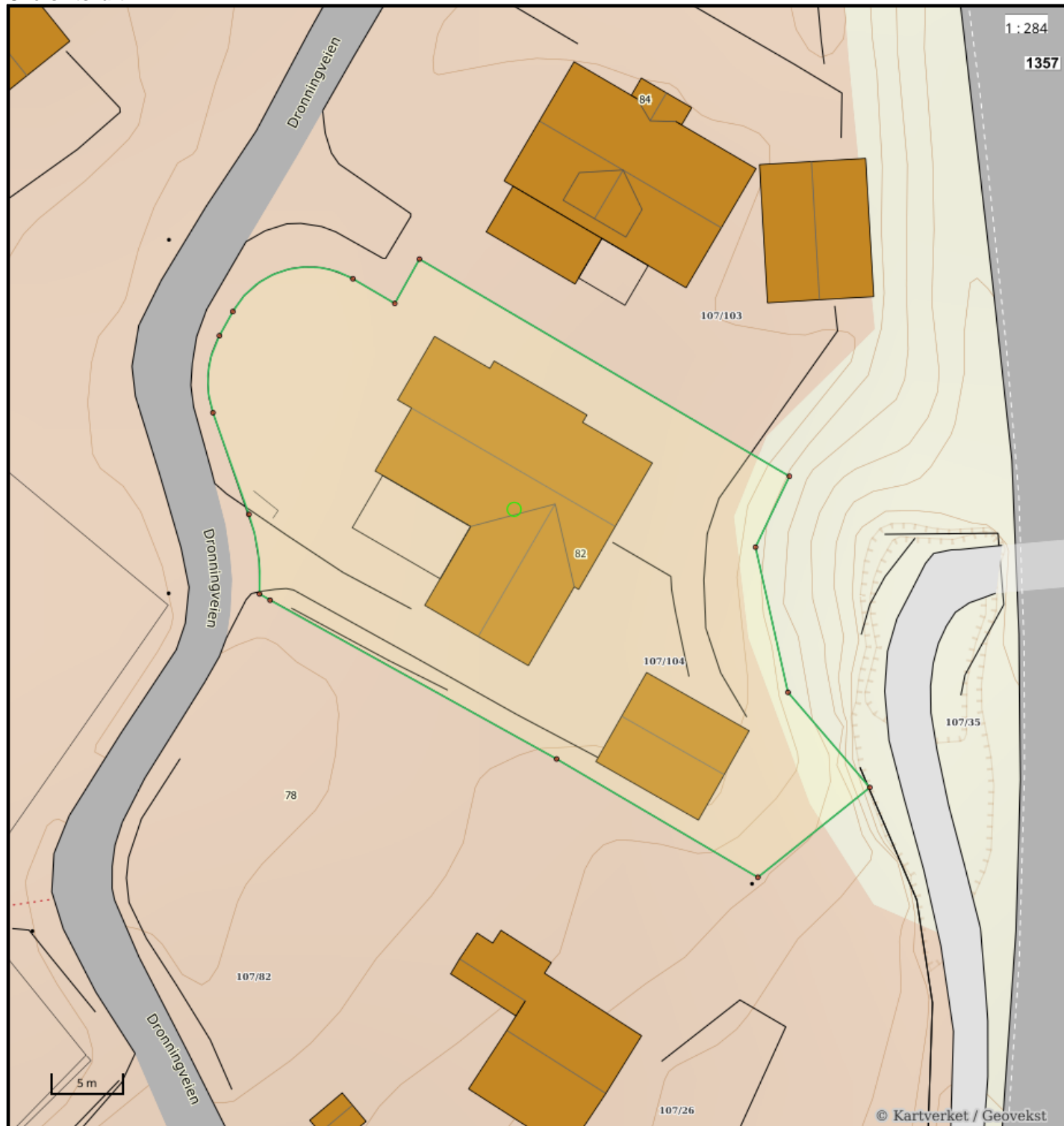
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristensen Roger	260171

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

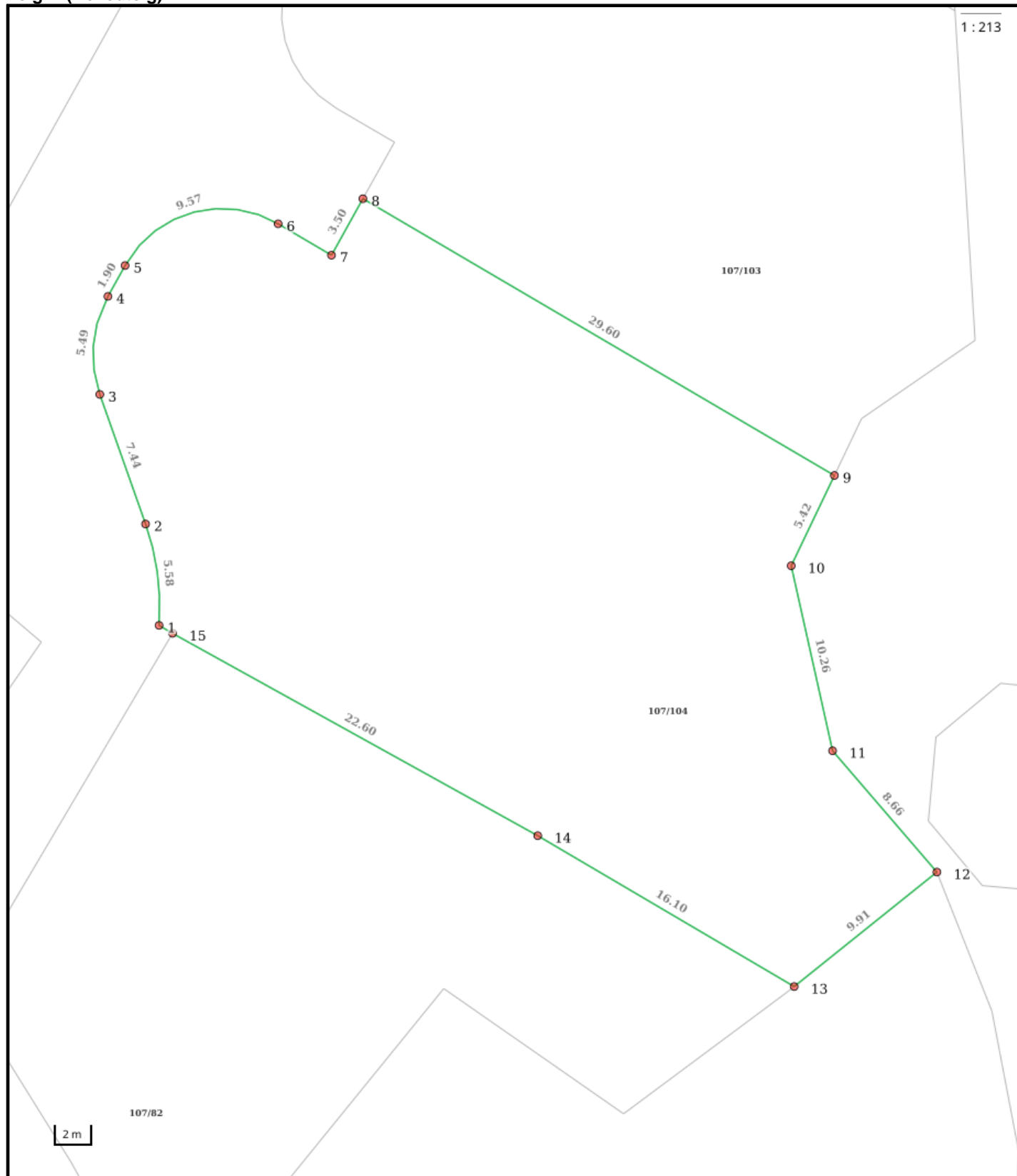
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 062,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 962,90	598 903,13	5,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-13,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 601 968,30	598 901,91	7,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 601 975,06	598 898,81	5,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	6,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 601 980,39	598 898,77	1,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 601 982,13	598 899,54	9,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 601 985,13	598 907,59	3,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 601 983,70	598 910,62	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 601 986,90	598 912,04	29,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 601 974,28	598 938,81	5,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 601 969,20	598 936,92	10,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 601 959,43	598 940,05	8,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 601 953,40	598 946,27	9,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 601 946,53	598 939,13	16,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 601 953,41	598 924,57	22,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 601 962,54	598 903,90	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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