



**aktiv.**

Jutilfaret 8, 3425 REISTAD

**Særpreget, attraktiv enebolig |  
Svært flott opparbeidet uteplass |  
Basseng | Hybelleil. | Flott utsikt |  
gode solforhold**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 16 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 422 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 17 272 640,-  
**Selger:** Øyvind Sønstebø  
Mona Rossvoll Tranby

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 254/311 kvm  
**Tomtstr.:** 804.1 kvm  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 24  
**Oppdragsnr.:** 1110250206

# Velkommen til ditt nye hjem!

Svært flott og innbydende enebolig på Utsikten/Reistad. Dette er en nyere bolig med hybel og gjennomgående god standard, med flotte detaljer og et tydelig fokus på store vindusflater som gir rikelig med lys og optimal utnyttelse av den flotte utsikten. Boligen har nyslipte og lakkert gulv fra vinteren 2025 og er utstyrt med vannbåren gulvvarme, elektrokjele, gasskjele og solvarme. Uteområdene er svært pent opparbeidet og vender mot sør og vest, med gode solforhold fra morgen til kveld, og her finner du også et innbydende utendørs basseng.

Høydepunkter:

- Nyere og moderne
- Flotte detaljer
- Hybelleilighet på ca. 60 kvm med to soverom
- Boligen vender mot sør og vest med sol fra morgen til kveld
- Stor, 45 kvm garasje
- Granittmurer og asfaltert gårds plass
- Kort vei til skoler og bhg

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	163

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 254 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 311 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Underetasje

BRA-i: 118 kvm Bad, soverom, stue, arbeidsrom /soverom, bad leilighet, kjøkken leilighet, 2 soverom leilighet og bod leil

BRA-e: 12 kvm Bod

#### 1. etasje

BRA-i: 136 kvm Vaskerom, bod, entré, kontor /soverom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 45 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

#### Enebolig

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-e underetasje fordeler seg på 2 rom/boder på henholdsvis 4 m<sup>2</sup> og 8 m<sup>2</sup>= 12 m<sup>2</sup>  
+ BRA-e 1.etg 45 m<sup>2</sup> = 57 m<sup>2</sup>

Leiligheten er målt til ca. 60 m<sup>2</sup>.

Det er store terrassearealer er ikke målt opp på grunn av snødekte områder på befaringdagen.

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

På grunn av komplekse vinkler og ukjent tykkelse på enkelte vegger, så kan det forekomme mindre arealavvik. Målinger er utført etter beste evne.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

804.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer.

### **Beliggenhet**

Jutilfaret 8 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Reistad i Lier, et område kjent for flott utsikt og noe av den beste kveldssolen en kan finne i dette distriktet. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser. Her bor man i et hyggelig nabolag med nærhet til barnehager, skoler og daglige servicetilbud samtidig som man har kort vei til både Lierbyen og Drammen.

Reistad og nærområdet byr på svært gode muligheter for friluftsliv. Det er kort vei til turstier, skogsområder og friarealer som egner seg godt for både rolige søndagsturer samt en god løpetur i skogen. Liermarka gir flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med gode forhold for både fotturer, sykling og langrenn i vintersesongen.

Området har et variert tilbud av idretts og fritidsaktiviteter for både barn og voksne. Det finnes flere idrettslag i nærområdet med tilbud innen blant annet fotball, håndball, ski og friidrett. Reistad Arena og øvrige idrettsanlegg gir gode muligheter for organisert aktivitet/idrett og det finnes også lekeplasser samt andre møteplasser i nærområdet.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Meny og Coop Extra på Liertoppen, samt Kiwi på Lierskogen og Tranby. Liertoppen kjøpesenter er en kort kjøretur unna på ca. 5 min og her finner du også rundt 70 butikker og restauranter. Blant disse apotek, klesbutikker, matbutikk, restauranter, bokhandler, lekebutikk med mer. En litt lenger kjøretur denne retningen er Kiwi Lierskogen som gir enda en mulighet for dagligvarehandelen.

Boligen har en sentral og praktisk beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Det er kort vei til Utsikten bussholdeplass med avganger mot Drammen og Lierbyen. Fra boligen er det også enkel adkomst til E18 som gjør området godt egnet for pendlere både mot Oslo og Drammen.

**Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Kun ca. 750m fra boligen er Utsikten barnehage som ligger idyllisk til ved skogkanten.

Området sokner til Hegg Barneskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Det er ca. 500m til Utsikten bussholdeplass med avganger mot Drammen og Lierbyen.

I tillegg er det enkel adkomst til E18 som gjør området godt egnet for pendlere både mot Oslo og Drammen.

**Bygningssakkyndig**

Asker Bygg og Eiendom AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført med konstruksjoner i betong og tre, med utvendige fasader som har murte og pussede overflater. Bygningen har et flatt tak.

Eiendommen er fundamentert på fjell. Grunnmuren består av isolerte elementer fylt med betong, som utvendig er pusset.

Dreneringen er fra byggeåret 2017.

Veggkonstruksjonen er oppført i betongfylte isoporelementer og bindingsverk i deler av veggene mot vest. Fasaden har utvendig pussede overflater.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, et såkalt kompakttak, med sveiset asfalttakbelegg som tekking.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminium på utsiden, samt overlys/takkuppel over kjøkken, trapp og bad. Hovedytterdøren er en malt dør med glassdetaljer, og det er skyvebalkongdører i malt tre med aluminiumsbeslag på utsiden.

Eiendommen har terrasser og verandaer med toppdekke av terrassebord, orientert mot sør og vest. Det er et nedfelt basseng i terrassen på vestsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er observert en mindre svelling i skapet ved dusjen. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere tiltak for å hindre ytterligere skade.

- UNDERETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall enn 1:100 til sluk, noe som er et avvik fra kravene i TEK10 punkt B, for denne type rom.

- UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Varmesentral

- Varmtvannstank

- Terrengforhold

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere

eiere?

Ja

Firmanavn: BDM Elektro AS, 2021

Beskrivelse: Montert elbillader.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Montert tak med solpaneler på sydvegg.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet på 58 m2 i kjelleretasje.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: IF boligsjekk 2023.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 136 kvm: Vaskerom, bod, entré, kontor /soverom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken og stue

BRA-e 45 kvm: Garasje

Underetasje:

BRA-i 118 kvm: Bad, soverom, stue, arbeidsrom /soverom, bad leilighet, kjøkken leilighet, 2 soverom leilighet og bod leil

BRA-e 12 kvm: Bod

## **Standard**

Stue:

Stuen preges av store vindusflater som slipper utsikten til sin fulle rett, samtidig som de gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Stuen ligger i åpen løsning mot spiseplass og kjøkken, med god flyt mellom sonene. Det er god plass til stort spisebord, sofaseksjon og mediemøbler. Utstrakt bruk av downlights, kombinert med

takvinduer, skaper en lun og stemningsfull atmosfære. Gasspeisen danner et naturlig skille mellom spiseplassen og kjøkkenet.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet fra HTH med innredning i glatte fronter. Benkeplaten er i komposittmateriale. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Terrasser:**

Terrasser og verandaer har toppdekke av terrassebord og vender mot sør og vest. På terrassen på vestsiden er det et nedfelt, mindre basseng med utgang fra underetasjen og adkomst fra øvrige terrasser. Terrassene er ikke oppmålt.

**Bad 1. etasje:**

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med nedfelt servant, veggskap, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

**Bad underetasje:**

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med nedfelt servant, speil med lyslist, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørneløsning.

**Bad hybel:**

Flislagt bad innredet med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

**Vaskerom:**

Vaskerom med vannbåren gulvvarme. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og innredning under benkeplate, samt veggmontert utslagsvask.

**Separat toalettrom 1. etasje:**

Toalettrom med flislagt gulv samt malte vegger og himling. Innredet med servant og vegghengt WC med lekkasjesensor.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox fiber.

### **Parkering**

45 kvm garasje og gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

### **Solforhold**

Svært gode solforhold med terrasser som vender mot sør og vest. Sen kveldssol i på flotte utsiktsplasser kjennetegner noe av kvaliteten med området.

### **Radonmåling**

Det er inntegnet en radonbrønn på teknisk rom. Leveransebeskrivelse og arbeidstegninger viser at det er benyttet radonsperre fra Icopal Base eller RMB400. Radonmåling fra 15 februar til 17 april i år, uten forhøyede målinger i boligen.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren varme i gulv. Elektrokjle +gasskjele, solvarme. Gasspeis i stue/kjøkken. (Kontroll av ildsted utført i 2020.)

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruket i 2025 var 34432 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 16 850 000

### Omkostninger kjøper

16 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

421 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

422 640 (Omkostninger totalt)

439 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

442 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

17 272 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

17 289 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

17 292 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 20 399 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Renovasjonsgebyr kr. 8322,50 samt feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lier kommune per salgsoppgavedato.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 3 054 056 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 10 791 509 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 24 i Lier kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/101/24:

17.12.2014 - Dokumentnr: 1111650 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3312 Gnr:101 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1175162 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:101 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 437949 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:101 Bnr:24

17.12.2014 - Dokumentnr: 1111679 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:101 Bnr:25

04.10.2023 - Dokumentnr: 1085383 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:99 Bnr:11

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om adkomsrett for vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 01.08.2022.

Eier har fremlagt tegninger på befaringsdagen som stemmer delvis med dagens bruk. Hybel i kjeller er ikke beskrevet i rammesøknad. Tegninger via "meglerpakken" og rammesøknaden stemmer ikke med dagens bruk/plan. Stemplede tegninger er ikke mottatt/kontrollert. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.08.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har tinglyst veirett på naboeiendommens grunn gnr/bnr 101/25.

Tinglysningen følger salgsoppgaven, dok.nummer 1111679.

Deler av veien i området er privat, herunder en liten del av veigrunn gnr/bnr 99/13, grunnen er regulert til vei i kommunens reguleringsplan.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Plannavn: Detaljregulering for Utsikten - Myraløkka

PlanID

504-902-49

Plantype

Detaljregulering

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse

Pbl. 2008

Planbestemmelse

Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn

Detaljregulering for Utsikten - Myraløkka

Plannavn:Kommuneplan for Lier Arealdelen

PlanID

503-900-KP2017

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn

Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028

Planbestemmelse

Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse

Pbl. 2008

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 10 ekstra bilder
- 10 000 Dronevideo
- 2 500 Interiørveiledning med interiørkonsulent
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 3 500 Kostnad for betalingsutsettelse
- 5 000 Kveldsfoto
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

**Ansvarlig megler bistås av**

Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

**Oppdragstaker**

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810  
Bankveien 11, 1383 ASKER

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026



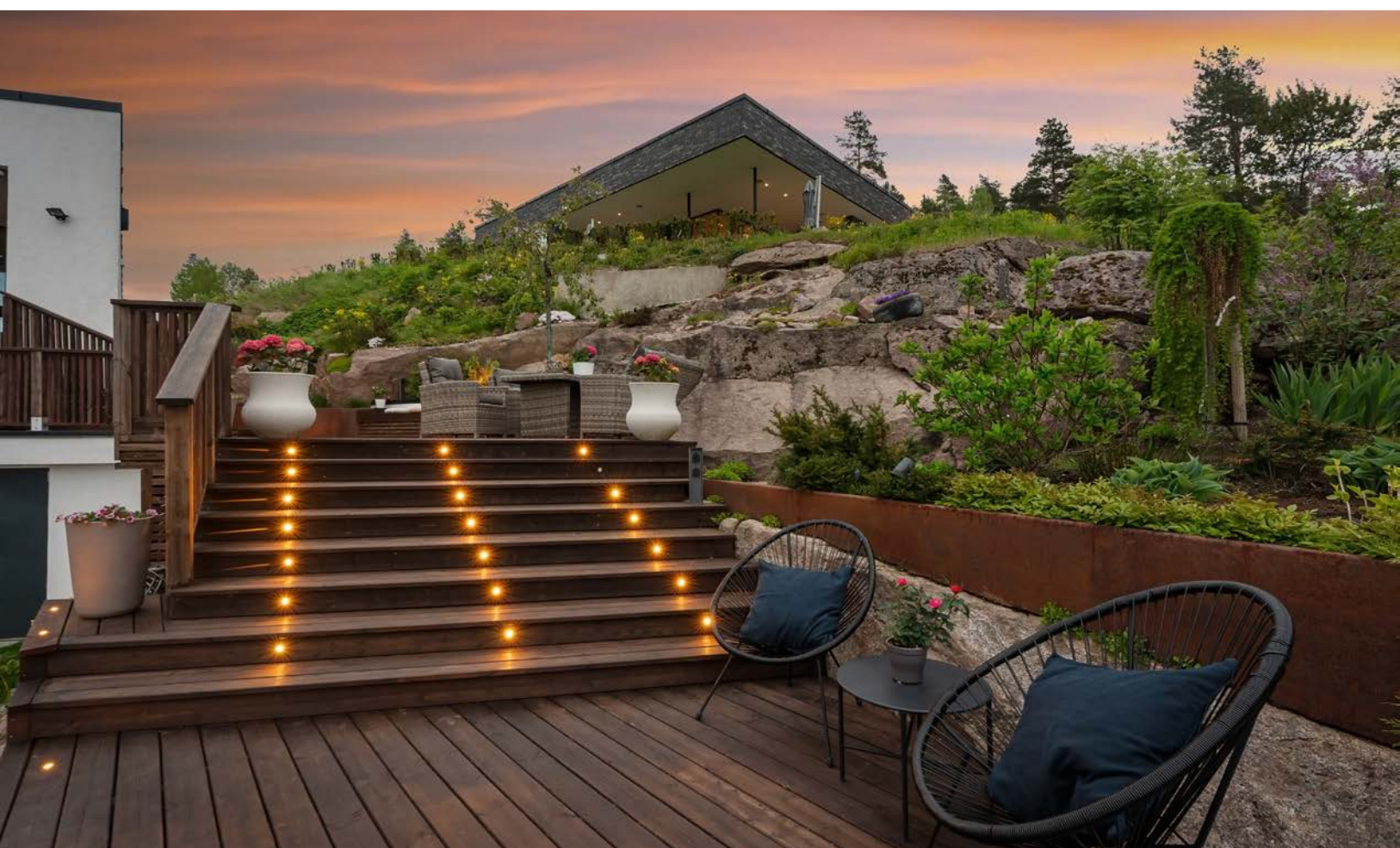












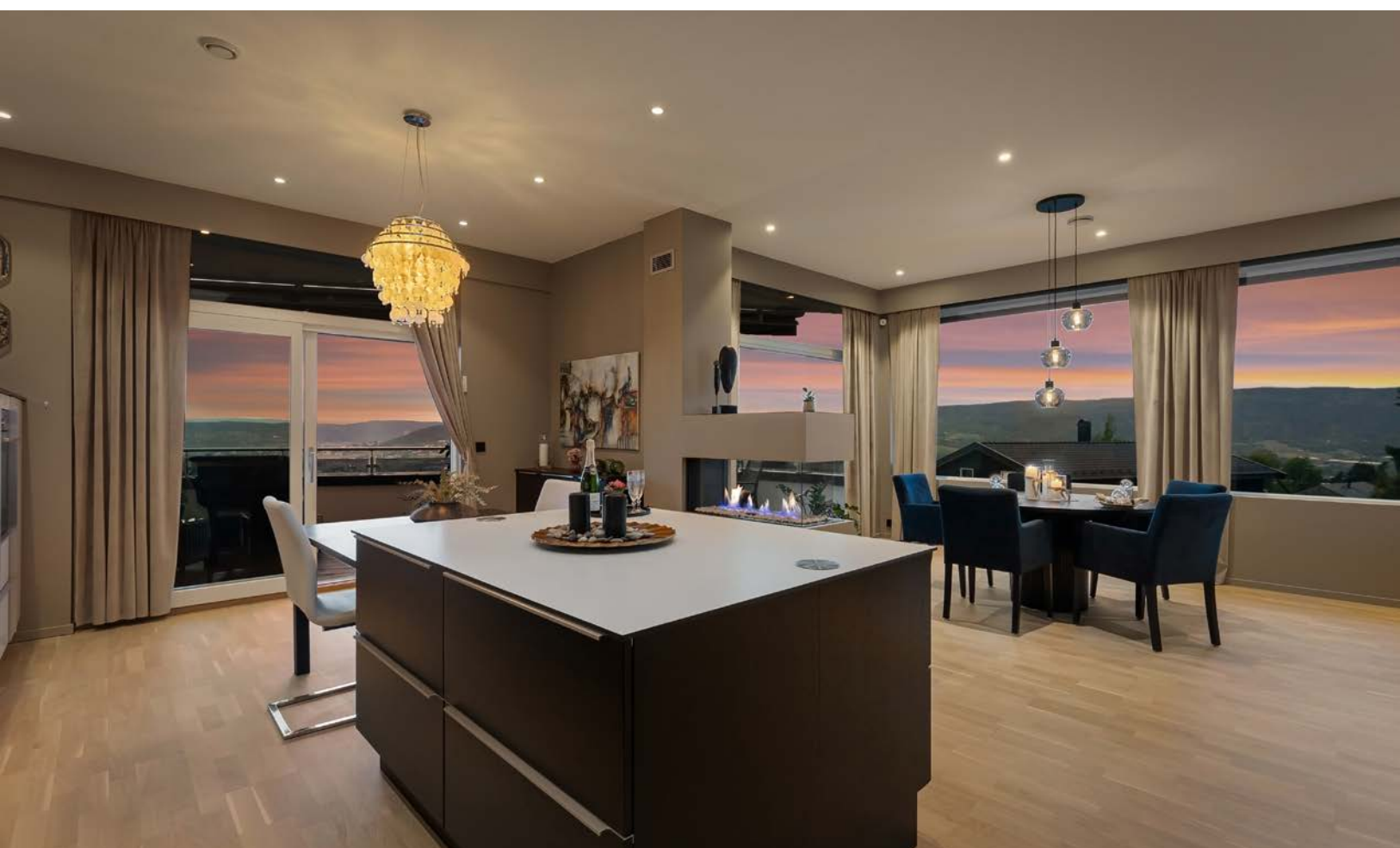














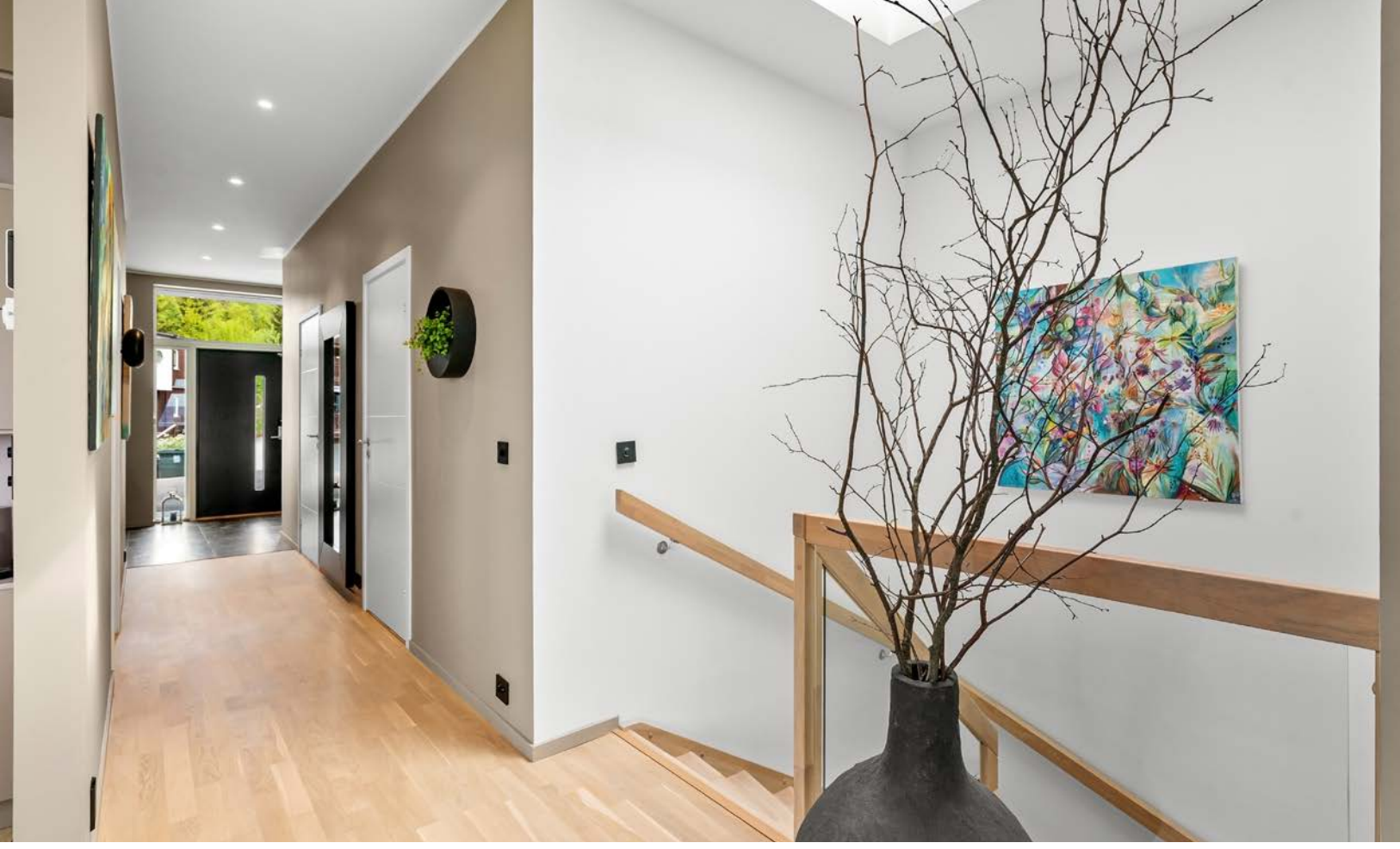












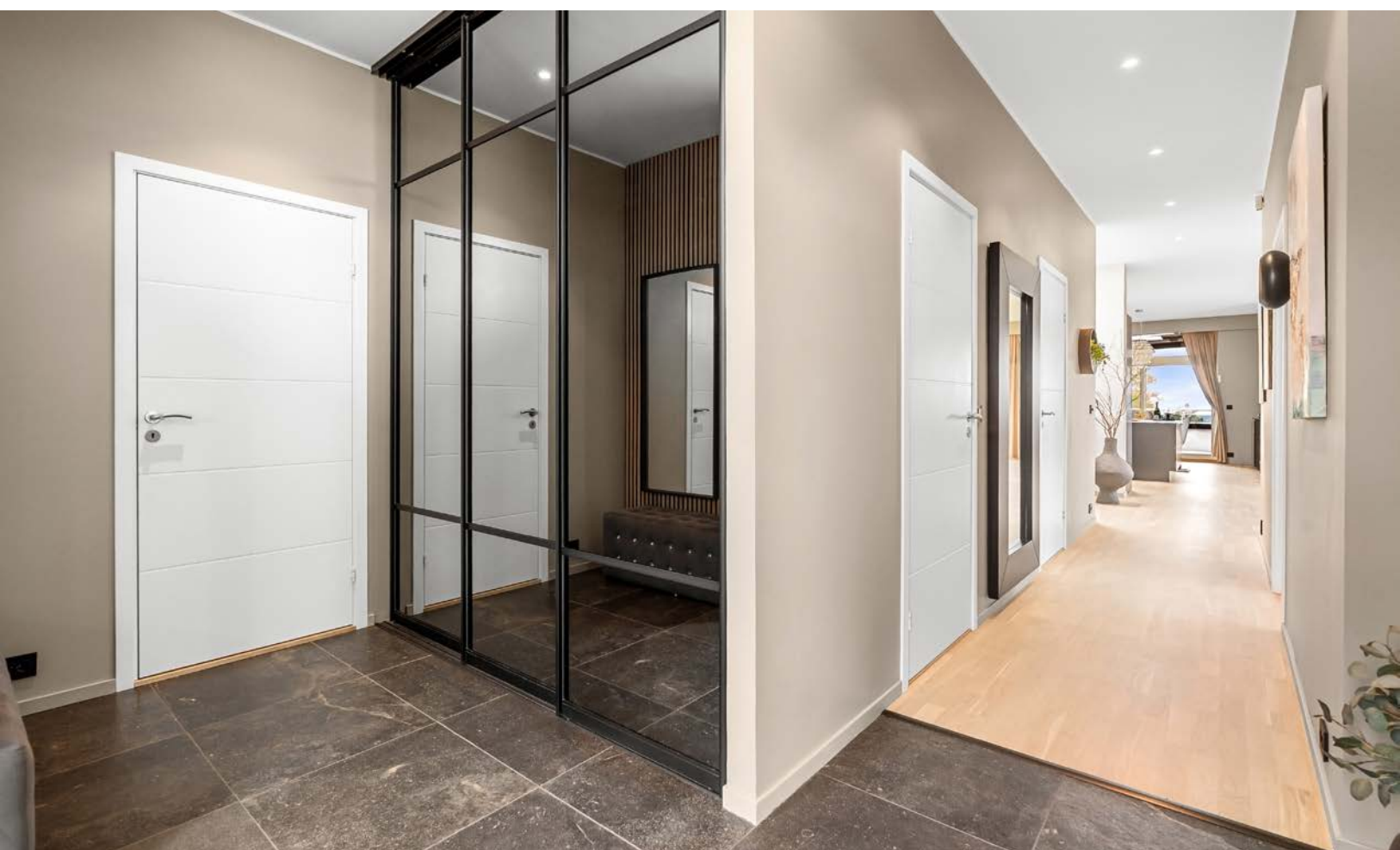






















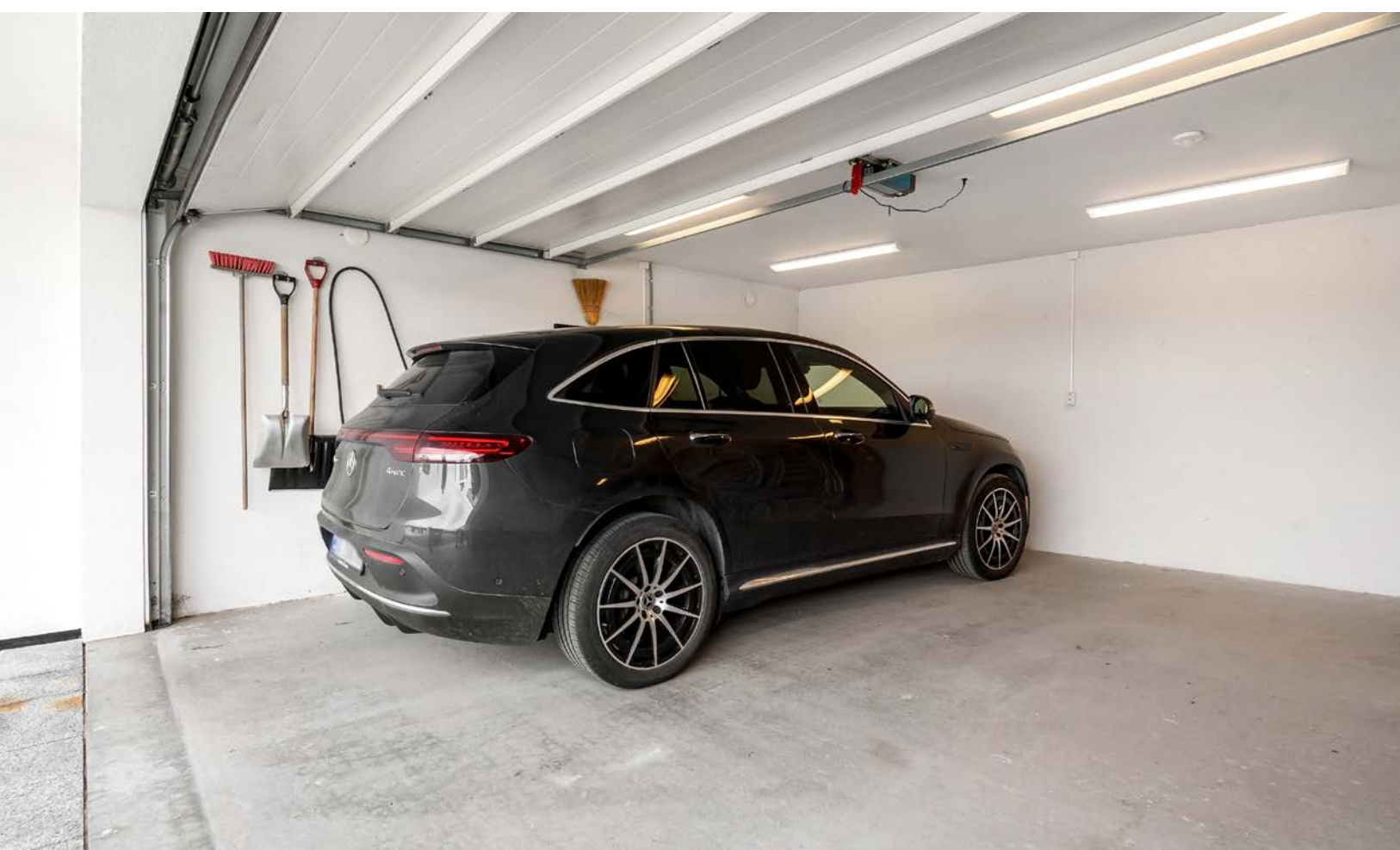


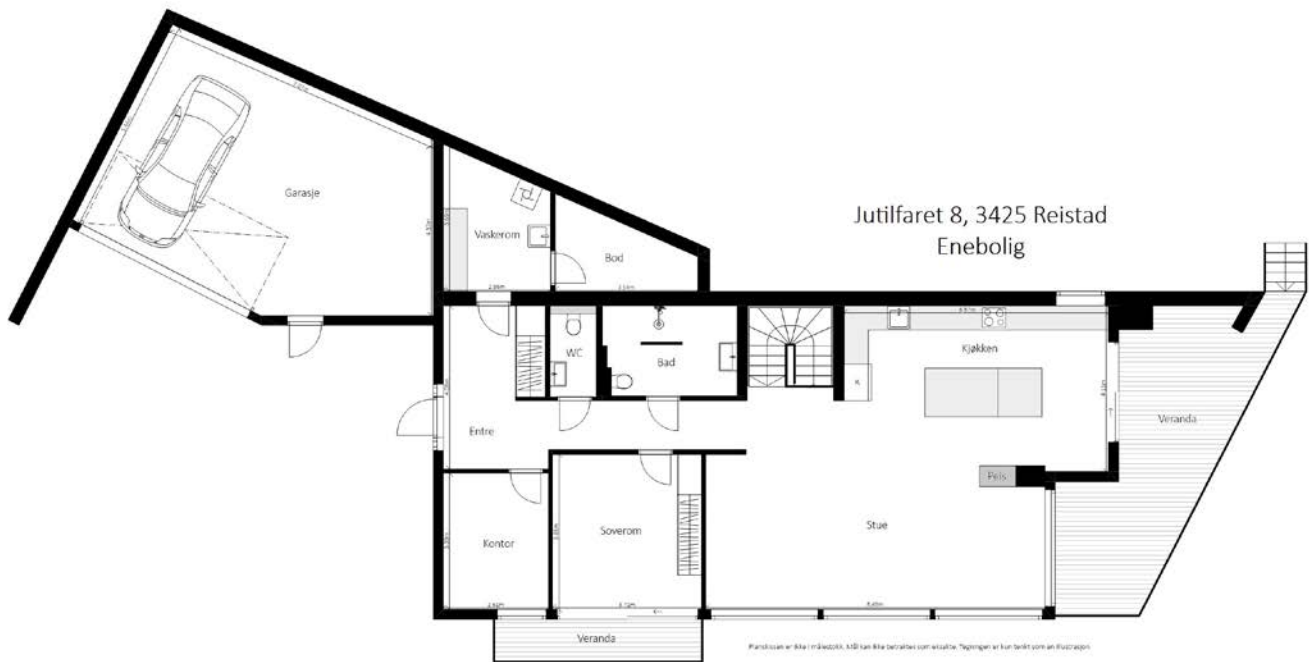












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Jutilfaret 8, 3425 Reistad  
Enebolig



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jutilfaret 8 , 3425 REISTAD

 LIER kommune

 # gnr. 101, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 254 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1017

PropCloud ref nr: JL1542

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Asker Bygg og Eiendom AS



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Moderne enbolig med flott utsikt. Bygget er oppført med konstruksjoner i betong og tre. Utvendig fasader med murte/pussede overflater. Flatt tak.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

## OPPVARMING:

Vannbåren varme i gulv. Elektrokjle +gasskjele, solvarme. Gasspeis i stue/kjøkken. (Kontroll av ildsted utført i 2020.)

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

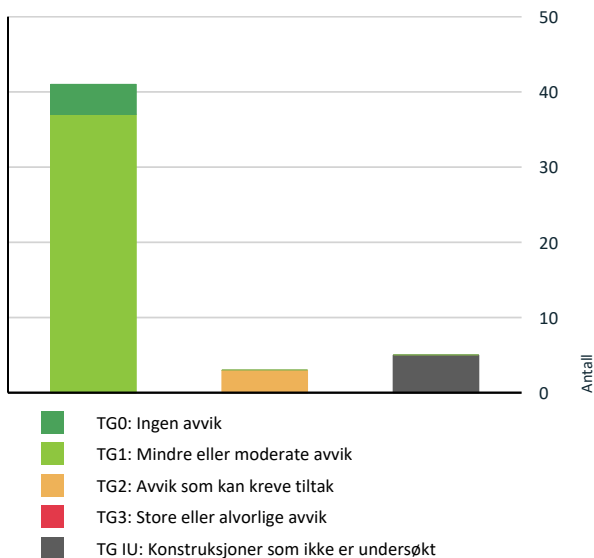
## Enebolig

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

Eier har fremlagt tegninger på befaringsdagen som stemmer delvis med dagens bruk. Hybel i kjeller er ikke beskrevet i rammesøknad. Tegninger via "meglerpakken" og rammesøknaden stemmer ikke med dagens bruk/plan. Stemplede tegninger er ikke mottatt/kontrollert. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene. For videre spørsmål henvises det til megler.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er observert en mindre svelling i skapet ved dusjen. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere tiltak for å hindre ytterligere skade.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall enn 1:100 til sluk, noe som er et avvik fra kravene i TEK10 punkt B, for denne type rom.

**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk** [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**⚠** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Det er større avstand enn 10 cm mellom de horisontale spilene på rekkverket til støttemuren ved gårdsplassen, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2017

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(\* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Eier opplyser at det er sveiset asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra gesims mellom tomtgrensen. Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjoner av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, for å unngå unødige fuktpåkjenninger og den risikoen dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekingen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene er oppført i betongfylte isoporelementer, samt bindingsverk i deler av vegg mot vest (beskrevet i arbeidstegninger). Fasaden har utvendig pussede overflater. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Eier har utbedret et lite riss i mur på øst side.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Lukket konstruksjon (Kompakttak) . Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminium på utsiden. Det er overlys/takkuppel montert på taket over kjøkken, trapp og bad. Disse bør kontrolleres jevnlig, da de er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer. Det er ifølge eier sotet vinduer og selvrensende i stuen.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2-8 år.  
Normal tid før utsifting av trevinduer er 20-60 år.

Årstall: 2016      Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassdetaljer og elektronisk dørlås/håndtak, samt skyvebalkongdører i malt tre med aluminiumsbeslag på utsiden.

Utskifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

## TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser og verandaer har toppdeke av terrassebord og vender mot sør og vest på boligen. Det er et nedfelt, lite basseng i terrassen på vestsiden med utgang fra underetasjen og tilgang fra øvrige terrasser. Hoveddelen av terrassene/verandaene var stedvis snødekt og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad (TG) på disse.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser og verandaer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som ikke kunne vurderes ved befaringen. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære risiko for skjulte skader og påfølgende kostnader.



## INNSENDIG

## TG I Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har malte plater, med detaljer av spilepanel i entré. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at gulvet ble nyslipt og oljet vinteren 2025 i begge etasjer bortsett fra på soverom.

## TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

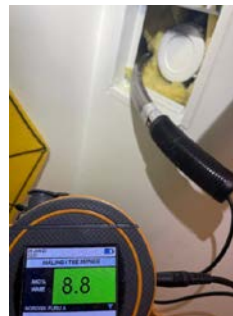
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Følgende målinger er notert: stue opptil 5 mm, stort soverom 5 mm, stue underetasje 5 mm, stue hybel 3-5 mm. Ingen avvik utover normalen.

## TG I Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Fuktmåling er foretatt i vegg mot grunnmur via inspeksjonsluke til stakeluke i boden i underetasjen, uten å påvise unormale forhold.



## TG I Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp i eik med rekkverk i glass.

## TG I Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med horisontalt freste spor. Det er pakninger mot karm. Det registreres noe mindre spalte under dørbbladene enn anbefalt. Det kan oppleves et lite vakuüm ved åpning og lukking.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdokumentasjon.  
Uavhengig kontroll.

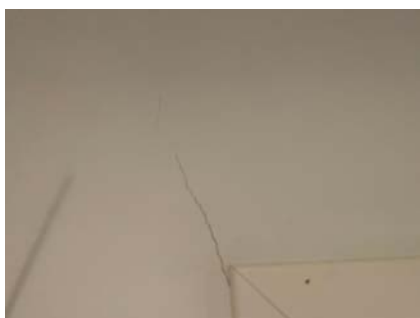
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Taket er malt. Veggene er pussede og malt. Eier har utbedret riss i puss/vegg over dør.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 49 mm.

(Følgende målinger er notert for internt bruk)

- Topp flis: 11,5 cm
- Sluk: 16,4 cm
- Under vask: 13,2 cm
- Ved WC: 13 cm

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og innredning under benkeplate, samt utslagsvask på vegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er målt til 8 mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og produktokumentasjon. Uavhengig kontroll er gjennomført.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt på et tilfeldig sted. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

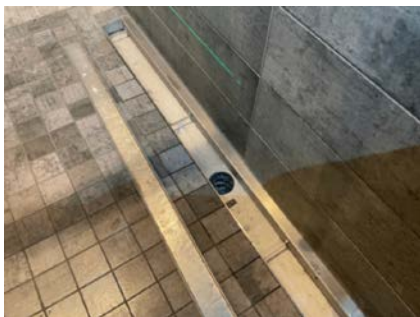
(Målinger for internt bruk: Topp flis 12,2 cm, sluk 16,2 cm.)

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rennesluk av stål og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er observert en mindre svelling i skapet ved dusjen. Dette kan skyldes fuktpåvirkning over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen samt vurdere tiltak for å hindre ytterligere skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre skaden og hindre ytterligere fuktpåvirkning på innredningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres over tid og føre til behov for utskifting av innredningen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørblad er målt til 9 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er utført i tresvill og stender i vegg mellom wc og bad. Ingen tegn til fukt ble påvist. Vegger mot våtsone/vegg med armatur er utført i mur/betong.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, produktdokumentasjon og uavhengig kontroll.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Membranoppkant lot seg ikke påvise.

(Målinger for internt bruk: Sluk 13,8 cm, terskel 11,3 cm, vegg mot bod 13,2 cm. Det er mindre fall enn 1:100.)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall enn 1:100 til sluk, noe som er et avvik fra kravene i TEK10 punkt B, for denne type rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eier opplever ingen problemer med dette.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

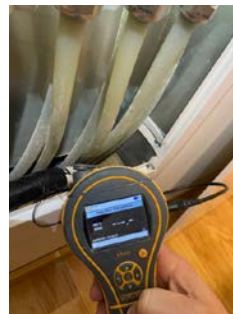
## UNDERETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom. Det ble her påvist innkledd betongvegg så målinger var ikke mulig. Det ble fukt målt i tresvill og stender bak vask i vegg mellom bod og bad via fordelerskap til vannbåren varme.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, produktdokumentasjon og uavhengig kontroll.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 32 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

(Målinger til internt bruk: Sluk 17 cm, terskel 13,8 cm. 32 mm topp flis/sluk. 2 cm fall på 1 meter rundt sluk.)

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørbblad er målt til 7 mm, noe som er lavere enn anbefalt.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold i vegg bak vask. Grunnet lagring av personlige eiendeler, var det ikke tilgjengelig for hulltaking i nedslagsfelt for dusjen, våtsone grenser i tillegg mot terreng.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt materiale. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegg og himling. Innredning med servant. Vegghengt WC med lekkasjesensor.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er 3 stk fordelerskap i vegger mot badene. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Rørføringer mangler "kursoversikt"

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom. Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Det er mulig å inngå filteravtaler med leverandør for automatisk levering av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget bør renses minimum hvert femte år, i henhold til anbefaling fra SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innneklima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Det er elektrokjel + gasskjele, solvarme. Årskontroll utført mars 2026. \*Inspeksjon er ikke foretatt da dette krever spesialkompetanse.

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann leveres fra el-kjel, gasskjele og solfangere. Anlegget er ikke inspisert da dette krever spesialkompetanse.

\*Kontroll av anlegget er utført av fagpersonell i april 2026 ifølge eier.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fordelerskap i begge etasjer. Ingen synlige avvik. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll. For utvidet kontroll bør man kontakte fagperson på området.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod i underetasje. samt i hybel.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Eier opplyser at dokumentasjon ligger i boligmappa.no. Se ellers eiers egenerklæringskjema.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.  
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Eier opplyser om at det er fjell i byggegrunnen.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2017. Det har ikke vært mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Forventet levetid for drenering og fuktsikring er 30 år.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Muren er utvendig pusset. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 1U Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen er bygget i relativt skrånende terreng. Stedvis snødekt mark og inntilbyggede konstruksjoner på befaringsdagen. Asfaltert gårds plass har avrenning vekk fra mur. Det er benyttet inntilfylling som sikrer rask drenering av vann.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er inntegnet en radonbrønn på teknisk rom, og det er fremlagt billedokumentasjon på dette.

Leveransebeskrivelse og arbeidstegninger viser at det er benyttet radonsperre fra Icopal Base eller RMB400.

Det er fremlagt rapport for radonmåling fra 15 februar til 17 april i år., uten forhøyede målinger i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er større avstand enn 10 cm mellom de horisontale spilene på rekkverket til støttemuren ved gårdsplassen, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør utbedres slik at avstanden mellom de horisontale spilene ikke overstiger 10 cm, for å sikre at rekkverket oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

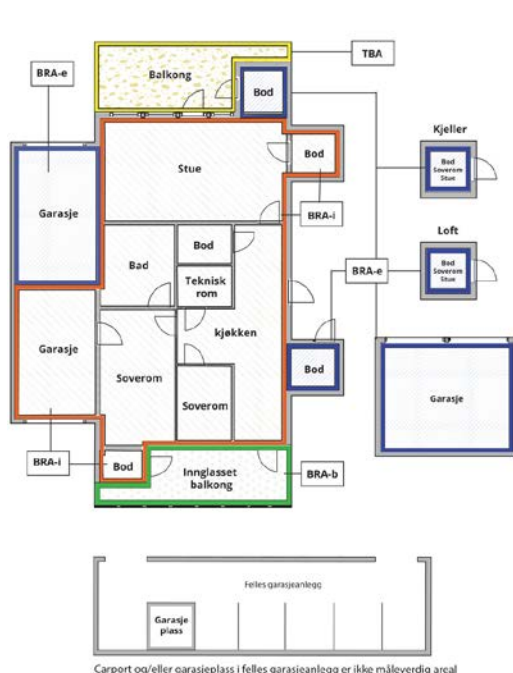
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	136	45		181	
Underetasje	118	12		130	
<b>SUM</b>	<b>254</b>	<b>57</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>311</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vaskerom, bod, entré, kontor /soverom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue	Garasje	
Underetasje	Bad, soverom, stue, arbeidsrom /soverom, bad leilighet, kjøkken leilighet, 2 soverom leilighet, bod leil	Bod	

### Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-e underetasje fordeler seg på 2 rom/boder på henholdsvis 4 m<sup>2</sup> og 8 m<sup>2</sup>= 12 m<sup>2</sup> + BRA-e 1.etg 45 m<sup>2</sup> = 57 m<sup>2</sup>  
Leiligheten er målt til ca. 60 m<sup>2</sup>.

Det er store terrassearealer er ikke målt opp på grunn av snødekte områder på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av komplekse vinkler og ukjent tykkelse på enkelte vegger, så kan det forekomme mindre arealavvik. Målinger er utført etter beste evne.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eier har fremlagt tegninger på befaringsdagen som stemmer delvis med dagens bruk. Hybel i kjeller er ikke beskrevet i rammesøknad. Tegninger via "meglerpakken" og rammesøknaden stemmer ikke med dagens bruk/plan. Stemplede tegninger er ikke mottatt/kontrollert. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene. For videre spørsmål henvises det til megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Snekker/taktekker (lekkasje utebod) + blikkenslager.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Øyvind Sønstebø	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	101	24		0	804.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Jutilfaret 8

### Hjemmelshaver

Tranby Mona Rossvoll, Sønstebø Øyvind

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende med flott utsyn over Lierdalen.

### Adkomstvei

Se megleropplysninger/vedlegg salgsoppgave

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	
2	21.05.2026	Tekstendringer vedrørende tegninger/lovligheter grunnet ny informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Øyvind Sønstebo

Mona Rossvoll Tranby

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jutilfaret 8

3425 Reistad

3312-101/24/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** BDM Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert elbil lader

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Montert tak med solpaneler på sydvegg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tak montert på sydvegg som solpanelene er montert på

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hybelleilighet på 58 m<sup>2</sup> i kjelleretasje

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

IF boligsjekk 2023

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Lundby og Rygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rive støttemur og sette opp ny støttemur

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Jutilfaret 8

## Offentlig transport

Utsikten Linje 73, 79	6 min	0.5 km
Lier stasjon Linje L1, R13	8 min	5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

## Skoler

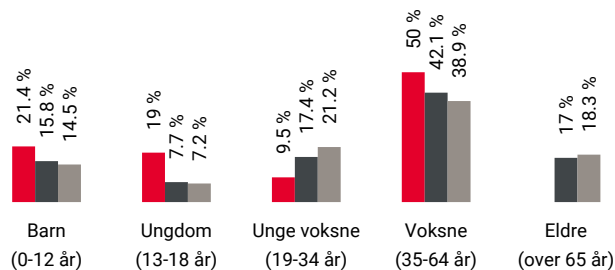
Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	8 min	4.2 km
Heia skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	9 min	5.4 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	10 min	5.4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	7 min	3.4 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	8 min	4.2 km
Lier videregående skole 550 elever	12 min	8 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min	8.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



	12% i barnehagealder
	41% 6-12 år
	24% 13-15 år
	24% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Reistadåsen	41	17
Kommune: Lier	27 584	11 461
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Utsikten barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	0.8 km
Foss barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min	3.4 km
Lier Natur og Landbruks barnehage (1-5 ... 58 barn	7 min	3.4 km

## Dagligvare

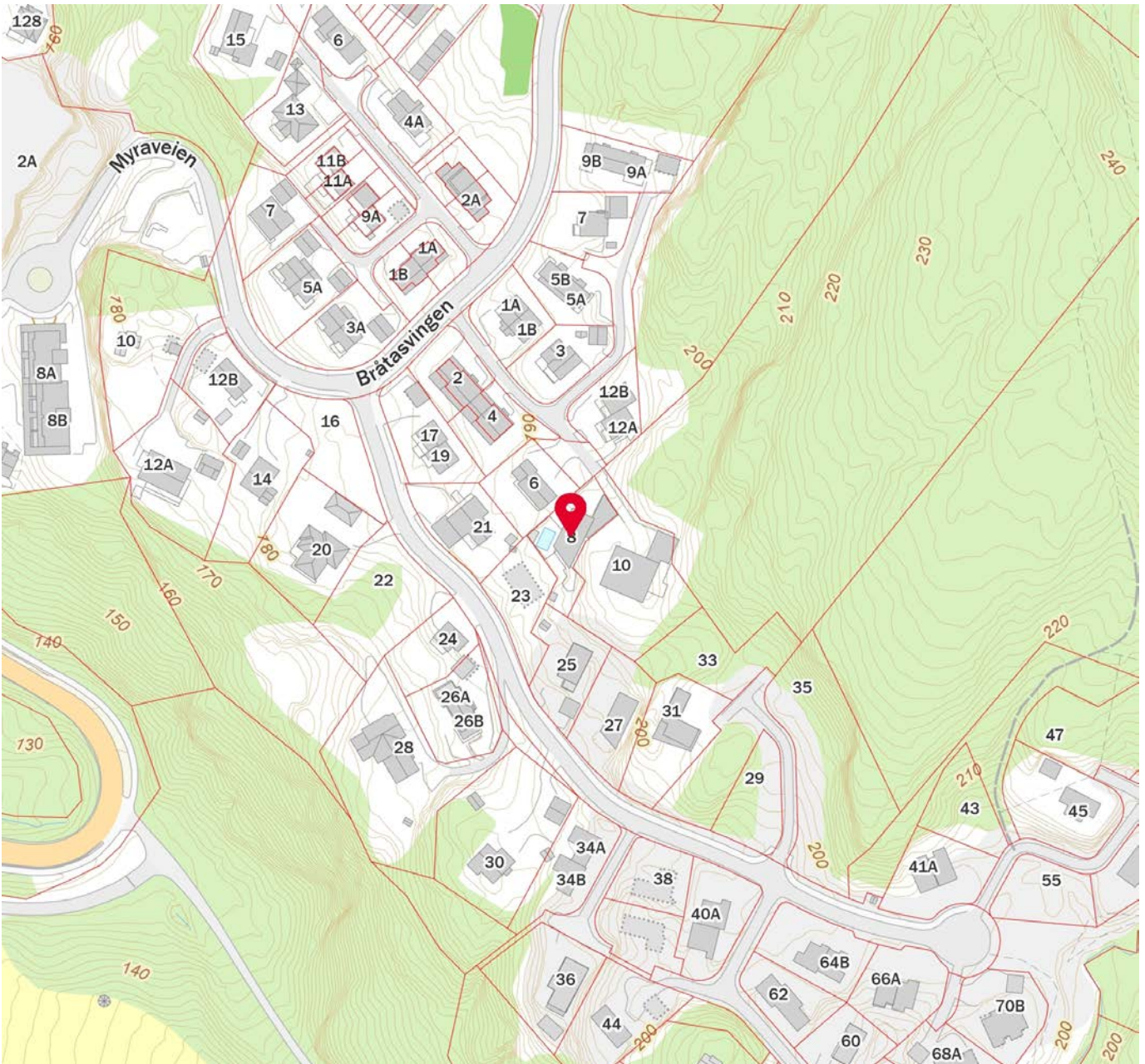
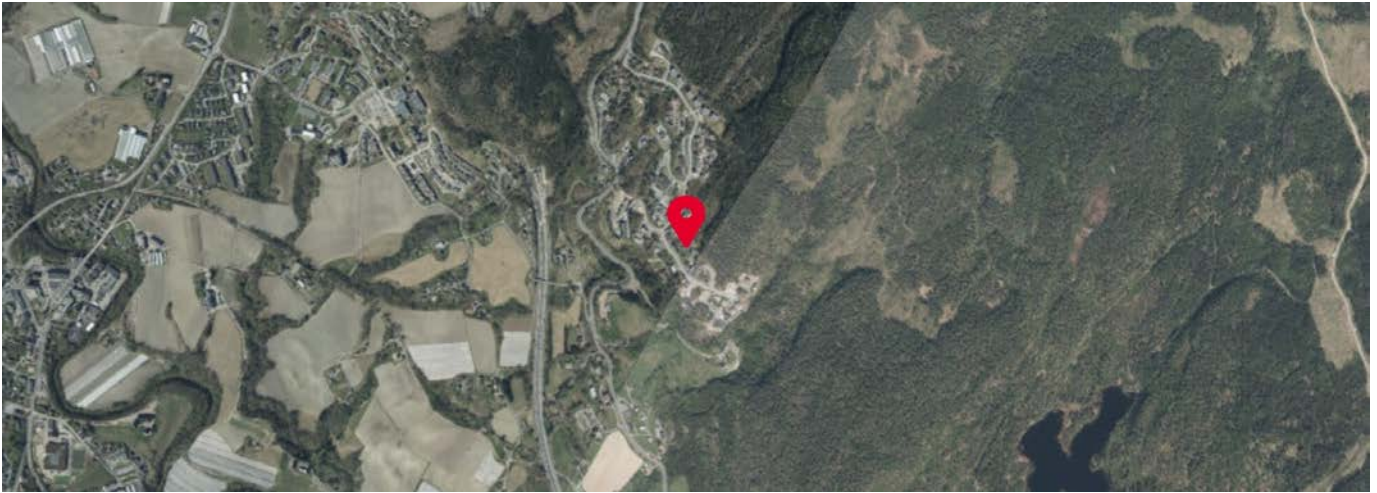
Meny Liertoppen Post i butikk	6 min	3.4 km
Coop Extra Tranby PostNord	8 min	4.2 km


## Sport

Vestre Kjenner ballplass og friområde Ballspill	6 min	3.5 km
Lierbyen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	3.4 km
Actic Liertoppen	6 min	
Feel24 Tranby	9 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Vestbohus AS

Spjelkavik  
6022 ÅLESUND

Deres ref:

Vår ref:  
2013/1920-18367/2017

Saksbehandler:  
Gunnar Martinsen

Dato:  
28.4.2017

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 326/2017

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Myraveien - Tomt 1, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	101/24
Tiltakshaver:	Øyvind Sønstebø	Adresse:	Elvebakken 21, 3420 LIERSKOGEN
Ansvarlig søker:	Vestbohus AS	Adresse:	Spjelkavik 6022 Ålesund
Tiltakets art:	<b>ENEBOLIG OG GARASJE</b>		
Tillatelse gitt:	17.9.13	Vedtaksnr:	549/2013

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Vestbohus AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger slutført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har opplyst at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Tilkobling av baderomsinnredning, kjøkken hybel, vaskeromsinnredning og utekran.
- Rekkverk på terrasse gjenstår, dører er gjenstengt.



Gjenstående mangler skal angivelig utbedres innen 1.5.17.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Fristen for slutføring av gjenstående arbeid settes til 1.5.17.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes  
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen  
Avdelingsingeniør Byggesak



Øyvind Sønstebø

Jutilfaret 8  
3425 Reistad

Vår ref: JCS/2021/8718-13

Deres ref:

Dato: 01.08.2022

### Ferdigattest

Vedtaksnr: 439/22

Behandling: Delegerete vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Jutilfaret 8, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	101/24
Tiltakshaver:	Øyvind Sønstebø	Adresse:	Jutilfaret 8, 3425 Reistad
Tiltakets art:	Enebolig og garasje	Bygningsnr.:	300395740
Tillatelse gitt:	17.09.2013	Vedtaksnr:	549/2013

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 16.05.2022 og mottatt komplett 29.07.2022.

#### **Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for enebolig og garasje.**

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Øyvind Sønstebø, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

#### **Klageadgang**

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

**Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/8718.**

Med hilsen

Stig Torgersen  
Virksomhetsleder  
Byggesak

Janne Celia Seim  
Byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

	<b>Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen</b> Langes gate 11 3044 Drammen  Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen  Telefon: 32 04 44 40 Telefax: 32 04 44 99 E-post: <a href="mailto:feierseksjonen@drbv.no">feierseksjonen@drbv.no</a> Hjemmeside: <a href="http://www.drbv.no">www.drbv.no</a>
---	---

## FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lie	101	24	0	0

Adresse:	Jutilfaret 8, 3425 Reistad
----------	----------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	26.02.2020	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:	GASS	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 21.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

	<b>LIER KOMMUNE</b> Postboks 205 3401 Lier	<a href="http://www.lier.kommune.no">www.lier.kommune.no</a>
	Telefon.: 32 22 01 00 Telefax: 32 22 01 01 E-post: <a href="mailto:postmottak@lier.kommune.no">postmottak@lier.kommune.no</a>	

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	<b>101</b>	Bnr:	<b>24</b>	Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Jutlifaret 8, 3425 Reistad</b>						
Eier:	<b>Øyvind Sønstebø og Mona Rossvoll Tranby</b>						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	<b>Beregnet areal: 804 m2</b>						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

### 0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	<b>? M2. Må måles opp.</b>
Byggtype:	<b>Enebolig og garasje.</b>
Angivelse av alder:	<b>2013.</b>

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	<b>Nei.</b>
---	-------------

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

### 1000 Brukstillatelse og ferdigattest

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

### Merknad:



Mona Rossvoll Tranby  
Jutilfaret 8  
3425 REISTAD

Dato: 26.02.2020  
Saksnr.: 20/04980-2  
Deres ref.:

### **F03 Jutilfaret 8, 101/24, Lier, tilsyn med fyringsanlegg**

#### **TILSYNSRAPPORT**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.02.2020 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant: Øyvind S

For feiervesenet: Stein Harald Lie

#### **Innledning**

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

#### **Omfang**

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

#### **Definisjoner**

**Avvik:**

### **Drammensregionens brannvesen IKS**

Feierseksjonen  
Organisasjonsnummer

Postadresse  
Langesgate 11  
3044 Drammen

Besøksadresse

Telefon  
drbv@drbv.no

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

### **Anmerkning**

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

### **FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:**

#### **Boenheten:**

Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er montert slukkeutstyr i boenheten.

Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres husbrannslange eller godkjent håndslukningsapparat.

#### **Risikovurdering**

På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Med hilsen  
Feierseksjonen  
32044440

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*



## Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 101	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Jutilfaret 8, 3425				
Referanse: 1110250206				
Avtalenummer: 1198631				
Dato: 21.05.2026				

Årsgebyr renovasjon: Kr 8322,50 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Samarbeid renovasjon
Forfall neste faktura: Oktober

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.



# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

<b>Kommunenr.</b>	3312	<b>Gårdsnr.</b>	101	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jutilfaret 8, 3425 REISTAD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76814986	2091	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	213

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

<b>Kommunenr.</b>	3312	<b>Gårdsnr.</b>	101	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jutilfaret 8, 3425 REISTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 418,39 kr
Vann	7 981,51 kr
<b>Sum</b>	<b>20 399,90 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 839,85 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.



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

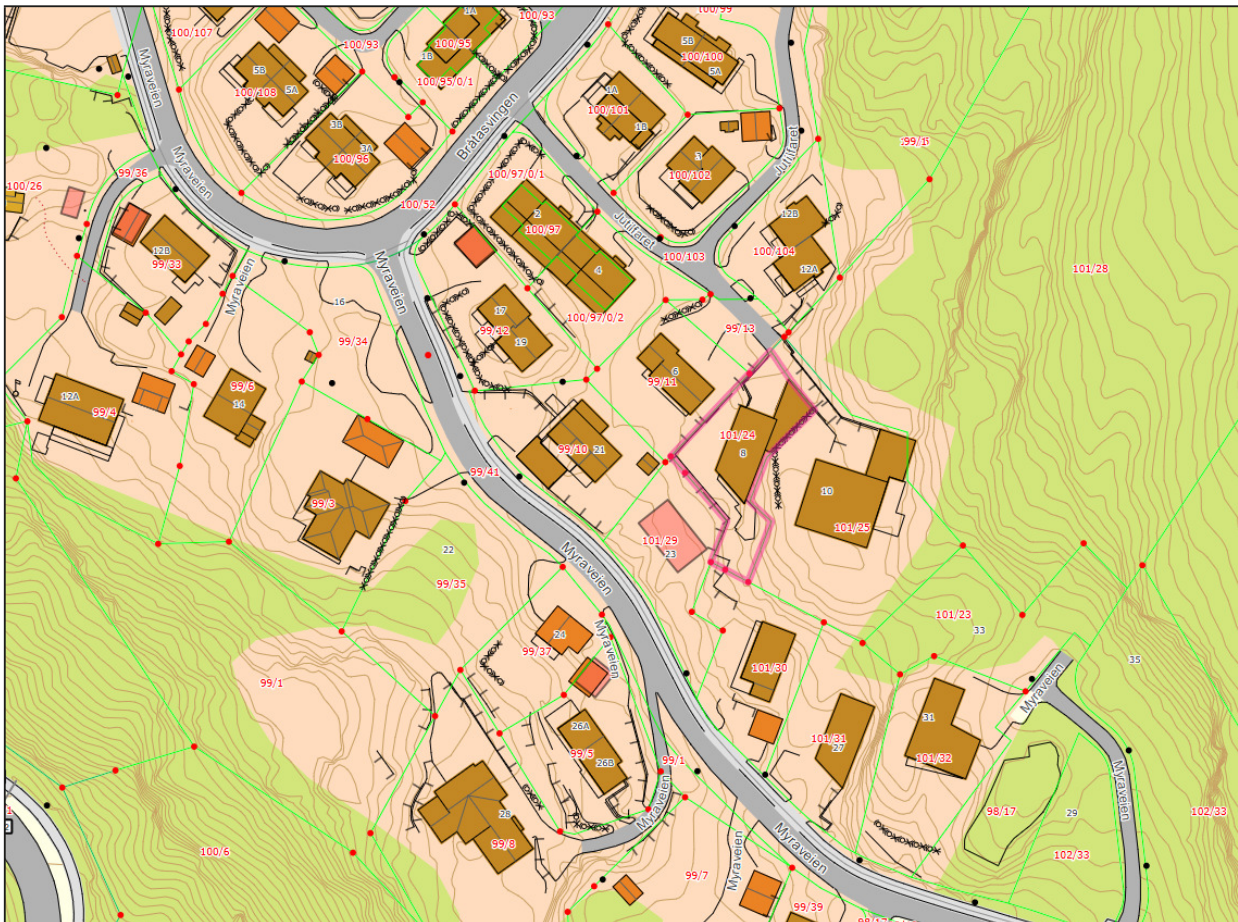
Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: postmottak@lier.kommune.no

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>101</b>	Bruksnr.	<b>24</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Jutlifaret 8, 3425 Reistad</b>						

### 0300 Grunkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskikkriktig.

Sist lagret: 24.04.2026



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

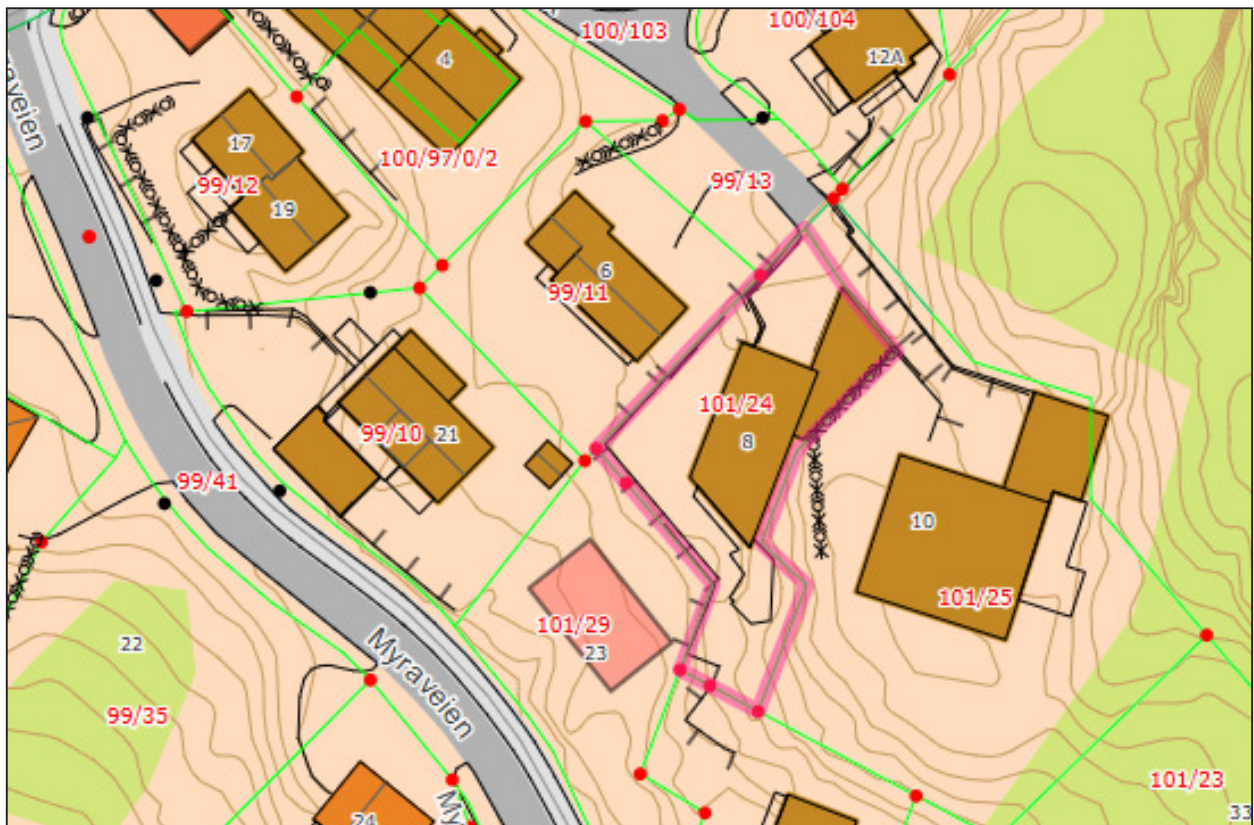
Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: postmottak@lier.kommune.no

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

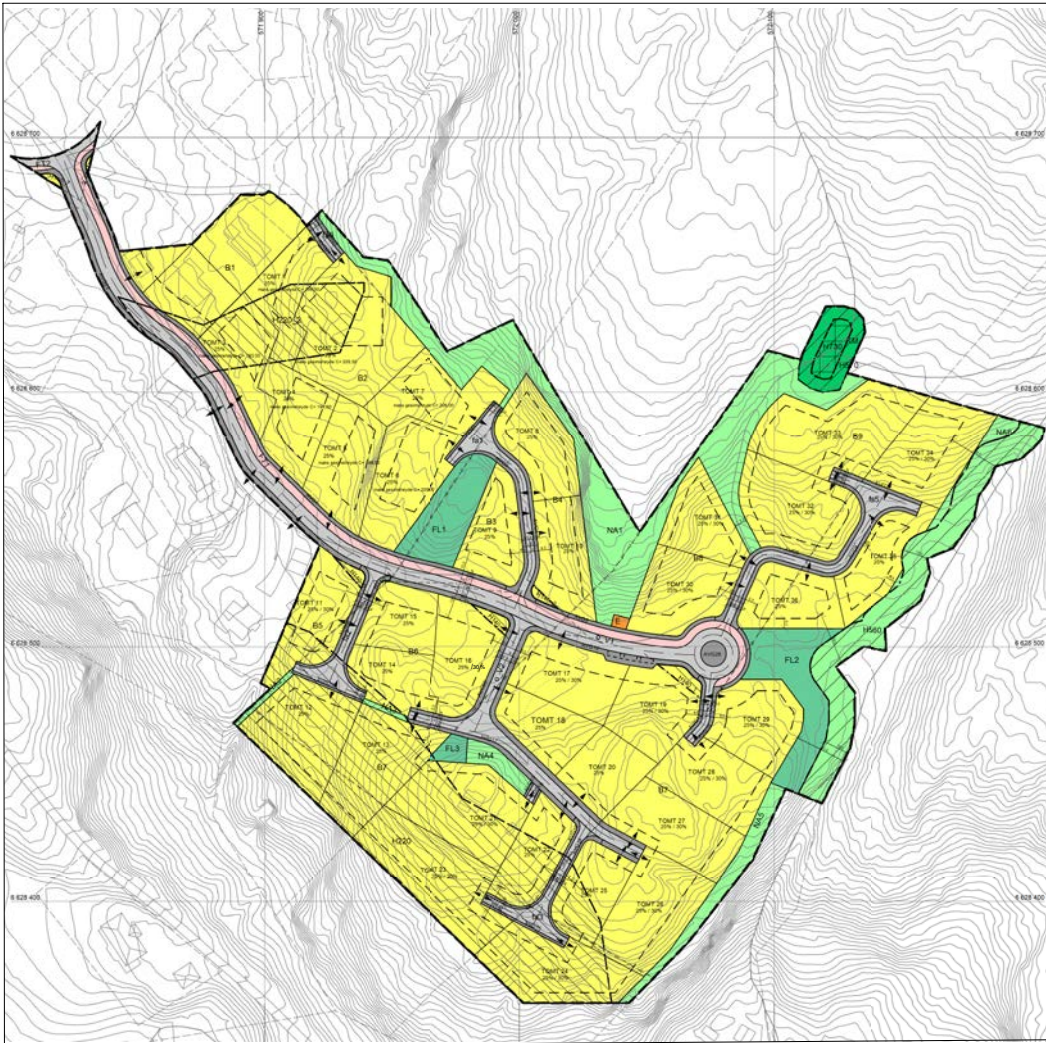
## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>101</b>	Bruksnr.	<b>24</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Jutilfaret 8, 3425 Reistad</b>						

### 0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskikkriktig.



### TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

**AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**

- B 1-11** Boligbyggelasse (1110)
- FL 1-3** Lekeplass (1610)

**SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)**

- la 1-6** Kjøreveg (2010)
- o\_V 1-2** Kjøreveg (2010)
- PT 1-2** Fortau (2012)
- HW 1-2** Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- E** Teknisk infrastruktur - energianlegg (1510)

**GRØNMINISTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

- NA 1-6** Naturområde (3020)

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 nr. 5)**

- KM** Vern av kulturmiljø eller kulturminner (5600)

**HENSYNSONER (PBL § 12-5 JF. §11-4)**  
Sensitivitet, STØY- OG FARESONER (PBL §11-4a)

- Frøsk (140)
- Gul sone iht. T-1442 (220)

**SONE MED ANGITT SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-4c)**

- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

**SKANLEGGINGSZONER (PBL §11-4d)**

- Blåndagging etter lov om kulturminner (730)

**JURISDISKE FLATER, TEKSTER, LINJE- OG SYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSE)**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert torgrense
- - - • Elendogrense som skal oppheves
- - - Byggelinje
- - - Regulert sentertilnær
- - - - Frøsktilnær
- + + + Regulert kant igjennom
- ↔ Måle- og avstandslinje
- ↔ Avkjørsel

**BASISKART**

- Elendogrense
- Geodetisk grunnlag : UTM32\_Euref89
- Geodetisk høydegrunnlag : NN2000
- Siste utgåddato basiskart: 13.11.2014

**Vertikalnivå: 2**

**Ekvidistanse: 1 m**

**Kartmålestokk: 1:1000 i A2 ark**

0 25 50 75  
Meters

N  
E  
W  
S

**Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:**

**ULØY KOMMUNE**  
**DETALJREGULERING FOR UTSIKTEN - MYRÅLØKKA** PLAND 504-902-49

Rev.	Dato	Endring	Årsak	Saksbehandler
01	02.05.2014	Reguleringssending (Følgende prosed. - Kap.26) for detaljregulering av bestemmelser utkastet		13.05.2014

Saksbehandling i følge PBL §47.5	Dato	Saksnummer	Saksbehandler
Prosjektstart i utkastet	20.06.2013		
1. gangs teknisk utkast godkjent	10.09.2014	40/2014	GLD
Offisiell utkastet utkastet i utkastet	06.11.18.12.2014		GLD
2. gangs teknisk utkast godkjent	03.12.2013	60/2013	GLD
Kommunestyrets vedtak	03.11.2013	97/2013	GLD
Planlagt start	12.12.2013		
Ferdigstillelse	08.01.2015		
Planlagt start	08.01.2015		
Siste vedtaksdato	24.04.2018		
Kommunestyrets vedtak	2012/004		

Dette befestes til planarkivet og i saksmappe med detaljregulering utkastet.



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

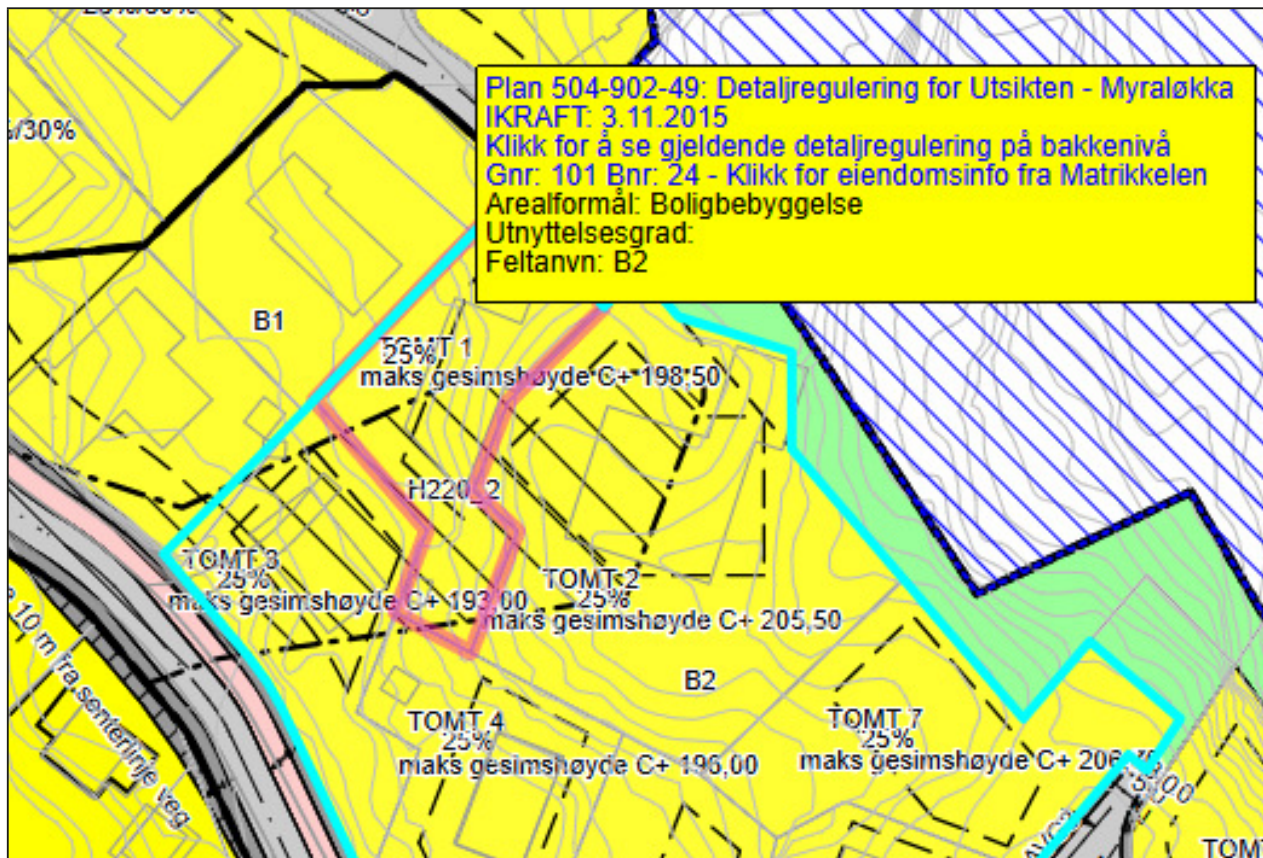
Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: postmottak@lier.kommune.no

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>101</b>	Bruksnr.	<b>24</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Jutilfaret 8, 3425 Reistad</b>						

### 0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

	<b>LIER KOMMUNE</b> Postboks 205 3401 Lier	<b>www.lier.kommune.no</b>
	Telefon.: 32 22 01 00 Telefax: 32 22 01 01 E-post: postmottak@lier.kommune.no	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>101</b>	Bnr.	<b>24</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Jutilfare 8, 3425 Reistad</b>						

---

### 1350 Reguleringsplan

---

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

---

#### Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider ([www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/liet/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asy> , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Egengodkjent av Lier kommunestyre 3. november 2015, Sak 91/2015  
§§ 1-2, 2-2 f-h og 3-3a endret av planutvalget i Enklere planprosess 24.april 2018, sak  
33/2018

## **LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTSIKTEN – MYRALØKKA (detaljregulering)**

### **1.FORMÅLET MED PLANEN**

#### **§ 1-1. Planens formål**

Hensikten med planen er å detaljregulere gnr/bnr 98/13, 99/10, 99/11, 99/14, 101/23, 102/22, 102/32 og 102/33, innenfor gjeldene reguleringsplan for utsikten Bråtan datert 02.09.2003 og gjeldende kommuneplan, for å legge til rette for boligutbygging med tilhørende vegger og grønt-/ lekeområder.

#### **§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-902-49, datert 06.10.2015, revidert 26.02.2018. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og bestemmelsene.

### **2. FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 2-1. Plankrav og andre planer**

- a) I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7. Utomhusplanen skal vise:
- piler for atkomst- og inngangsforhold
  - terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter
  - eventuelle murer og gjerder med høyder
  - renovasjonsløsninger
  - håndtering av overflatevann
  - overflater
  - eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny vegetasjon
  - parkering

#### **§ 2-2. Rekkefølgekrav**

- a) Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.
- b) Det skal ikke gis tillatelse til tiltak i områdene B2 - B9 før regulert kjørevei V1 med fortau og snuplass er opparbeidet i tråd med reguleringskartet. Tomt 1 og 2 innenfor felt B2 er unntatt fra dette kravet da de har egen adkomst via felles avkjørsel fa6.

- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal adkomstvei minimum fram til og med avkjørsel til den aktuelle boenheten, være ferdig opparbeidet. Det kan gjenstå ett lag asfalt.
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til bolig, skal selvfølgelig ned til Lierbakkene være gitt ferdigattest på.
- f) Lekeareal FL1 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B2-B6, samt tomt 12 og tomt 13.
- g) Lekeareal FL2 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B7-B9. Det gis unntak for tomt 12 og 13.
- h) Lekeareal FL3 og NA3 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B7
- i) Stier, turveier, avkjørsel, lekeareal og grøntområder, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest til boligene. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- j) Før det gis tillatelse til tiltak for tomtene 3-6, 9-11, 15-17, 19, 29, 30, 35 og 36, skal det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold.
- k) Før det gis igangsettingstillatelse for tomtene 1-3, 12-13 og 21-25 skal det utarbeides støyfaglig utredning og redegjøres for skjerming av tilstrekkelig utendørs oppholdsareal, soveromsplassering og eventuelt behov for støyisolerte vinduer, i tråd med rapport «n140307 Utsikten Lier trafikkstøy».
- l) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tomtene 1-3, 12-13 og 21-25, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- m) Før det gis igangsettingstillatelse for tomtene 1-4, 6-8, 11-14 og 21-26, skal det redegjøres for at krav i § 2-8 er oppfylt, ihht rapporten «n140307 Utsikten Lier trafikkstøy».

### § 2-3. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes.
- b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at god fjernvirkning ivaretas.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper.
- d) I skrånende terreng brattere enn 1:5, skal det bygges med kjeller/underetasje.
- e) Det skal for byggeområdene ikke gjøres større fylling/skjæring enn maks 1,5 meter målt vertikalt i forhold til opprinnelig terreng. Det kan gjøres unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med etablering av avkjørsel.
- f) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

### § 2-4. Parkering

- a) Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA, skal det avsettes og opparbeides én biloppstillingsplass.
- b) For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje.

### § 2-5. Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i område, skal føres fram som jordkabler.

### § 2-6. Vei, vann og avløp

- a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- c) Bekkedraget øst i planområdet tillates ikke lagt i rør. Bekkedraget skal bevares med tilhørende grøntone.

### § 2-7. Håndtering av overflatevann

- a) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen.

### **§ 2-8. Støy**

- a) Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer iht. § 3-2-3 og § 3-2-4, og disse skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}=55$  dBA.
- b) For tomtene 1-3, 12-13 og 21-25 skal støyfaglig utredning utarbeides og legges ved søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle støyreducerende tiltak skal være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- c) For tomtene 1-4, 6-8, 11-14 og 21-26 må det ved søknad om igangsettingstillatelse, redegjøres for at alle rom med støyfølsom bruk, skal ha åpningsbare vinduer i fasade, med støynivå lavere enn  $L_{den}=55$  dBA
- d) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer følges. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs veg, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

### **§ 2-9. Geoteknikk**

I forbindelse med bygging av tomtene 3-6, 9-11, 15-17, 19, 29, 30, 35 og 36, skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport fra NGI: «Geoteknisk vurdering av kvikkleire skredfare, dokumentnr 20130889-01, datert 05.12.2013», gjennomføres og følges opp. Det skal for disse tomtene før tillatelse til tiltak, dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold.

### **§ 2-10. Universell utforming**

- a) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

### **§ 2-11. Elektromagnetisk felt og radon**

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspentledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet, utsettes for elektromagnetiske felt over  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

### **§ 2-12. Kulturminner**

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

### 3. REGULERINGSFORMÅL

#### § 3-1. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Enebolig:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- b) **Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet, med alle nødvendige romfunksjoner.
- c) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- d) **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

#### § 3-2. Boligbebyggelse felt B1 – B9

##### § 3-2-1. Feltinndeling boligbebyggelse

Felt B2 inkluderer tomt 1-7, felt B3 inkluderer tomt 9, felt B4 inkluderer tomt 8 og 10, felt B5 inkluderer tomt 11, felt B6 inkluderer tomt 14-16, felt B7 inkluderer tomt 12-13 og 17-29, felt B8 inkluderer tomt 30-31, felt B9 inkluderer tomt 32-36.

##### § 3-2-2. Felt B1

- a) Innenfor felt B1 kan tilbygg eller nybygg som erstatning for eksisterende bygningsmasse tillates, innenfor BYA 25% av tomta.
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) For gnr.99, bnr.10 tillates garasje plassert inntil 0,5 meter fra annen veigrunn.

##### § 3-2-3. Felt B2 (tomt 1-7)

- a) Felt B2 kan kun bebygges med eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%.
- c) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr. enebolig og 50m<sup>2</sup> for sekundærleiligheter på inntil 70m<sup>2</sup>.
- d) Bebyggelsen skal ha flate tak.
- e) Bebyggelsen skal oppføres med maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.
- f) Det skal, ved utforming av bebyggelse, anlegg og uteområder, legges vekt på tilpasning til naturlig topografi. Unødige terrenginngrep skal unngås og naturlig terreng og vegetasjon skal bevares, der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper.

- g) Mindre, frittliggende garasjer og uthus, med BYA og BRA mindre enn 50 m<sup>2</sup>, med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter, kan plasseres 2 meter fra regulert veigrunn/tomtegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Når innkjørsel til garasje skjer vinkelrett fra vei, kan garasje plasseres inntil 5 m fra regulert veigrunn/tomtegrense.
- h) Adkomst til tomtene skal plasseres som vist med pil på plankartet.
- i) Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en enhetlig utforming, materialvalg og fargesetting. Materialvalg og fargesetting skal tilpasses stedets karakter. Fargebruken skal være nedtonet.
- j) Gjerder tillates ikke som delelement mellom tomter. Gjerder tillates kun der det er nødvendig som sikringstiltak.

#### **§ 3-2-4. Felt B3 - B9 (tomt 8-36)**

- a) Felt B3, B4 og B5 tillates bebygd med alle boligtyper definert i § 3-1.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 30 % for tomannsboliger. %-BYA for de individuelle tomtene er angitt på plankartet.
- c) Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup>, skal ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup>. Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>.
- d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr. enebolig og 50 m<sup>2</sup> for sekundærleiligheter på inntil 70 m<sup>2</sup>. For tomannsboliger og andre småhus er minstekravet 200 m<sup>2</sup>, pluss 50 m<sup>2</sup>/boenhet.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flate tak.
- f) Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) I skrånende terreng brattere enn 1:5, skal det bygges med kjeller/underetasje.
- h) Mindre, frittliggende garasjer og uthus, med BYA og BRA mindre enn 50 m<sup>2</sup>, med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter, kan plasseres 2 meter fra regulert veigrunn/tomtegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Når innkjørsel til garasje skjer vinkelrett fra vei, kan garasje plasseres inntil 5 meter fra regulert veigrunn/tomtegrense.
- i) Adkomst til tomtene skal plasseres som vist med pil på plankartet.

#### **§ 3-3. Felles lekeplasser (FL)**

- a) Lekeklass FL1 skal være felles for boliger i felt B1-B6, samt tomt 12 og tomt 13. Lekeklass FL2 skal være felles for boliger i felt B7-B9, utenom tomt 12 og tomt 13. Sandlekeklass FL3 skal være felles for boliger i felt B7.

- b) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser. Sandlekeplasser på minimum 100 m<sup>2</sup> skal dokumenteres i utomhusplanene for FL1 og FL2.
- c) Lekeklassene skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei.
- d) Det skal legges vekt på å utnytte naturlig topografi, bevare vegetasjon og gi lekeklassene innenfor feltet et naturpreget miljø.
- e) Alle lekeklassene skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten.

### **§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Kjørevei med fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på planen.
- b) Privat felles avkjørsel fa1-6 er felles for de eiendommer de betjener.

### **§ 3-5. Grønnstruktur (G)**

#### **Naturområde (NA)**

- a) I naturområdene skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel. I NA4 tillates bearbeiding av terreng.
- b) Område for naturområde skal ikke bebygges eller benyttes til lager eller parkering
- c) Eksisterende stier skal være åpne for fri ferdsel
- d) Der eksisterende stiforbindelser brytes eller flyttes, skal ny turvei/sti som erstatter forbindelsen opparbeides. Gjennom NA1 skal det etableres sti som forbinder fa6 og fa1.

### **§ 3-6. Vern av kulturminner/kulturmiljø (KM)**

Gravfeltet nordøst i området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er vernet med sikringssoner etter § 4-4 i disse bestemmelsene.

## **4. HENSYNSSONER**

### **§ 4-1. Hensynssone - Frisiktsone (H140)**

Frisiktssonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktssonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet, mellom tilstøtende veier.

### **§ 4-2 Hensynssone - Støy (H220)**

Gul støysone. For tomtene innenfor hensynssonen for støy, er det satt egne bestemmelser for støyutredning og tiltak i § 2-2 og § 2-8.

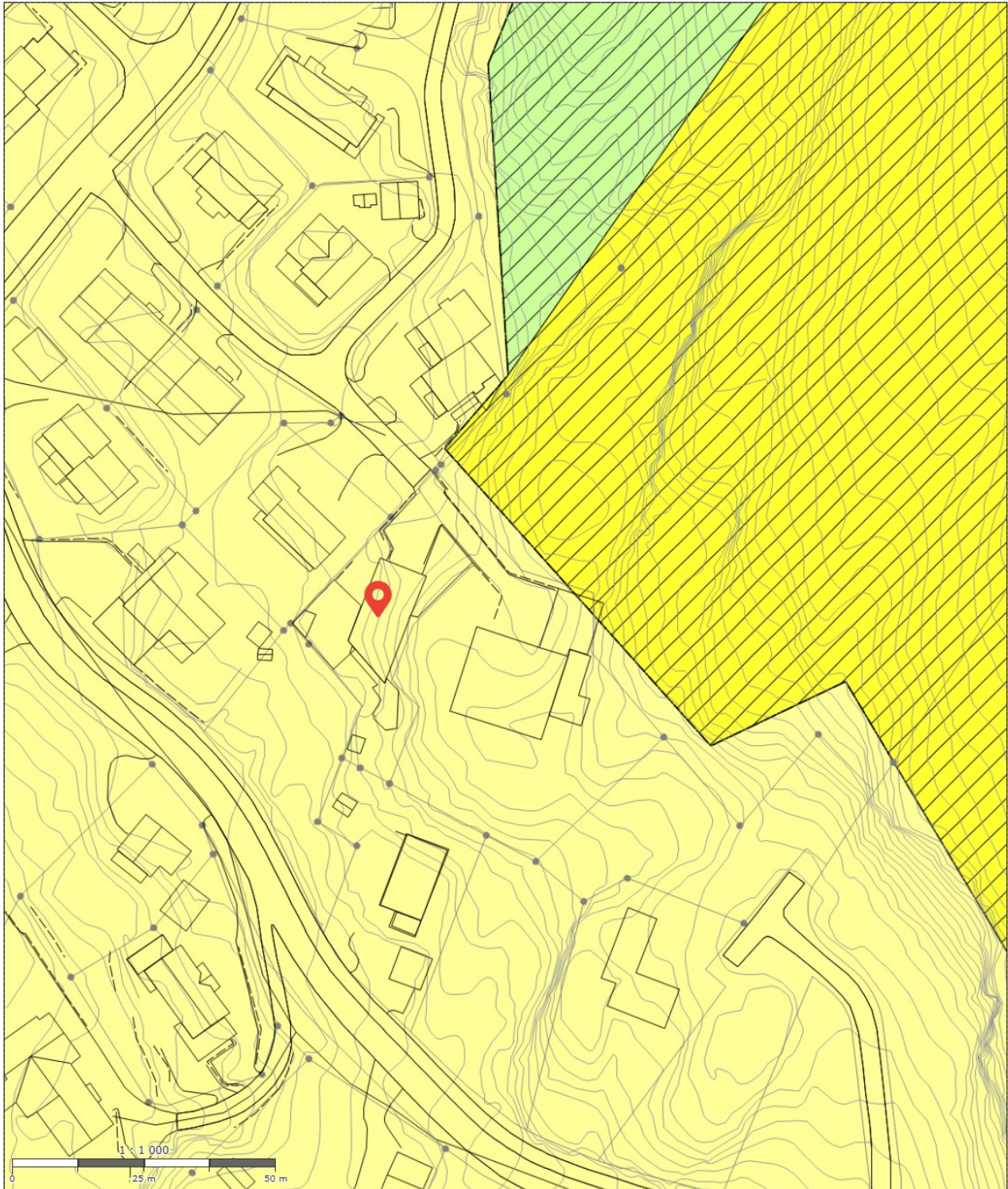
### **§ 4-3 Hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)**



Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (SN): Innenfor hensynssonen langs bekkedraget øst i planområdet, skal det tas særskilt hensyn til naturverdier og eksisterende terreng, ved skjøtsel og tiltak. Det tillates ikke etablering av fysiske anlegg eller bygninger. Stiforbindelsen skal opprettholdes.

### **§ 4-4 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner**

- a) Båndleggingssone d: Gravfeltet nordøst i planområdet er båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene, uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.
  
- b) Båndleggingssone c: Den båndlagte sonen er omgitt av en sikringssone, hensynssone c (H570). Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor denne sonen skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade naturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

-----



	<b>Kommuneplankart</b>	

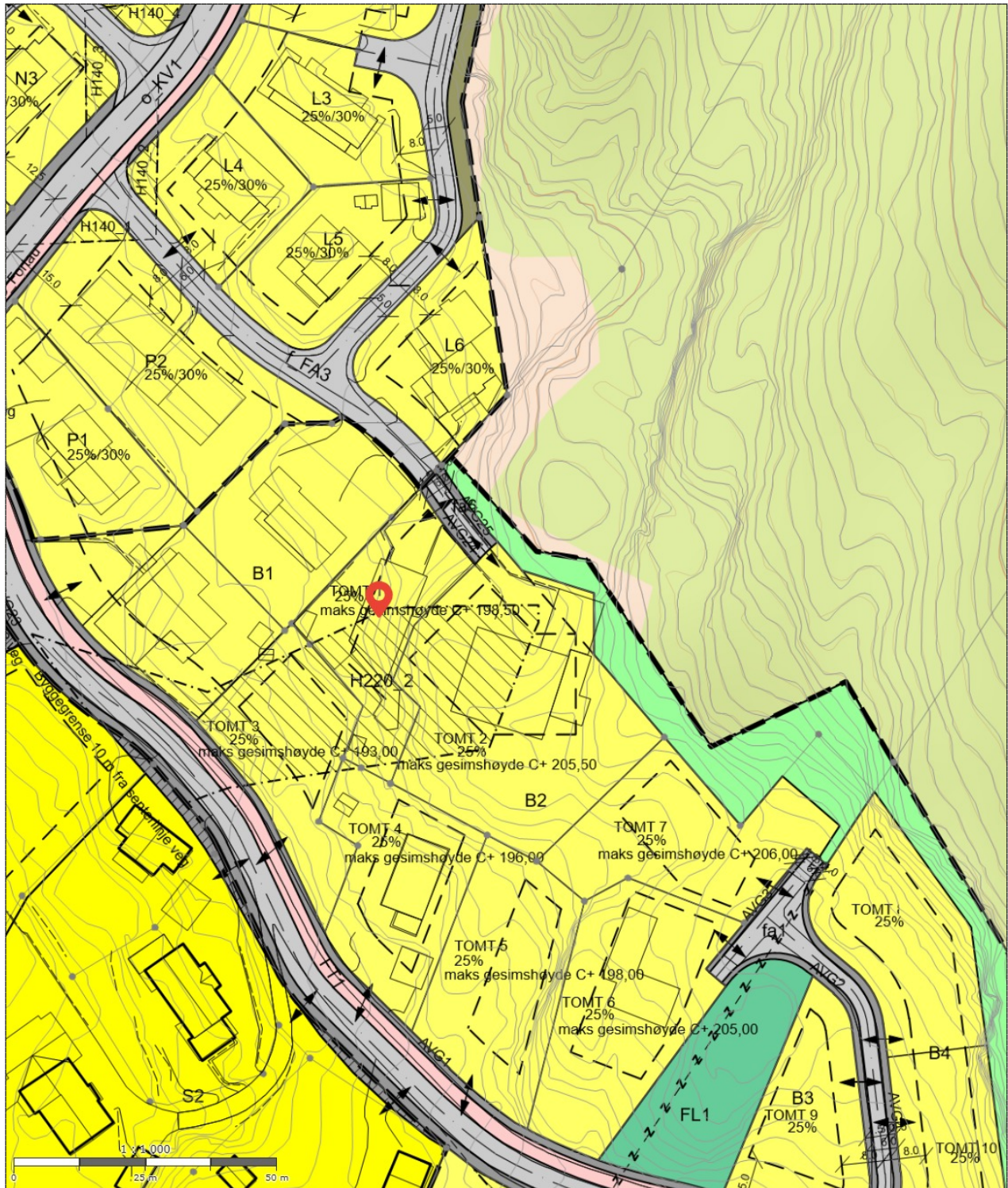
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Omriss gjeldende kommuneplan

 Endelig vedtatt plan

Kommuneplan innhold

Grunnkart gråtone linjer



	<h2>Reguleringsplankart</h2>	
		<p>Målestokk: 1:1000 Dato:21/5-2026 Format A4</p>

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Omriss overstyrte regplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss gjeldende regplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss overstyrte bebyggelsesplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss gjeldende bebyggelsesplaner

 Endelig vedtatt plan

Grunnkart gråtone linjer

Midlertidige bygg- og anleggsområder

Midlertidig forbud mot tiltak

# PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Godkjent av Lier kommunestyre, 18/6-2019

## **DEL 1                    INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **KAPITTEL 1            VIRKEOMRÅDE, FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER OG DEFINISJONER**

#### **§ 1-1 Virkeområde**

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Lier kommune 2019-2028 vedtatt av kommunestyret (vedtaksdato settes inn.)

#### **§ 1-2 Forholdet mellom kommuneplanen og eksisterende reguleringsplaner (PBL § 1-5)**

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser, med de unntak som framgår av annet ledd og enkeltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser skal fullt ut gjelde foran disse reguleringsplanene:

1. Bebyggelsesplan for Egge – Lyngås, felt B1 (vedtaksår: 1984, PlanID: 504-903-01-02)
2. Bebyggelsesplan for Gilhus, felt B4 (vedtaksår: 1993, PlanID: 504-909-06-03)
3. Bebyggelsesplan for Gilhus , felt I1, (vedtaksår: 1987, PlanID: 504-909-06-04)
4. Del av Høgda – Tranby (vedtaksår: 1972, PlanID: 504.908.18)
5. Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon (PlanID: 504-906-08-02)
6. Eggevollen – Eiksetra – Lysløype (vedtaksår 1998, PlanID: 504-903-10.
7. Fossvegen 12-24 (vedtaksår 1995, PlanID: 504-902-30-01).
8. Fragmenteringsverket på Lierstranda (beb.plan vedtaksår 2003, PlanID: 504-901-13-03).
9. Gartneritomt Linnesstranda (vedtaksår 2001, PlanID: 504-909-08-02).
10. Gilhus (vedtaksår: 1984, PlanID: 504.909.06)
11. Gjellebekk (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.908.01) (Liertoppen senter)
12. Grette (vedtaksår: 1959, PlanID: 504.902.21)
13. Hennummarka senter (vedtaksår: 1992, PlanID: 504.910.02)
14. Hårberg grovfullplass (vedtaksår 1994, PlanID: 504-906-04)
15. Jensvollvegen (vedtaksår: 1980, PlanID: 504.901.11)
16. Landbruksregulering for Egge - Lyngås (vedtaksår: 1984, PlanID: 504.903.01)
17. Landbruksregulering for Gilhus - Linnes - Sørums (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.909.08)
18. Landbruksregulering for Huseby (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.901.19)
19. Landbruksregulering for Høvik - Stoppen (vedtaksår: 1981, PlanID: 504.901.17)
20. Landbruksregulering for Langenga – Nordal (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.906.03)
21. Landbruksregulering for Lierskogen pukkverk (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.908.05).
22. Landbruksregulering for Overn (vedtaksår: 1979, PlanID: 504.906.06).

Vedlegg 10

23. Landbruksregulering for Sjøstad - Oddevall (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.904.01)
24. Landbruksregulering for Sylling og omegn (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.905.0.1)
25. Landbruksregulering for Tranby III, vestre del (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.906.02)
26. Lier stadion (vedtaksår: 1966, PlanID: 504.901.15)
27. Lierstranda syd I (vedtaksår: 1976, PlanID: 504.901.12)
28. Lierstranda syd II (vedtaksår: 1978, PlanID: 504.901.13)
29. Lierstranda syd III (vedtaksår: 1979, PlanID: 504.901.14)
30. Lierstranda vest – utfylling (vedtaksår 2006, PlanID: 504-901-42)
31. Lindeberget (vedtaksår 2003, PlanID: 504-905-22).
32. Linnesstranda (vedtaksår 1985, PlanID: 504-909-09)
33. Poverud – Ulven – golfbane (vedtaksår 2003, PlanID: 504-908-31)
34. Rv. 23 Linnes – Dagslet (vedtaksår 2003, PlanID: 504-909-05-01)
35. Reguleringsendring for pukkverket, industriområde og offentlig vei (vedtaksår: 1997, PlanID: 504-908-05-02).
36. Røinehaugen hyttegrend (vedtaksår: 1964, PlanID: 504.905.09)
37. Skjeggerudfyllingen (vedtaksår: 1997, PlanID: 504-906-06-02).
38. Torstad barnehage på Egge (vedtaksår 2009, PlanID: 504-903-14-01).
39. Ubebygde del av BSS, avd. Lier – endring (vedtaksår 2001, PlanID: 504-902-13-02).
40. Utsikten - Reistad felt B18 (vedtaksår: 1989, PlanID: 504.902.04)

### § 1-3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- a) **Årssikker vannføring;** vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.
- b) **Enebolig;** frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- c) **Enebolig med sekundærleilighet;** frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- d) **Sekundærleilighet;** en mindre del av en bolig som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- e) **Tomannsbolig;** frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- f) **Tremannsbolig;** frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter
- g) **Småhus;** fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.
- h) **Blokkbebyggelse;** bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- i) **Terrassert bebyggelse;** bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- j) **Kjøpesenter;** detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

- k) **Plasskrevende varer;** forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- l) **Bolignære rekreasjonsområder;** allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- m) **Lekeplass;** opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn i alle aldre
- n) **Bygning med støyfølsom bruk;** bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål.
- o) **Rom med støyfølsom bruk;** rom som brukes til varig opphold, for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende
- p) **Boligeiendom;** eiendom bebygd med bolig, uavhengig av gjeldende planformål
- q) **Lierbyen;** område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.
- r) Matjordplan; plan for håndtering av jordressursene ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

## **DEL 2      GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

### **KAPITTEL 2      VIRKEOMRÅDE FOR DEL 2**

#### **§ 2-1 Virkeområde**

Del 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av planformål.

### **KAPITTEL 3      GRAD AV UTNYTTING**

#### **§ 3-1 Utnyttelsesgrad på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)**

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på boligeiendommer er 25 % - BYA (prosent bebygd areal). Bestemmelsen gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner hvor utnyttelsesgraden er regulert med lavere % - BYA eller på annen måte enn med % - BYA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. § 3-3.

I områder hvor eldre reguleringsplaner har bindende husplassering, kan denne fravikes så langt dette er nødvendig for å kunne utnytte eiendommen i samsvar med utnyttelsesgraden fastsatt i første ledd.

#### **§ 3-2 Byggehøyder på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)**

På boligeiendommer skal gesimshøyden for bolighus ikke overstige 8,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bestemmelsen i første ledd gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner hvor høyden kun er regulert med etasjeantall. For planer hvor høyden både er regulert med etasjeantall og gesims-/mønehøyde, skal etasjebestemmelsen ikke legges til grunn for høydefastsettelsen.

Maksimalt byggehøyder bestemmes i slike tilfeller kun av de fastsatte gesims- og mønehøydene i regulerings-/bebyggelsesplanen.

Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil maksimal mønehøyde for området, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger maksimal gesimshøyde for området. Bestemmelsen gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har egne høydebestemmelser for pulttak.

### § 3-3 Parkeringskrav for boliger (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Parkeringsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

**Krav til parkeringsplasser for bil**

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	Lierbyen	Resten av kommunen
Enebolig med BRA over 70 m <sup>2</sup>	Boenhet	Min. 2	Min. 3
Enebolig med BRA under 70 m <sup>2</sup>	Boenhet	Min. 1	Min. 2
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m <sup>2</sup> BRA)	Boenhet	Min. 1	Min. 1
Småhus – boenhet under 70 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min 1	Min 1
Småhus – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1,5	Min. 2
Småhus - boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 3
Andre bygninger – boenhet under 70 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min 1	Min 2
Andre bygninger – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1	Min. 2
Andre bygninger – boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1,5	Min. 2,5

Minimum 20 % av parkeringsplassene (minst 1 plass) skal være tilgjengelig som besøkparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg. Dette gjelder imidlertid ikke innenfor Lierbyen.

For bygninger med flere boenheter, skal hver boenhet ha minst en tilhørende parkeringsplass. Øvrige parkeringsplasser skal være fellesareal for de boligene de skal betjene.

Ved felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) være tilpasset forflytningshemmede.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for felles parkeringsanlegg.

Vedlegg 10

### § 3-4 Parkeringskrav for annen bebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Parkeringsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

Arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Lierbyen	Resten av kommunen
Forretning, kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA		Min. 1
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA		Min. 1
Hotell/overnatting	Gjesterom	Min. 0,3	Min 0,3
Beverting	Antall gjesteplasser		
Industri	100 m <sup>2</sup> BRA		
Lager	100 m <sup>2</sup> BRA		
Barnehage	Antall ansatte	Min 1	Min 1
Skole, undervisning	Antall ansatte		
Institusjon	Sengeplass/ behandlingsplass	Min 0,2	Min 0,3
Forsamlingslokale	Antall gjesteplasser		
Annen privat og offentlig tjenesteyting	100m <sup>2</sup> BRA		Min 1

Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må parkeringsbehovet vurderes konkret for det planlagte utbyggingsområdet. Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for disse vurderingene. Det skal i reguleringsplanen stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for felles parkeringsanlegg.

### § 3-5 Krav til sykkelparkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Oppstillingsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

Bygningstype / arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Lierbyen	Resten av kommunen
Enebolig og tomannsbolig	Boenhet	0	0
Andre boligbygninger	Boenhet	2	2
Forretning, kjøpesenter	100m <sup>2</sup> BRA	2	1
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	2	1

Hotell/overnatting	Antall gjesterom	0,2	0,1
Beverting	Antall sitteplasser	0,2	0,1
Industri/ Lager	300m2 BRA	1	1
Barnehage	Antall ansatte	0,5	0,5
Skole, undervisning	Antall elever	0,5	0,5
Institusjon	Sengeplass/ behandlingsplass	0,2	0,2
Forsamlingslokale	Publikumsplass	0,2	0,2
Annen privat og offentlig tjenesteyting	100m2 BRA	2	1

Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:

- a) Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
- b) Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
- c) Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
- d) Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Boliger med mer enn fire boenheter skal ha tyverisikker sykkelparkering.

Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.

### § 3-6 Estetiske bestemmelser (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges avgjørende vekt på bevaring av Liers grønne preg, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta kulturlandskapet, de grønne åssidene utenom strekningen Gullaug – Nordal vest for markagrensa, åsprofiler og landskapsilhuetter.

Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller viktige kulturlandskap skal det tas særlig hensyn til ivareatakelse og påvirkning for kulturminnet og kulturlandskapet.

Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.

Vedlegg 10

I skrånende terreng hvor arealet under bygningen er brattere enn 1:5, skal bygningen oppføres med kjeller-/underetasje.

### § 3-7 Minste uteoppholdsareal – MUA (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal minimum avsettes og opparbeides uteoppholdsareal for boliger på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA (jf. §§ 4-3, 4-4 og 4-5). Uteoppholdsarealene skal oppfylle kvalitetskravene i § 3-8.

#### Krav til minste uteoppholdsareal for boliger

Boligkategori	Grunnsats m <sup>2</sup>	Grunnlag for beregning	Arealkrav m <sup>2</sup>
Enebolig med BRA over 70 m <sup>2</sup>	0	Boenhet	200
Enebolig med BRA under 70 m <sup>2</sup>	0	Boenhet	100
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m <sup>2</sup> BRA)	0	Boenhet	50
Småhus – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	200	Boenhet	50
Småhus - boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	200
Andre bygninger – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	50
Andre bygninger – boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	80

### § 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 5)

Uteoppholdsareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende krav:

- Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
- Støynivået skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon.

Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. Med unntak for enebolig, tomannsbolig og tremannsbolig, skal minimum 50 % av kravet være fellesareal på terreng.

Åpne verandaer/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal.

#### Opplysninger:

- Med åpne verandaer/terrasser menes at minst en side er åpen. Verandaen/terrassen kan være overbygd med tak.

## KAPITTEL 4 LEKEPLASSER

### § 4-1 Generelle krav til lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
- Arealet skal ha trafiksikker plassering og atkomst.
- Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- Støynivået skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot vei med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.
- Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
- Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser

*Retningslinjer:*

*Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal legges opp til at lekeplasser også kan fungere som sosiale møteplasser.*

*Lekeplassen skal ha trafiksikker adkomst og bør i tillegg tilrettelegges med atkomst langs sti i grøntdrag (snarvei), mellom boligarealene.*

*Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal lekeplasser opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Lekeplassene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tiliggende utbyggingsområde.*

*Ved fradeling til og etablering av 1-3 boenheter skal nærhet til nærmeste lekeplass inngå som et av vurderingskriteriene.*

### § 4-2 Størrelse på lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Antall boenheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
1-3	-	-	-
4-6	100 m <sup>2</sup>	-	-
7-10	150m <sup>2</sup>	-	-
11-20	2 * 150m <sup>2</sup>	-	-
21-29	3 * 150m <sup>2</sup>	-	-
30-59	3 * 150 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	-
60-149	4 * 150 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	-
150 +	5 * 150 m <sup>2</sup>	3 * 1000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>

Vedlegg 10

#### **§ 4-3 Krav til sandlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)**

Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass beregnet for barn mellom 2 og 6 år.

Sandlekeplass etableres innenfor formålet for boligbebyggelse og kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal legges til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen i § 4-2. Avstanden skal ikke være lengre enn 50 meter fra inngangen til boligene. Dersom veier skal krysses for å nå sandlekeplass fra boligene, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være god oversikt på veistrekningen.
- b) Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte
- c) Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4-4 Krav til nærlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)**

Ved etablering av flere enn 30 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass (§ 4-3) og uteoppholdsareal (§ 3-7), opparbeides nærlekeplass beregnet for barn mellom 5 og 13 år.

Lekeplassen etableres med eget formål og skal legges til rette for variert aktivitet for barn på ulike nivåer. Arealet skal være en arena for barns lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen på nærlekeplassen er vist i tabellen i § 4-2
- b) Avstanden skal ikke være lengre enn 150 meter fra boligene.
- c) Nærlekeplassen skal etableres med ballbane med flate egnet for ballspill. Maksimal stigning på 1:20. Nærlekeplassen skal også ha klatreapparat og huskestativ
- d) Terrenget på nærlekeplasser skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).

#### **§ 4-5 Krav til strøkslekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)**

Ved etablering av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass, nærlekeplass og uteoppholdsareal, opparbeides strøkslekeplass beregnet for større barn fra 10 år og oppover.

Lekeplassen etableres med eget formål og skal legges til rette for variert aktivitet for større barn og ungdom på ulike nivåer. Arealet skal være en arena for lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen på strøkslekeplassen framgår av tabellen i § 4-2
- b) Avstanden skal ikke være lengre enn 500 meter fra boligene.

- c) Minimum 50 % av arealet skal bestå av en jevn, hard flate, egnet for ballspill og med maksimal stigning på 1-2 %. Strøkslekeklassen skal også ha klatreapparat og huskestativ
- d) Terrenget på strøkslekeklasser skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).

#### **§ 4-6 Krav til bolignære rekreasjonsområder (PBL § 11-9 nr. 5)**

Nye boligområder skal innenfor en avstand på 500 meter ha tilgang til bolignære rekreasjonsområder på minimum 5 daa.

- a) Rekreasjonsområdene skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:
- b) Hovedatkomst skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller en lite trafikkert vei. I tillegg bør det også være atkomst langs sti i grønndrag. Det skal ikke være nødvendig å krysse vei med ÅDT større enn 2000 for å nå arealene.
- c) Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning. I tillegg skal det være sikret mot direkte innsyn, trafikk og annen helsefare.
- d) Det skal være belysning ved inngangspartier og opparbeidete møteplasser.
- e) Arealet skal være tilrettelagt for varierte former for aktivitet av brukere i ulike aldre. Terrenget skal være variert, og det skal praktiseres ulik grad av tilrettelegging.
- f) Områdene skal inneha stier og møteplasser, og i den grad det er terrengmessig mulig skal arealene tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

## KAPITTEL 5 BYGGEFORBUD

### § 5-1 Forbud mot tiltak langs vassdrag (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

Langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, g, h, i, j, k og l, samt fradeling til slike tiltak (bokstav m), nærmere vassdraget enn det som framgår av tabellen nedenfor. Forbudet gjelder også tiltak i tilknytning til landbruket.

Avstanden beregnes fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand.

Arealformål i kommuneplanen	Lierelva og Holsfjorden	Vassdrag i Osloomarka, Kjekstadmarka og Finnemarka	Viktige vassdrag	Øvrige vassdrag
LNF-område	100 meter	100 meter	50 meter	20 meter
Eksisterende område for bebyggelse og anlegg	30 meter	20 meter	20 meter	20 meter
Framtidig område for bebyggelse og anlegg	20 meter	20 meter	20 meter	20 meter

Viktige vassdrag i tabellen ovenfor omfatter følgende vassdrag:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. Asdøla          | 16. Sagelva                                       |
| 2. Bergflødtbekken | 17. Sandakerelva                                  |
| 3. Damtjern        | 18. Skuggebekken                                  |
| 4. Dauerudbekken   | 19. Snuskerudbekken                               |
| 5. Dragbekken      | 20. Sogna   |
| 6. Glitra          | 21. Solbergdammen                                 |
| 7. Groelva         | 22. Solbergelva                                   |
| 8. Gåsebekken      | 23. Solstadbekken                                 |
| 9. Holmenelva      | 24. Sørumbekken                                   |
| 10. Hørtebekken    | 25. Ulvenvannet                                   |
| 11. Hårbergbekken  | 26. Vefferstadbekken                              |
| 12. Ilabekken      | 27. Vellingbekken med Askbekken og Eriksrubbekken |
| 13. Nordalbekken   | 28. Øksnebekken                                   |
| 14. Nordelva       |   |
| 15. Sagdalsbekken  |   |

Følgende tiltak omfattes allikevel ikke av forbudet i første ledd:

1. Tiltak med hensikt å tilrettelegge for friluftsliv og allmenn ferdsel.
2. Avløpsanlegg omfattet av forurensningsforskriften kapittel 12.
3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.
4. Fradeling av eksisterende bebyggelse.

I områder hvor reguleringsplanen har annen byggegrense mot vassdrag, gjelder ikke bestemmelsene ovenfor.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 5 meter målt fra kanten av vassdraget.

Vedlegg 10

**§ 5-2 Unntak fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen (PBL § 11-11nr. 4)**

Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag samt LNF-formål (§ 11-7 nr. 5 og 6) er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av nødvendige mindre anlegg til navigasjonsmessig bruk på sjøen.

**§ 5-3 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter (PBL § 11-9 nr. 5)**

Etablering eller utvidelse av kjøpesentre er ikke tillatt utenfor Lierbyen sentrumsområde.

Følgende unntak gjelder fra forbudet i første ledd:

- a) etablering og utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal på inntil 3000 m<sup>2</sup>.

**KAPITTEL 6 KRAV TIL INFRASTRUKTUR**

**§ 6-1 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Lierbyen og Amtmannsvingen – Åby (§ 11-9 nr. 3)**

Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008 for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget

- a) Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup>
- b) Utbygging av nye bygninger som samlet er over 500m<sup>2</sup>.
- c) Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens 31-2 første ledd.

I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Innenfor området for framtidig konsesjonsområde for Amtmannsvingen – Åby skal bygninger som nevnt i første ledd forberedes for tilknytning til framtidig fjernvarmeanlegg. Andre ledd gjelder tilsvarende.

**§ 6-2 Vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3)**

Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune, dersom det er avvik mellom VA normen og TEK10 gjelder TEK10.

**§ 6-2 Tilknytningsplikt for fritidsboliger (PBL § 30-6)**

Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig avløpsledning når vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 andre til fjerde ledd er oppfylt. Bestemmelsen gjelder også for eksisterende fritidsbebyggelse.

## KAPITTEL 7 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### § 7-1 Støykrav (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved etablering av bygninger med støyfølsom bruk, ved etablering av ny støyende virksomhet og ved vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet skal følgende grenseverdier oppfylles:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L <sub>den</sub> 55 dB	L <sub>5AF</sub> 70 dB	-		
Bane	L <sub>den</sub> 58 dB	L <sub>5AF</sub> 75 dB	-		
Flyplass	L <sub>den</sub> 52 dB	L <sub>5AS</sub> 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB og L <sub>evening</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og L <sub>evening</sub> 45 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB	-	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB, L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Motorsport	L <sub>den</sub> 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L <sub>5AF</sub> 60 dB		
Skytebaner	L <sub>den</sub> 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L <sub>AFmax</sub> 65 dB		
Vindturbiner	L <sub>den</sub> 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L <sub>AFmax</sub> 60 dB				

Det tillates ikke etablering av bygninger med støyfølsom bruk i rød støysone. Kommunen kan i enkelttilfeller tillate gjenoppbygging, ombygging og utviding av eksisterende bygninger dersom det ikke blir etablert flere boenheter.

I gul støysone kan det tillates etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager dersom man med avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabellen ovenfor. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål, herunder kontorer og overnattingssteder, kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstilt (jf. byggeteknisk forskrift).

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 ”Støy i arealplanlegging” skal for øvrig legges til grunn for forståelsen av disse bestemmelsene og ved arealplanlegging som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

### § 7-2 Sikkerhet mot flom og økt havnivå (PBL § 11-9 nr. 5)

NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Vedlegg 10

Tiltak etter plan- og bygningsloven i sikkerhetsklasse F1 og F2 skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 200-års flom. Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 1000-årsflom.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ut fra sikkerhet mot stormflo og bølgepåvirkning plasseres høyere enn kote 2,5.

Tiltak som på grunn av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, er unntatt fra bestemmelsene i første og andre ledd.

### **§ 7-3 Krav om plan for redusert klimabelastning (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides en redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til den målsettingen om et klimanøytralt Liersamfunn innen 2030 og Liers mål om å bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn.

Det skal benyttes kommunal mal for slik plan som omfatter anerkjente beregningsmetoder. Planen skal inngå i alle plansaker som omfattes av første ledd, og danner grunnlaget for eventuell utbyggingsavtale.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

### **§ 7-4 (ny) Krav om mobilitetsplan (PBL § 11-9 nr. 8)**

Det skal utarbeides mobilitetsplan for alle reguleringsplaner og nødvendige tiltak skal sikres gjennomført i reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

- *Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Mobilitetsplanen skal bl.a. redegjøre for:*
  - *Hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering, parkering og tilkomst for alle trafikantgrupper.*
- *Eksisterende situasjon i forhold til kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende skal vurderes og omtales, og det skal foreslås tiltak der dette er relevant.*

### **§ 7-5. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 14.1.6)**

Ved all reguleringsplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt. Temaplan overvann Lier kommune legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

### **§ 7-6 Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.2.**

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av

Vedlegg 10

flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

Temakart for flomsoneer, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Lier kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

#### **§ 7-7 Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.3.**

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

#### **§ 7-8 Fare for kvikkleireskred (pbl. § 11- 9, nr 5 )**

I områder med løsmasser under marin grense skal fare for kvikkleireskred utredes og ivaretas i reguleringsplaner.

#### **§ 7-9 Holsfjoeden drikkevannskilde**

Innenfor Holsfjordens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensing av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

## **KAPITTEL 8 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER**

### **§ 8-1 Virkeområde for kapittel 8**

Bestemmelsene gjelder alle skilt- og reklameinnretninger utendørs, inkludert de som er unntatt søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Skilt- og reklameinnretninger på kjøretøy, tilhengere m.m. som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd omfattes også.

Bestemmelsene gjelder ikke skilt- og reklameinnretninger på arenaer og stadioner så langt disse er orientert inn mot selve området og verken er skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljøet.

### **§ 8-2 Definisjoner**

Følgende definisjoner legges til grunn i kapittel 8:

- a) Skilt- og reklameinnretning; innretning som formidler eller er egnet til å formidle eller markedsføre et budskap.
- b) Skiltinnretning; virksomhets- og informasjonsskilt

Vedlegg 10

- c) Reklameinnretning; innretning som annonserer varer, tjenester, arrangementer og lignende skiftende budskap.
- d) Virksomhetsskilt; skilt som formidler budskap om stedlig virksomhet
- e) Frittstående skilt; skilt som er plassert på frittstående innretning (på stolpe, sokkel, mast, stativ m.m)
- f) Løsfotskilt; skilt- og reklameinnretning som enkelt kan flyttes
- g) Nedhengskilt; skilt- og reklameinnretning som er montert ned fra tak, balkong og lignende
- h) Uthengskilt; skilt- og reklameinnretning som er montert vertikalt ut fra bygningens fasade
- i) Lysskilt; skilt- og reklameinnretning som er belyst eller som har integrert lys
- j) Skiltplan; samlet plan for plassering av skilt- og reklameinnretninger innenfor et avgrenset område/bygning, og som i tillegg viser utførelse, materialbruk og størrelse

### **§ 8-3 Krav til skiltplan (PBL § 11-9 nr. 5)**

Det skal utarbeides samlet skiltplan for alle næringsseiendommer før tillatelse gis. Skiltplanen skal omfatte samtlige skilt- og reklameinnretninger på eiendommen, også eksisterende.

### **§ 8-4 Generelle hensyn som skal ivaretas (PBL § 11-9 nr. 5)**

Ved utforming av skilt- og reklameinnretninger skal det legges stor vekt på tilpasning til byggets arkitektur og det omkringliggende miljøet. Skilt- og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. Dominerende skilt- og reklameinnretninger tillates ikke, og de skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.

Historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygningens ytre og det omkringliggende miljø, skal så vidt mulig bevares. Skilt og lignende innretninger skal i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger være underordnet disse hensyn. Dette gjelder uansett innretningens størrelse og utforming, og det skal tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og lignende innretninger.

Ved vurderingen etter denne bestemmelsen skal det legges vekt på om tiltaket gjelder skilt- eller reklameinnretning.

### **§ 8-5 Generelle krav til plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger (PBL § 11-9 nr. 5)**

Hvor det er flere virksomheter i en bygning, skal virksomhetsskilt så langt kommunen finner det hensiktsmessig samles. Utformingen skal være ensartet og tilpasset hverandre.

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke endre bygningens profil og silhuett, og plassering over bygningens hovedgesims er ikke tillatt.

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke ha tall, symboler, figurer og lignende som er høyere enn 1,0 meter. Hvis fasadehøyden på det stedet hvor skiltet skal oppføres er over 10 meter, kan det tillates elementer i skiltet på inntil 1,5 meter forutsatt at størrelsen på skiltet som helhet er tilpasset størrelsen på fasaden. Under tilsvarende forutsetninger kan det tillates elementer i skiltet på inntil 2,0 meter når fasadehøyden er over 15 meter.

*Eksempler på godkjente skilter.*

Vedlegg 10

<i>Hvem og hvor</i>	<i>Maks høyde på skiltelementer</i>	<i>Lengde på skilt</i>	<i>Fasadehøyde</i>	<i>Fasadelengde</i>
<i>Harlem, Gjellebekk</i>	<i>2,15 meter</i>	<i>18 meter</i>	<i>18 meter</i>	<i>66 meter</i>
<i>KID</i>	<i>2,5 meter</i>	<i>4,8 meter</i>	<i>12 meter</i>	<i>170 meter</i>
<i>Cater, Gjellebekk</i>	<i>2,1 meter</i> <i>1,16 meter</i>	<i>2,1 meter</i> <i>4,0 meter</i>	<i>10,6 meter</i>	<i>90 meter</i>

#### **§ 8-6 Lysskilt (PBL § 11-9 nr. 5)**

Lysskilt på den enkelte bygning skal ha samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås.

Skilt- og reklameinnretninger med blinkende, skiftende eller pulserende lys eller farge tillates ikke. Med skiftende lys og farge menes innretninger hvor dette endres oftere enn en gang i døgnet.

Lyskasse med hellysende front er ikke tillatt.

#### **§ 8-7 Utheng- og nedhengskilt (PBL § 11-9 nr. 5)**

Uthengskilt skal maksimalt stikke 1,0 meter ut fra veggen, inkludert innfesting. Utheng- og nedhengskilt skal plasseres minimum 2,5 meter over bakken, målt fra underkant på skiltet.

#### **§ 8-8 Frittstående skilt (PBL § 11-9 nr. 5)**

Frittstående skilt- og reklameinnretninger kan kun godkjennes i begrenset omfang, og krever utarbeidelse av en helhetlig skiltplan for området.

#### **§ 8-9 Løfotskilt (PBL § 11-9 nr. 5)**

Løfotskilt er ikke tillatt på fortau eller andre områder der det kan være til hinder for gående og syklende. Skiltene kan kun stå oppe i virksomhetens åpningstid.

#### **§ 8-10 Skilt- og reklameinnretninger på landbrukseiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)**

På landbrukseiendommer kan det oppføres ett virksomhetsskilt per driftsenhet. Skiltet skal være tilknyttet stedbunden næring

Reklameinnretninger er ikke tillatt på landbrukseiendommer.

#### **§8-11 Reklameinnretninger (PBL § 11-9 nr. 5)**

Reklameinnretninger kan kun oppføres i begrenset omfang, og maksimalt to per virksomhet på den enkelte eiendom.

## **KAPITTEL 9 HENSYNSSONER**

### **§ 9-1 Hensynssone – Faresone flomfare H320\_**

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000. Aktuelle flomhøyder for nedre del av Liervassdraget fremgår av NVEs flomsonekart for Lier, 6/2007.

### **§ 9-2 Hensynssone – Faresone skredfare H310\_**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter PBL skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred og steinsprang. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres av geoteknisk fagkyndig og være i henhold til NVEs

Vedlegg 10

retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» og NVEs retningslinjer 1/2008. ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag”

### **§ 9-3. Hensynssone restriksjoner for anlegg i undergrunnen og tiltak ved tunnelåpninger (H 190-2)**

Innenfor sone H 190 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Ved tunnelåpninger for jernbane innenfor hensynssone H 190, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven nærmere enn 30 meter fra midt nærmeste jernbanespor før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger.

#### **Retningslinjer for hensynssoner:**

##### **HENSYNSSONE NATURMILJØ**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal ikke tillates. Tilsvarende gjelder for anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås. Ravinedaler, bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

Det skal av hensyn til naturverninteressene ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

##### **HENSYNSSONE KULTURLANDSKAP**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter. Ravinedaler, bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

##### **HENSYNSONE KULTURMILJØ**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Ved oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal hensynet til kulturminnet være avgjørende ved vurderingen av om tiltaket skal tillates og for eventuelle betingelser knyttet til utforming, omfang og plassering. Tilsvarende gjelder for anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås.

Vedlegg 10

### HENSYNSONE GRØNTSTRUKTUR

Innenfor hensynsonen skal sammenhengende grønnstruktur ivaretas, forbedres eller etableres. Grønnstrukturen skal ivareta allmennhetens mulighet til uavbrutt ferdsel i natur eller naturlige omgivelser, barn og unges leke- og utfoldelsesmuligheter i kontakt med natur eller naturlige omgivelser, opprettholde nærområdenes biologiske mangfold, sikre bevegelses- og spredningskorridorer for ville dyr.

1. Ved alle bygge- eller plansaker skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker mulighetene til å ivareta eller forbedre den sammenhengende grønnstrukturen i det aktuelle området.
2. Det skal redegjøres for hvordan tilfredsstillende grønnstruktur kan etableres gjennom området i framtiden og hvordan tiltaket påvirker disse mulighetene.
3. Framtidige regulerings- og eller bebyggelsesplaner skal fastlegge grønnstrukturen.

### HENSYNSSONE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Innenfor hensynsonen skal utbyggingen omfatte et vannbasert oppvarmingssystem for bygningene som dekker romoppvarming, ventilasjon og varmt tappevann, slik at det er teknisk mulig å tilknytte anlegge og benytte felles varmforsyningsløsning fullt ut.

## KAPITTEL 10      GENERELLE RETNINGSLINJER

### Krav til utomhusplan

Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, hvorav en skal være farget. Planen skal lages i målestokk 1:500, eventuelt i målestokk 1:200. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
- b) Murer med høyder og materialvalg.
- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjonsløsninger.
- e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- f) Lekeplasser.
- g) Fall- og stigningsforhold.
- h) Atkomst for bevegelseshemmede.
- i) Biloppstillingsplasser.
- j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.

- k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

### **Størrelse på boligeiendommer**

Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA skal ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup>. Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>.

## **DEL 3**

### **PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL**

#### **KAPITTEL 11 FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG M.M.**

##### **§ 11-1 Virkeområde for kapittel 11**

Kapittel 11 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. Tilsvarende gjelder for samtlige områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og infrastruktur.

##### **§ 11-2 Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr. 1)**

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 §§ 9 og 12 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

I følgende områder skal det utarbeides områdeplan før detaljregulering:

1. Lierstranda (LS 1-10)
2. Gullaug (GU 1-6)
3. Sivilforsvarstomta

##### **§ 11-3 Krav til og innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)**

Innenfor områdene Lierstranda (LS 1-10), Lierbyen, Amtmannsvingen – Åby, Lille Valle, Gjellebekkområdet, Tranby, Pukkverket, Sylling, Lierskogen, Lyngås grustak, Brastad , 45 Langenga, 46 Haugerudbråten, 49 Gamle Ringeriksvei, 73 Søndre Bråtan, Øvre Justad, Klinkenberghagan, Sivilforsvarstomta, skal det inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon. Tilsvarende gjelder for alle næringsområder med utbygging over 200 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

Innenfor Gjellebekkområdet skal utbyggingsavtalen også omfatte viltkorridor.

Det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler også for andre områder og andre forhold enn det som framgår av foregående ledd.

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære avtalte kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

Vedlegg 10

#### **§ 11-4 Rekkefølgekrav – infrastruktur og samfunnstjenester (PBL § 11-9 nr. 4)**

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg nevnt nedenfor, skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

##### a. Lierstranda (LS1-10)

- Utbygging av interne og tilstøtende kryss og veisystem i samsvar med kommuneplanens arealdel
- Utbygging av interne og tilstøtende sykkelveier.
- Utbygging av kollektivtrafikksystem med tilstrekkelig kapasitet og attraktivitet.
- Vann- og avløpsledninger til feltene
- Tilstrekkelig skolekapasitet i kretsen.
- Etablering av bolignære rekreasjonsområder i samsvar med § 4-6.
- Etablering av offentlige friområder og grøntstruktur i samsvar med kommuneplanens arealdel.

##### 2. Hegg krets

###### b. He1 Brastad.

###### c. 73 Søndre Bråtan

Tilstrekkelig skolekapasitet

##### 3. Oddevall krets

###### a. Oddevall (Od1)

1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole
3. Offentlig vann- og avløpsnett til området

###### b. Sagtomta på Sjøstad (Od2)

1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole

Vedlegg 10

### 3. Offentlig vann- og avløpsnett til området

#### c. Øvre Justad

1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole
3. Offentlig vann- og avløpsnett til området
4. Gangvei langs riksveien fra Øvre Justad til skolen.

#### 4. Nordal krets

##### a. Nordal (No 2) og Klinkenberghagan (No3)

1. Gang- og sykkelvei fram til boligfeltene
2. Vann og avløp i området må ordnes på tilfredsstillende måte.
3. Tilstrekkelig skolekapasitet på Nordal skole og Tranby ungdomsskole

##### b. Klinkenberhagan (No3)

1. Det skal være etablert en trafiksikker og sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mot Tranby tettsted før området bebygges.
2. Hensyn til landskap og naturmangfold skal ivaretas i reguleringsplanen. Det skal utarbeides en landskapsanalyse for området.

#### 5. Heia krets

##### a. 30 Øgård, 31 Ekeberg, 35 Ovenstadveien øst, 37 Skogli, 86 Tveitabanen og Sivilforsvarstomta:

1. Ny atkomstvei og gang- og sykkelvei til området
2. Offentlig vann- og avløpsnett til området
3. Tilstrekkelig skolekapasitet på Heia skole og Tranby ungdomsskole

b. Næringsområdene 1. Kjenner øst, 6. Leirdalen: Det skal være gjennomført utbedring av Fv. 282 fram til og forbi Tranbykrysset (E18) og Drammensveien fram til Liertoppen kjøpesenter slik at disse veiene har tilstrekkelig kapasitet og trafiksikker avvikling før områdene kan bygges ut. Nødvendig løsning skal utredes og vises i forbindelse med reguleringsplan for områdene.

c. Næringsområde 1. Kjenner øst: Ny trase for hovedskiløype mellom Kjekstadmarka og Lierskogen/ Vestmarka skal være etablert. Skiløypa skal være vist i reguleringsplan for området.

Vedlegg 10

c. Næringsområde på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3), Hølaløkka (N5), Alpharma (N6) og Gamle Alpharma (N4)

1. Områdene kan ikke utnyttes før viltkorridor (Elg1) er ferdig regulert.

d. For næringsområdene Hølaløkka (N5) og Alpharma (N6)

Før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med godkjente tegninger.

Unntatt fra rekkefølgebestemmelsene er krav om opparbeidelse av en planfri kryssing av E18.

### **§ 11-5 Lierstranda (LS 1-10) – Arealformål (PBL § 11-9 nr. 5)**

Områdene LS 1-10 på Lierstranda skal benyttes til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, sentrumsformål og forretninger.

### **§ 11-6 Offentlige områder (PBL § 11-10 nr. 3)**

Områder avsatt til framtidig bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, samt områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal være offentlige.

### **§ 11- 7 Næringsområder (PBL § 11- nr. )**

Innenfor næringsområdene 1 Kjerner øst, 4 Pukkverket, 6 Leirdalen og 10 Gamle Drammensvei 6 tillates ikke detaljhandel.

### **§ 11-8 Krav til miljøoppfølging og miljøovervåking (PBL § 11-9 nr. 8)**

Innenfor områdene Lierstranda (LS 1-10) og Gullaug (Gu 1-8) skal det i forbindelse med konsekvensutredning og/eller videre planarbeid utvikles et miljøoppfølgingsprogram for å følge opp virkninger av plan og tiltak. Kravet skal sikre at kunnskap om virkninger og mål for naturressurser, miljø og samfunn blir systematisk nedfelt i videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen. Programmet skal godkjennes forut for sluttbehandling av konsekvensutredningen og/eller videre planer, og danner grunnlag for utbyggingsavtale.

### **§ 11-9 (ny) Krav til matjordplan (PBL § 11-9 nr. 8)**

I følgende områder skal det stilles krav om matjordplan ved utarbeidelse av reguleringsplan:

- 1. Kjerner øst
- 13. Egge gård
- 18. Kjellstadkrysset øst
- 30. Øgården
- 37. Skogli
- 46 Haugerudbråtan
- 58. Skjæret
- 76. Nøsteveien 107
- 78. Vårbakken

Vedlegg 10

Matjordplanen skal blant annet inneholde opplysninger om mengde matjord, hvordan den tas av, eventuell mellomlagring og hvordan den skal disponeres. Det må også foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre eller andre farlige ugras eller planteskadegjørere.

Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis igangsettingstillatelse.

Reguleringsplanen skal også inneholde krav til at matjorda tas av på en skånsom måte og forflyttes til andre dyrka eller dyrkbare arealer slik at den fortsatt utnyttes til matproduksjon.

#### **§ 11-10 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)**

1. I det videre arbeidet med områdereguleringsplan for Lierstranda (LS1-10) skal det utarbeides transportanalyse som belyser

- trafikbelastningen på det interne og tilstøtende kryss og veisystem.
- fordelingen av persontransporten på kollektive transportsystem, biltrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk.
- effekten av tiltak for å redusere personbiltrafikken

Nødvendige tiltak skal sikres gjennomført i områdereguleringsplanen.

#### **§ 11-11 Sikring av utnyttelsen av mineralressurser**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område 4 Pukkverket skal utbyggingen ikke være til hinder for utnyttelse forekomster av mineralske ressurser med nasjonal betydning. Det må vurderes konkret hvordan uttak av ressursene skal kunne gjennomføres ut i fra hvilke formål det planlegges for. Det tillates ikke tiltak som direkte legger beslag på tilgjengelige ressurser innenfor eksisterende regulerte område eller tiltak som vil være til hinder for utnyttelse av ressurser det er sannsynlig at kan utnyttes innenfor forekomstområdene.

#### **§ 11-12 Område 23 Søndre Linnsvollen**

Innenfor området 23 Søndre Linnsvollen tillates kun bruk tilknyttet landbruket. Det tillates salg og servering av landbruksprodukter for å fremme landbruket i regionen og landbrukets rolle som samfunnsaktør.

Det tillates kurs-, opplevelses- og forskningsvirksomhet for å fremme utviklingen av landbruket i regionen og landbrukets rolle som samfunnsaktør.

Det tillates salg av plasskrevende varer som landbruksmaskiner, driftsmidler og andre produkter i tilknytning til landbruket.

Det tillates ikke kontor, detaljhandel og handel med arealkrevende varer som brunevarer, hvitevarer, møbler og lignende som ikke er direkte tilknyttet landbruket i regionen.

Dyrket mark innenfor området skal bevares, holdes i hevd og inngå som en aktiv del av informasjon og undervisning om lokal landbruksproduksjon.

## **KAPITTEL 12 EKSISTERENDE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG M.M.**

### **§ 12-1 Virkeområde for kapittel 12**

Vedlegg 10

Kapittel 12 gjelder for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. Tilsvarende gjelder for samtlige områder avsatt til eksisterende samferdselsanlegg og infrastruktur.

### **§ 12-2 Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr. 1)**

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet framgår av §§ 12-3 og 12-4.

Plankravet er ikke oppfylt i områder som omfattes av reguleringsplanene nevnt i § 1-4. I disse områdene må det utarbeides ny reguleringsplan for å oppfylle plankravet.

### **§ 12-3 Unntak fra plankravet for boligområder (PBL § 11-10 nr. 1)**

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra plankravet i § 12-2:

- a) Oppføring av konstruksjoner og anlegg i tilknytning til eks boliger.
- b) Oppføring av garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg og underbygg til eksisterende småhusbebyggelse
- d) Vesentlig endring eller reparasjon av eksisterende bygning, konstruksjon og anlegg
- e) Fasadeendring
- f) Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende bygning
- g) Riving
- h) Oppføring, endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- i) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- j) Oppføring av innhegning mot veg
- k) Vesentlige terrenginngrep
- l) Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommens bruk
- m) Oppføring av boligbygninger med til sammen inntil tre boenheter
- n) Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn og arealoverføring.

Unntaket fra plankravet forutsetter at tiltaket er i samsvar med gjeldende planformål. Unntakene i bokstavene c, f, i, m og n forutsetter også at tiltaket ikke legger til rette for eller medfører etablering av mer enn tre nye boenheter.

Samtlige unntak forutsetter at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 og kapittel 7.

Unntakene i bokstavene m og n (oppføring av inntil tre boenheter og fradeling til inntil tre boenheter), samt andre unntak som medfører etablering av ny boenhet, forutsetter også at kravene i § 4-1 til og med § 4-6 (krav til lekeplass), kapittel 11 og § 7-1 (støykrav) er oppfylt.

#### **§ 12-4 Unntak fra plankravet for næringsområder m.m. (PBL § 11-10 nr. 1)**

I områder avsatt til eksisterende kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra plankravet i § 12-2:

- a) Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygg som ikke innebærer endring av eksisterende virksomhet eller etablering av ny virksomhet
- b) Vesentlig reparasjon av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg
- c) Fasadeendring
- d) Riving av bygning, konstruksjon eller anlegg
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- f) Innhegning mot vei
- g) Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- h) Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommens bruk

#### **§ 12-5 Grad av utnyttning for næringsområder m.m. (PBL § 11-9 nr. 5)**

I områder avsatt til eksisterende kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 60 prosent bebygd areal (% - BYA).

### **KAPITTEL 13 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-OMRÅDER)**

#### **§ 13-1 Virkeområde**

Kapittel 13 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftformål.

#### **§ 13-2 Byggehøyder på driftsbygninger i landbruket (PBL § 11-11 nr. 1)**

Gesimshøyden på driftsbygninger i landbruket skal ikke overstige 10,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 12,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### **§ 13-3 Plassering av kårboliger på landbrukseiendommer (PBL § 11-11 nr. 1)**

Kårboliger er en del av gården og bør oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen.

#### **§ 13-4 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep (PBL § 11-9 nr. 1)**

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres vesentlige terrenginngrep før området inngår i reguleringsplan.

Plankravet gjelder ikke for bebygde boligeiendommer eller for terrenginngrep som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (jf. § 4-1 bokstav e nr. 7).

#### **§ 13-5 Forbud mot tiltak i Oslomarka og Kjekstadmarka (PBL §§ 11-8, 11-9 nr. 1 og 6 og 11-11 nr 1, §§ 5 og 7 i markaloven)**

1. Tiltak etter plan- og bygningsloven er forbudt innenfor Oslomarka og Kjekstadmarka. Følgende tiltak er allikevel unntatt fra det generelle forbudet:

Vedlegg 10

- a. Tiltak i tilknytning til landbrukstiltak. Unntaket omfatter ikke kennel, hestesenter og rideanlegg.
  - b. Tiltak som er en del av tilrettelegging for idrett eller friluftsliv, og som har en naturlig tilknytning til marka. Unntaket omfatter ikke veier og annen infrastruktur. Tiltakene nå kunne innpasses innenfor markalovens formål, jf. markaloven §§ 1 og 7.
2. Det skal utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til eller igangsettes etablering eller utvidelse av anlegg for idrett og friluftsliv. Igangsetting av arbeid med reguleringsplan som vedrører Marka, jf. markaloven § 2, krever tillatelse fra Miljøverndepartementet, jf. markaloven § 6.

### **§ 13-6 Vilttrekk Gjellebekk (ELG1) (PBL § 11-9 nr. 6).**

1. Det skal etableres tilfredsstillende viltkorridor for at hjorteviltet kan bevege seg mellom Vestmarka og Kjekstadmarka, herunder planfri kryssing av E18.
2. Viltkorridoren skal tilbakeføres til utmark og gjøres funksjonell som trekkvei for elg gjennom bearbeidelse av terreng (bl.a eksisterende vegskjæringer), beplantning med naturlig vegetasjon, skjerming mot næringsområder og bruk av viltgjerder. Utforming og tidspunkt for oppsetting av viltgjerder må vurderes både ut fra en situasjon med og uten etablert planfri viltovergang over E18.
3. Viltkorridoren skal utformes og opparbeides i samarbeid med viltmyndighetene og eventuelt annet relevant fagmiljø og – kompetanse. Det skal utarbeides detaljerte tegninger som viser terrengutforming, vegetasjon, skjerming og plassering av ledegjerder. Tegningene skal godkjennes av viltmyndighetene.

### **§ 13-7 Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt (PBL § 11-11 nr. 2)**

I Øverskogen innenfor områder avmerket i kommuneplanens arealdel, kan det tillates fradeling til eller etablering av inntil to boenheter pr. år.

Følgende vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis tillatelse etter første ledd:

- a) Tiltaket skal ikke legges på dyrka eller dyrkbar mark eller i grønnstrukturen i landbruksarealene.
- b) Eiendomsgrensene og boligen skal ikke plasseres nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn ti meter, eller på annen måte medføre fare for konflikt mellom bolig- og landbruksformålet.
- c) Tiltaket skal ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdrifta på eiendommen.
- d) Tiltaket skal ikke være i konflikt med kulturminner, hensynet til natur- og landskapsvern eller friluftsliv.
- e) Tiltaket skal kunne oppnå avkjøringstillatelse fra veimyndighet (Statens Vegvesen eller kommunen).
- f) Tiltaket skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven og forurensingsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, sløkkevann og avløp).
- g) Tomtestørrelsen for ny spredt boligbebyggelse skal minimum være 1000 m<sup>2</sup>.
- h) Gjeldende grenseverdier for støy skal være oppfylt, jfr. § 7-1.

- i) Tiltaket skal oppfylle andre relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel, f.eks. kapittel 7 Miljøkrav og samfunnssikkerhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder og minste uteoppholdsareal.

### **§ 13-8 Områder hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt (PBL § 11-11 nr. 2)**

På Egge gård innenfor området avmerket i kommuneplanens arealdel kan det ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan.

Det tillates godkjent reguleringsplan for bebyggelse for videreforedling og salg av produkter basert på gårdens ressursgrunnlag og tilsvarende produkter fra andre gårder basert på deres ressursgrunnlag.

Dyrket mark skal i størst mulig grad ivaretas.

### **Retningslinjer:**

#### **Spredt boligbygging:**

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF-formålet for spredt boligbygging skal kravene i § 13-7 legges til grunn som minimumskrav. I tillegg bør følgende krav oppfylles:

- j) Det bør være gangavstand til dagligvarebutikk.
- k) Det bør være gangavstand til barne- og ungdomsskole slik at det ikke blir behov for skoleskyss (2 km til barneskole og 4 km til ungdomsskole).
- l) Det bør være gangavstand til bussholdeplass/kollektivtrafikk

#### **Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse**

Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i Finnemarka skal det legges vekt på følgende forhold:

- a) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- b) Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for natur- og friluftsinnteresser, og hensynet til hovedgrøntstrukturen skal ivaretas
- c) Hensynet til estetiske bestemmelser og retningslinjer skal ivaretas

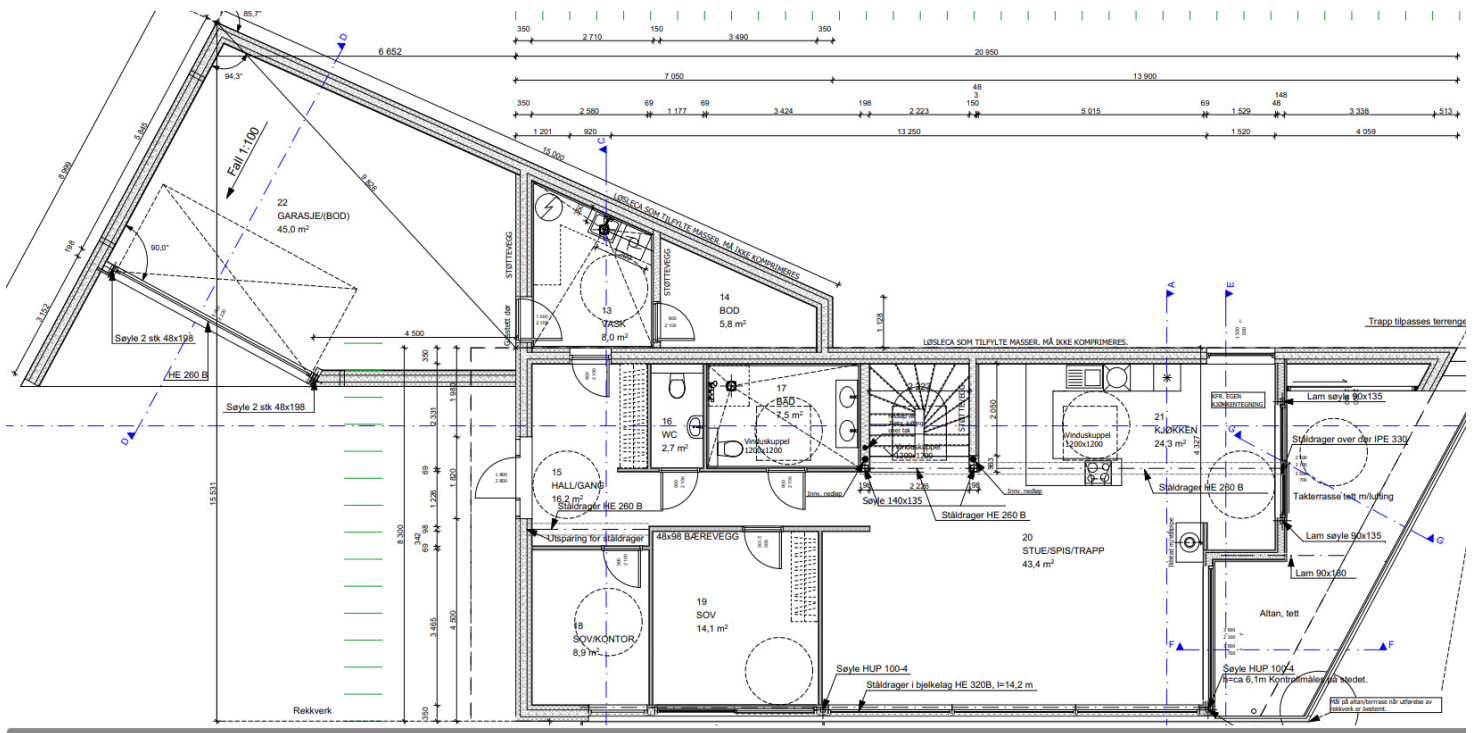
### **Kyststi**

Det skal merkes og evt. ryddes kyststi på følgende strekninger:

1. Langs Linnestranda (fortau langs Linnestranda) fra Gilhusodden til Gullaug (Dyno/Orica-eiendommen.).
2. Fra hovedatkomsten til Gullaug ned til planlagte friområder ved sjøen.
3. Gjennom planlagte friområder rundt Gullaughalvøya.
4. Langs gangveien fra sørporten på Gullaug til nedkjøringen til Engersand havn.
5. Gjennom Engersand havn i friområdene ved sjøen, gjennom badeplassen på Engersand.
6. Det merkes egen stisløyfe i skogen sør for Engersand.
7. Langs gangveien fra Engersand til Røyken grense.

Vedlegg 10





## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 101, Bruksnummer 24 i 3312 LIER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

21.05.2026 kl. 10:51

Oppdatert per

21.05.2026 kl. 10:50

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Jutilfareet 8**Gatenr: **4455**Kommune: **LIER**Postkrets: **3425 REISTAD****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2015/610112-1/200 03.07.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 2 000 000  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**SØNSTEBØ ØYVIND**  
FØDT: 05.02.1957 IDEELL: 1/2  
**TRANBY MONA ROSSVOLL**  
FØDT: 02.02.1960 IDEELL: 1/2

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

2018/1162434-1/200 21.08.2018 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**  
08:37  
Beløp: NOK 7 000 000  
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA  
ORG.NR: 953 299 216  
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 990 645 515  
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS  
ORG.NR: 958 995 369  
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1313602-1/200 24.09.2018 **\*\* MASSETRANSPORT**  
15:24  
FRA: STOREBRAND BANK ASA  
ORG.NR: 953 299 216  
TIL: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 24 i 3312 LIER kommune

ORG.NR: 958 995 369  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2021/1506810-1/200 30.11.2021 \*\* MASSETRANSPORT  
12:59  
FRA: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS  
ORG.NR: 958 995 369  
TIL: STOREBRAND BANK ASA  
ORG.NR: 953 299 216  
TIL: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 990 645 515  
TIL: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS  
ORG.NR: 958 995 369  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2014/1111650-1/200 17.12.2014 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3312 GNR: 101  
BNR: 23  
2020/1175162-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0626 GNR: 101 BNR: 24  
2024/437949-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3049 GNR: 101 BNR: 24

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2014/1111679-1/200 17.12.2014 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 101 BNR: 25  
2023/1085383-1/200 04.10.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
21:00  
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 99 BNR: 11  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m  
Bestemmelse om adkomsrett for vedlikehold

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

**RETT KOPI**

Lier Kommune Planseksjonen  
Postboks 205  
3401 Lier  
Org.nr. 976 642 775

12/11-2014  
Andre Brae Ruyeld  
ADN. FULLMEKTIG

**Avtale om veirett**

mellom  
avgiver, eier av tomt 2, utskilt fra g/b.nr.101/23,  
samt fremtidige eiere  
og  
hjemmelshaver, eier av tomt 1, utskilt fra g/b.nr.101/23,  
samt fremtidige eiere  
over  
tomt 2, g/b.nr.101/23 som vist på vedlagte tegning.

**1. Veirett.**

Eier av tomt 1 g/b.nr. <sup>101/24</sup>124, gis gjennom denne avtale rett til fri ferdsel, samt til å benytte infrastruktur (stikkledning) på veistrekning som angitt på vedlagt kart over tomt 2, g/b.nr. <sup>101/25</sup>101 sin grunn.

**2. Parsellen.**

Veiparsellen er vist med blå skraver på vedlagte kart og utgør en stripe langs nordre og nordøstre grense mot g/b.nr.101/2.

**3. Rettigheter og plikter .**

Alle formaliteter og alle kostnader knyttet til anlegg av veien påhviler eier av g/b.nr.101/23 som også har ansvar for anlegging av veistrekket. I forbindelse med anlegging av veien, har ansvarshaver også plikt til å anlegge en egnet avkjørsel til tomt 1. Avtalen skal tinglyses.

**6. Vedlegg.**

Eiendomskart



Doknr: 1111679 Tinglyst: 17.12.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Lier den 1. november 2013

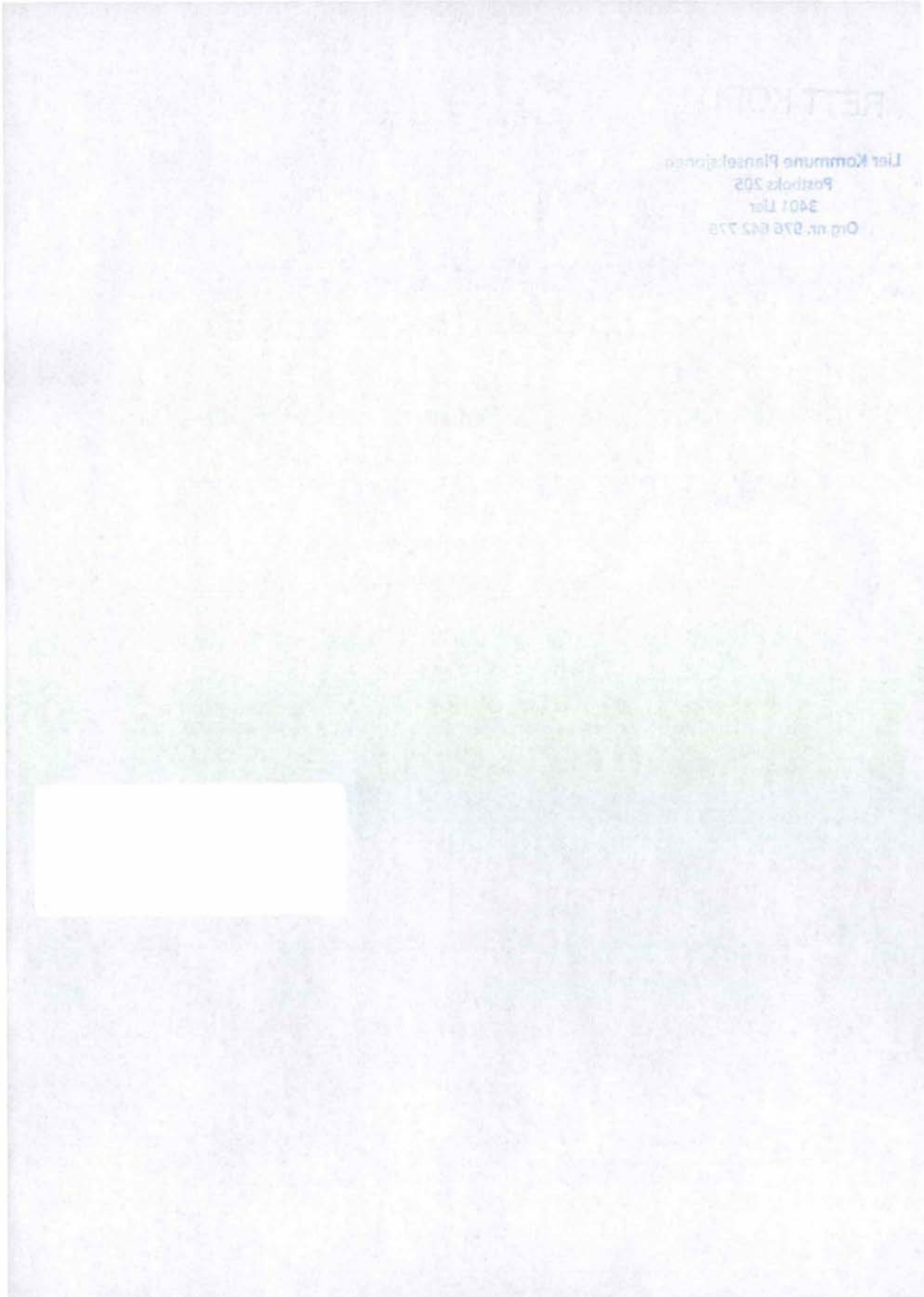
Hf. hver og nr.  
988224964 if.  
ovrige dok. i saken  
for sendelse

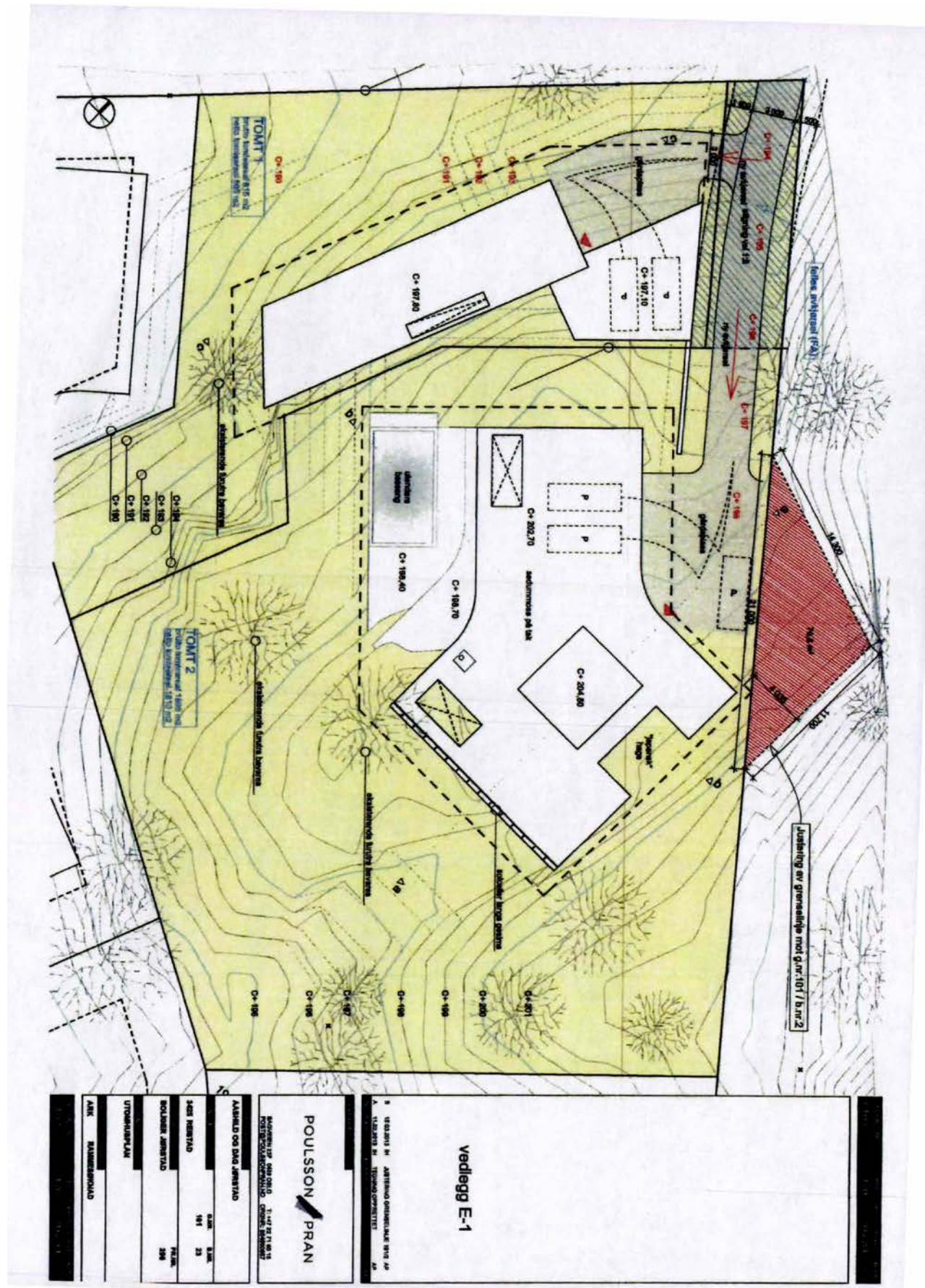
Som rettighetsavgiver:

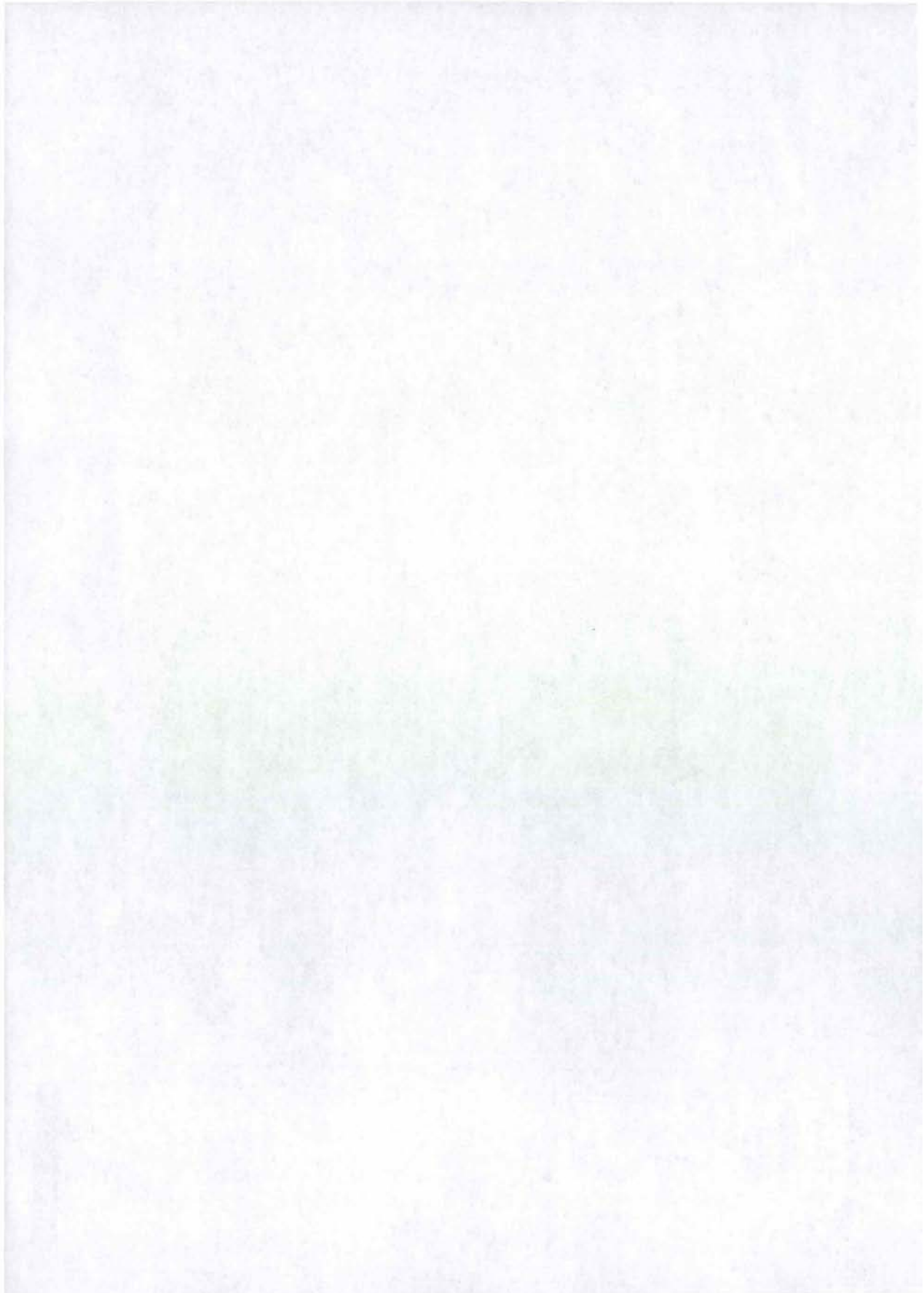
for VitaBona AS, Dag Jørstad

For hjemmelshaver:

Dag Jørstad







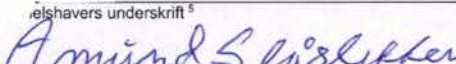
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Øyvind Sønstebø		Plass for tinglygingsstempel	
Adresse: Jutlifaret 8		 Doknr: 1085383 Tinglyst: 04.10.2023 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 3425	Poststed: Reistad		
Fødselsnr./Org.nr. 050257 [REDACTED]	Ref.nr.		

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Amund Slåsletten	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 050450 [REDACTED]

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr. 0626	Kommunenavn Lier kommune	Gnr. 99	Bnr. 11	Fnr.	Snr.

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr. 0626	Kommunenavn Lier kommune	Gnr. 101	Bnr. 24	Fnr. Snr.
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 15.09.23	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  AMUND SLÅSLETTEN
------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Avstandserklæring	
Undertegnede Amund Slåsletten eier av eiendom Gnr. 99, Bnr. 11 har ingen innvendinger til at Mona Rossvoll Tranby og Øyvind Sønstebø som eier av eiendommen Gnr. 101, Bnr. 24 oppfører mur med minsteavstand 0 m fra vår felles grense i samsvar med avtale datert 07.08.2017. Jeg forutsetter at vedlikehold på muren utføres av Mona Rossvoll Tranby og Øyvind Sønstebø, og gir mine naboer tillatelse til å gå på min eiendom for å utføre vedlikeholdet.	
Reistad 07.08.2017.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Reistad 15.09.23	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>Amund Slåsletten</i> AMUND SLÅSLETTEN

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

## Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
 Det er ført med bruksliffelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601672785  
 Vedlegg: Nei  
 Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr    Navn  
 976642775    PLANSEKSJONEN I LIER

Adresse  
 Postboks 205, 3401 LIER

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr    Navn  
 989224964    VITABONA AS

Bruksenhet    Adresse  
 Ulik hjemmelshaver: NEI  
 Mario Caprinos vei 9B, 1367 SNARØYA

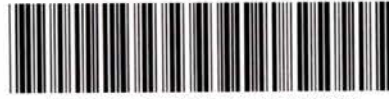
### Avgivereiendom(mer)

Knr    Gnr    Bnr    Fnr  
 0626    101    23

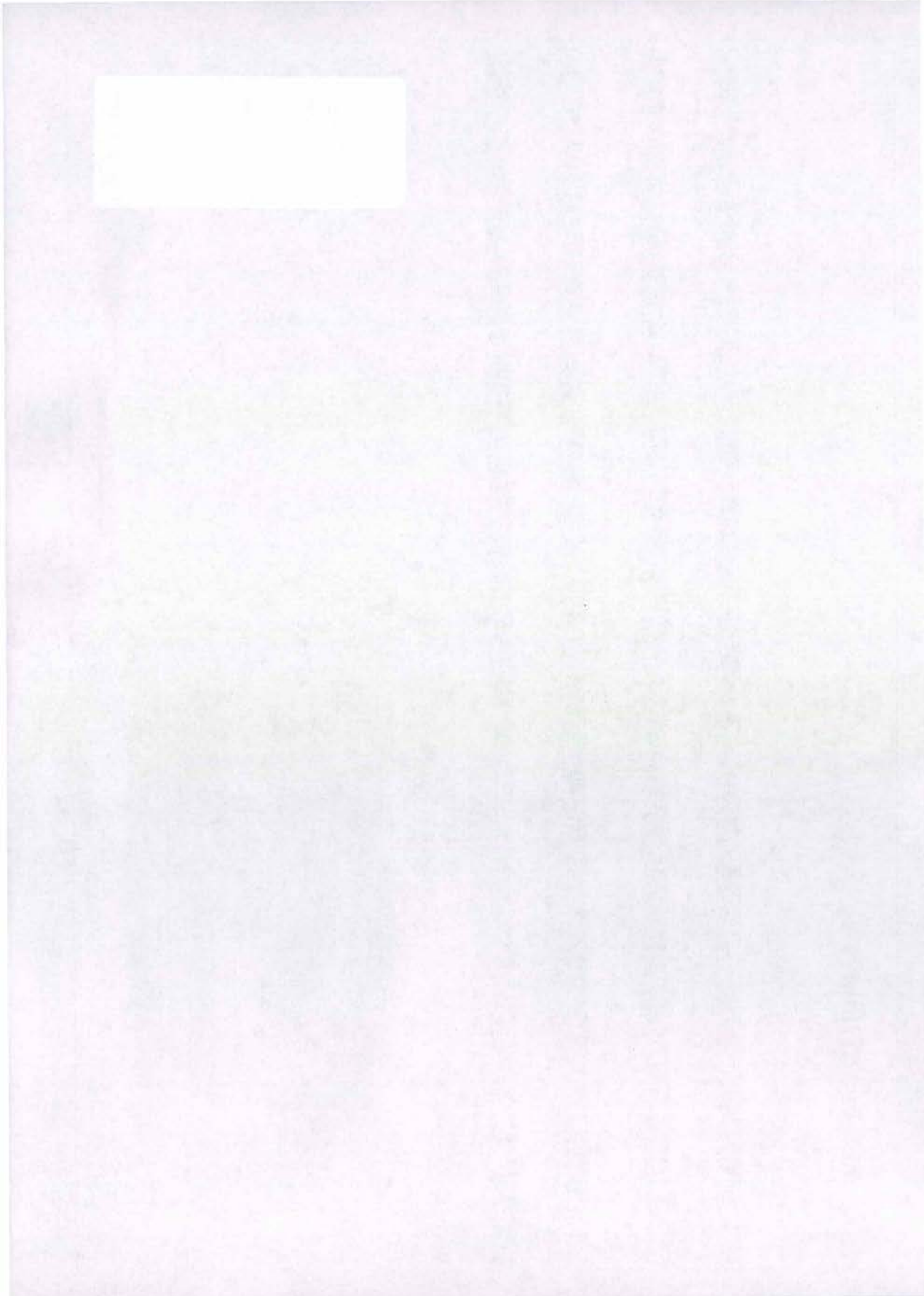
### Ny matrikkelenhet

Knr    Gnr    Bnr  
 0626    101    24

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1111650 Tinglyst: 17.12.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jutilfaret 8  
3425 REISTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre