

# aktiv.

# 12D

Svenskerudveien 12D, 3406 TRANBY

**Eneboligtomt på 973 kvm. i landlige, solrike og rolige omgivelser med marka som nærmeste nabo. 1 tomt er solgt!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

## Christian Thordén Salvesen

**Mobil** 970 53 838

**E-post** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 221 640,-  
**Selger:** Cathrine Tollefsen  
Tonny Tollefsen

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Tomt:** 973.7 kvm  
**Tomtstr.:** 973.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 144, bnr. 78

**Oppdragsnr.:** 1110240045

# Eneboligtomt på 973 kvm. i landlige, solrike og rolige omgivelser med marka som nærmeste nabo.

Eneboligtomt på 973 kvm. med flott beliggenhet, gode solforhold og utsikt. Attraktivt og barnevennlig villaområde i luftig og åpent landskap, omkranset av fantastisk turterreng sommer som vinter. Landlig beliggenhet i aktivt jordbruksmiljø, samtidig sentralt like ved barneskole, barnehage, idrettsanlegg og buss.

Tomten er flat og lett byggbare med sand og fjell i grunn. Det er mange fordeler ved å bygge nytt. I nye hus får man bl.a. energiøkonomiske og klimavennlige løsninger i forbindelse med oppvarming, isolering og bygningsmaterialer. Du får også en bolig som er rimeligere å varme opp enn et gammelt hus ettersom huset har bedre isolasjon, tettere vinduer og er bygget etter de siste tekniske kravene. Tomten ligger i uregulert område og det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	14
Budskjema .....	81
Bilder .....	83

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

973.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eneboligtomt på 973 kvm. med flott beliggenhet, gode solforhold og utsikt. Attraktivt og barnevennlig villaområde i luftig og åpent landskap, omkranset av fantastisk turterreng sommer som vinter. Landlig beliggenhet i aktivt jordbruksmiljø, samtidig sentralt like ved barneskole, barnehage, idrettsanlegg og buss.

Tomten er flat og lett byggbare med sand og fjell i grunn. Tomten leveres med offentlig påkoblet vann og avløp pluss 230V strøm og fiber. Felles pumpekum for avløp. Nabolaget består av 2. og 3. etasjers hus pluss skråtak, 1. etasjer med underetasje og/eller loftetasje.

Omsøkt eneboligtegninger på nabotomten 12C kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde, samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostander i forbindelse med byggemeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper. I forbindelse med opparbeidelse av vann, avløp, strøm og fiber må det tinglyses heftelser/rettigheter på de respektive eiendommene for legging av infrastruktur og kummer. Dette legges selvfølgelig i, eller rett ved eiendomsgrenser som i ett hvert annet boligfelt.

Det er mange fordeler ved å bygge nytt. I nye hus får man bl.a. energiøkonomiske og klimavennlige løsninger i forbindelse med oppvarming, isolering og bygningsmaterialer. Du får også en bolig som er rimeligere å varme opp enn et gammelt hus ettersom huset har bedre isolasjon, tettere vinduer og er bygget etter de siste tekniske kravene.

Tomten ligger i uregulert område og det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende pluss vedtatte "retningslinjer for Hennesgrenda, disse er ikke juridisk

bindene, men retningslinjer:

1. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Hvis to motstående pulttak visuelt fremstår som et saltak kan det godkjennes. Sekundærbygninger som i størrelse, form og detaljering har uttrykk som et uthus kan ha pulttak.
2. Hovedmøneretning for nye boligbygg bør ligge parallelt med kotelinjene.
3. Nabobebyggelse skal være stilmessig forbundet, men det skal også være noe variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.
4. Bebyggelsen skal ha en tradisjonell stil. Moderne funksisboliger tillates ikke. Med tradisjonell stil menes:
  - a. Tre skal være hovedmateriale i eksteriør/fasader.
  - b. Takflaten skal ha kontrast til yttervegg. Det skal være takutstikk.
  - c. Vindusflater skal fremstå underordnet i fasaden.
5. Garasjer, uthus og lignende mindre bygninger skal harmonere med hovedhuset og ha det samme uttrykket.
6. Tilbygg/påbygg/fasadeendringer skal være tilpasset eksisterende hus, og ikke være en sterk kontrast.
7. Ny bebyggelse skal plasseres med utgangspunkt i eksisterende terreng og det skal gjøres skånsomme terrenginngrep.
8. Fyllinger skal sås til og beplantes. Vegetasjon som har en viktig estetisk funksjon bør bevares.
9. Støttemurer skal maksimalt være 1,5 m høye. Støttemurer skal oppføres i naturstein. Lange, dominerende murer skal unngås.
10. Ved søknader om fradeling for nye bebyggelse må det avklares hvor grensen for boligbygging går i henhold til kommuneplanen. Det vises i denne sammenheng til Kommunedirektørens e-post til utvalget av 16. september 2020 hvor det opplyses om at hovedtrekkene i arealbruken ikke kan oppfattes som nøyaktig avklarende. Før en innvilger søknader om fradeling de «4 gule» områdene som er omtalte saken, må det foretas nøyaktig avgrensning av hvor grensene for boligbygging var ment å gå.

Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser:

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.

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.

Det vises forøvrig til kommuneplanens bestemmelser i sin helhet. Disse er vedlagt den komplette salgsoppgaven. Vær vennlig konferer megler hvis spørsmål.

### **Beliggenhet**

Tomten har en flott beliggenhet i et barnevennlig og idyllisk boligområde på Tranby. Landlig og tilbaketrukket beliggenhet i aktivt jordbruksmiljø, samtidig sentralt. Området omkranses av fantastisk turterreng, sommer som vinter. På sommeren frister flotte turstier i marka, mens på vinteren har man direkte adkomst til oppkjørte skiløyper. Lier er landskjent for sine gode preparerte skiløyper og tomten ligger kun 100 meter fra preparerte løyper som er koblet til Vestmarkas løypenett, Solli gård, Store Sandungen og Semsvannet mm. Et eldorado for den tur- og friluftsglade.

Tomten ligger rett ved Hestesletta, et stort friområde med bl.a. frisbeegolf bane, bål plass, sykkeløype og sandhåndballbane. Tomten grenser også til hennsynssone for kulturminne området Hennem. Det er mye spennende historie i området og det er gjort et stort antall funn registrer fra yngre jernalder og vikingtiden med mange gravrøyer.

Tranby har et aktivt idrettsmiljø for barn og voksne i alle aldre. Lier IL er aktive innen blant annet fotball, ski og håndball. Det er også egen idrettsplass og idrettshall ved Ungdomsskolen. Det er vedtatt bygging av ny flerbrukshall på Tranby. For øvrig kan Tranby by på fritidsaktiviteter som turn, Badmintonklubb, Taekwondo, Innebandy, Skolekorps, Allidrett for barn, Røde Kors, teater og dans. Det er kort vei til Tranby torg og Liertoppen kjøpesenter med dagligvarehandel, vinmonopol, frisør, ungdomsskole mm. Kun 10 km. fra tomten vil det i 2024 ferdigstilles nytt sentralsykehus med 4000 arbeidsplasser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er enkel adkomst til E18 og kort vei til offentlig kommunikasjon med bl.a. ekspressbuss til Oslo. Fra tomten er det kort gangavstand til flere barnehager og Hennemmarka barneskole med flere flotte lekeplasser og fotballbane mm. Perfekt for barnefamilier! Tranby Ungdomsskole ligger i gang- og sykkelavstand på ca. 1,9 km fra eiendommen. Det er også mulig å ta seg til ungdomsskolen med buss som stopper i Ringveien, kun 300 meter fra tomten.

## Energi

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info eiendomsskatt**

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Lier kommune.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Andre utgifter**

Kommunale avgifter vil tilkomme for vann, kloakk og renovasjon ved utbygging av tomten. Ved bygging, må kjøper i tillegg påregne tilknytningsgebyr. Det kan også komme kostnader forbundet med klargjøring av tomt, eks. hogging av trær, fyllmasser o.l. Vi oppfordrer interessenter til å ta kontakt med fagkyndige / entreprenører for å få prisestimat på hva det kan koste.

Når boligen er ferdigstilt må kjøper påregne kostnader i forbindelse med kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med å eie bolig. Løpende kostnader vil variere ut i fra leverandør og forbruk. Eiendommen har andel i privat vei, kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold må påregnes.

Tilknytningsgebyr for 2022 i Lier kommune / privatboliger:

Vann: kr. 19 000,- (inkl. mva.).

Avløp: kr. 19 000,- (inkl. mva.).

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2022:

Vann per m<sup>3</sup>: kr. 19,30 (inkl. mva.)

Avløp per m<sup>3</sup>: kr. 41,73 (inkl. mva.)

Vann fastledd: kr. 1299,- (inkl. mva.)

Avløp fastledd: kr. 1299,- (inkl. mva.)

Renovasjon:

Kommunale avgifter etter gjeldende satser, for 2022:

Priseksempel standardabonnement renovasjon pr. år, kr. 3 748,-.

Renovasjonsgebyret til innbyggerne i Lier kommune sendes ut to ganger i året. Første termin: Sendes ut 28. februar, med forfall 20. mars. Andre termin: Sendes ut 30. september, med forfall 20. oktober.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med Skue sparebank 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 144, bruksnummer 78 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:

3049/144/78:

18.09.1959 - Dokumentnr: 402756 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:47

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1968 - Dokumentnr: 403616 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:24

Rett til plassering av tilbygg 3 m fra grensen til d.e.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2001 - Dokumentnr: 4626 - Erklæring/avtale

Felles avløpsrenseanlegg

Overført fra: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2001 - Dokumentnr: 4626 - Erklæring/avtale

Annlegget kan ikke avhendes uten samtidig salg av henhørende eiendommer.

Annlegget kan ikke flyttes uten etter skriftlig avtale med eieren av bnr 46.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2022 - Dokumentnr: 701907 - Jordskifte



20-075685REN-JVVI/JDRA Svenskerudvegen  
Overført fra: Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 937018 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune  
Org.nr: 857 566 122  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 937018 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune  
Org.nr: 857 566 122  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 937018 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune  
Org.nr: 857 566 122  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2022 - Dokumentnr: 1054739 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3049 Gnr:144 Bnr:46  
Elektronisk innsendt

### **Vei, vann og avløp**

I forbindelse med opparbeidelse av vann, avløp, strøm og fiber må det tinglyses heftelser/rettigheter på de respektive eiendommene for legging av infrastruktur og kummer. Dette legges selvfølgelig i, eller rett ved eiendomsgrenser som i ett hvert annet boligfelt.

Det informeres om at nabotomten (12C) er solgt, og her er det byggesøkt frittliggende

enebolig. Tegninger kommer! Ta kontakt med megler for nærmere informasjon .

### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Ta kontakt med Lier kommune for ytterligere informasjon.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Når tomten er ubebygget kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 eiendomsmegler 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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

102 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 100 000,00))

121 640,- (Omkostninger totalt)

4 221 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 640

#### **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 deknings salg for kjøpers regning

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25000,- oppgjørshonorar kr 11000,- og visninger kr 2950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

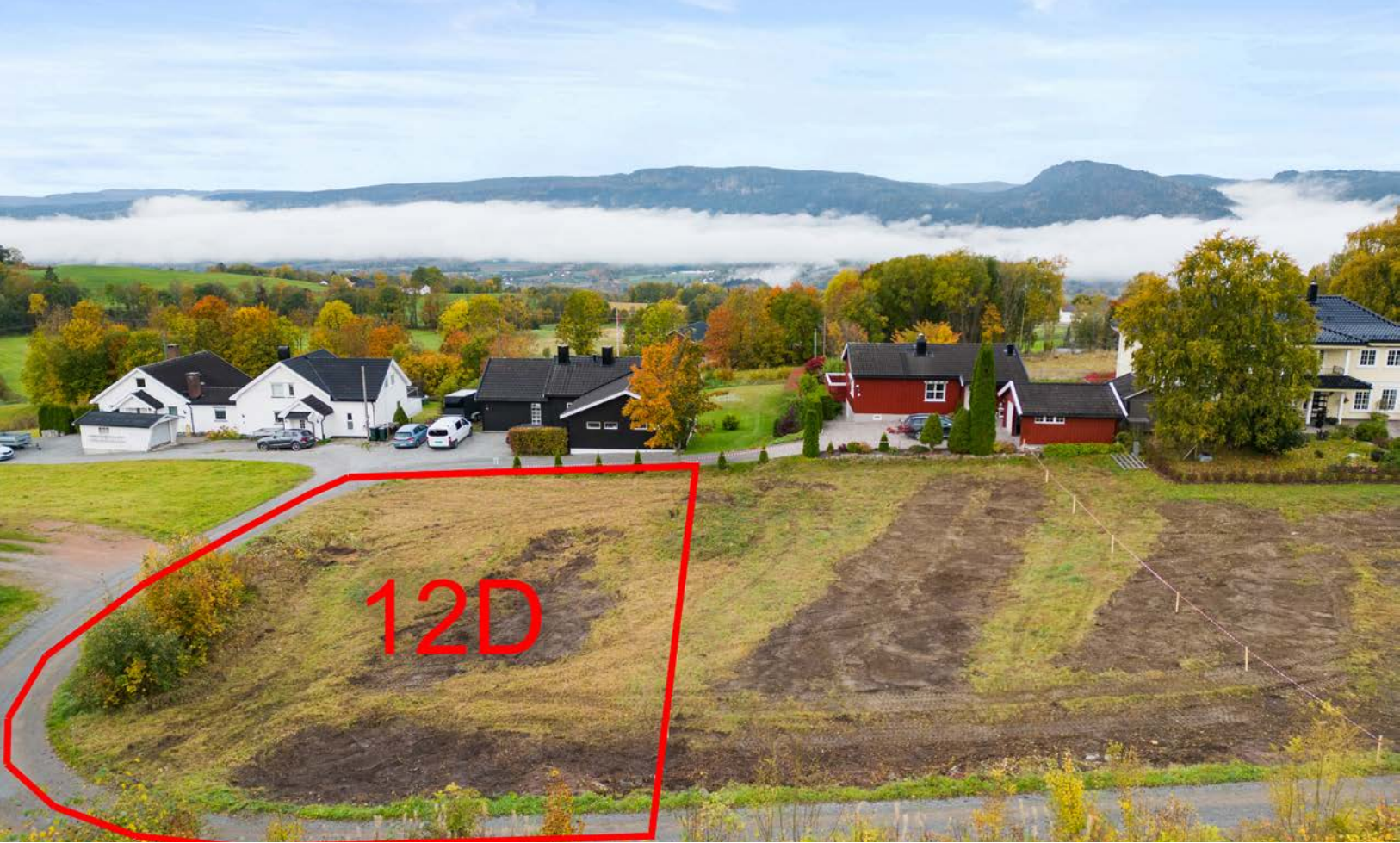
Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig  
[christian.thorden.salvesen@aktiv.no](mailto:christian.thorden.salvesen@aktiv.no)  
Tlf: 970 53 838

Odd André Engh  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[odd.andre.engh@aktiv.no](mailto:odd.andre.engh@aktiv.no)  
Tlf: 900 44 917

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

### **Salgsoppgavedato**

08.01.2024



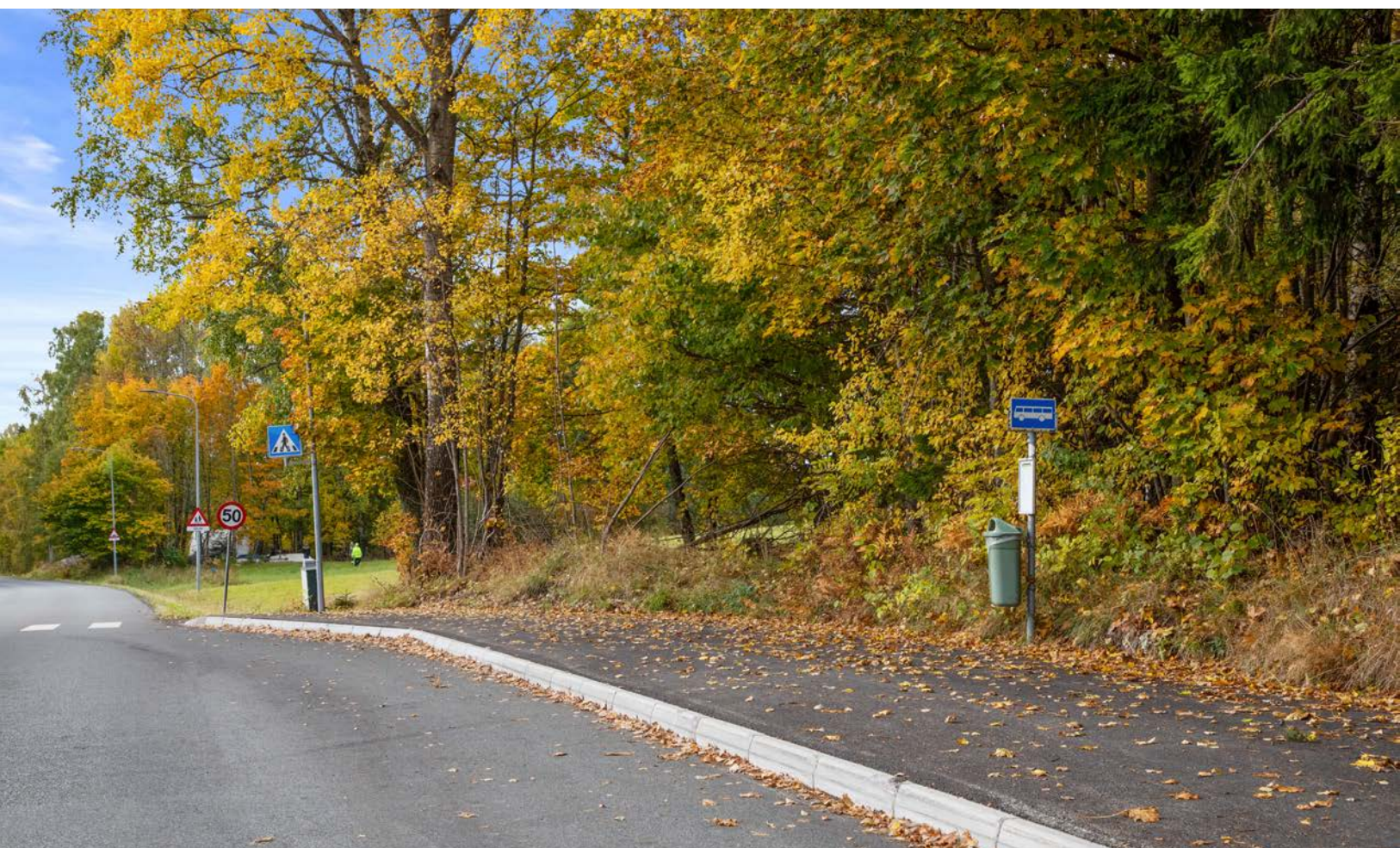


















**CITYCON** LIERTOPPEN

10-21 (18)

SAMS

APOTEK 1

SYNSAM

citybag

VINMONOPOLET

KappAhl

SUBWAY

KIWI mini pris

## 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 Linnestranda (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 grovfillplass (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 - Linnestranda - Sørumsåsen (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 pukverk (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.908.05).
22. Landbruksregulering for Overn (vedtaksår: 1979, PlanID: 504.906.06).



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 framtidig 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 besøksparkering 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.

### § 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:

- Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
- Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
- Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
- 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 landskapssilhuetter.

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.

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 våtjvindøgn.
- 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 taktterrasser 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 tilliggende 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>

#### § 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 sandlekeklassen 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) Sandlekeklassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte
- c) Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeklassene 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 nærlekeklassen er vist i tabellen i § 4-2
- b) Avstanden skal ikke være lengre enn 150 meter fra boligene.
- c) Nærlekeklassen skal etableres med ballbane med flate egnet for ballspill. Maksimal stigning på 1:20. Nærlekeklassen 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 strøkslekeklassen 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 strøkslekeplasser 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 grøntdrag. 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 Osломarka, 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 Eriksrubekken |
| 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 tomtfestelova.
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.

**§ 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 kjøpesentre (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>SAF</sub> 70 dB	-		
Bane	L <sub>den</sub> 58 dB	L <sub>SAF</sub> 75 dB	-		
Flyplass	L <sub>den</sub> 52 dB	L <sub>SAS</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>SAF</sub> 60 dB		
Skyttebaner	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 tilfredsstillt (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.

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

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

Temakart for flomsone, 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 framt 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

- 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 næringsseidommer 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.*

<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 Løsfotskilt (PBL § 11-9 nr. 5)

Løsfotskilt 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



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 anlegging 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.

#### 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.

#### HENSYNSONE 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.

**§ 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

### 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 Øgården, 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.

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

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

d. For næringsområdene Hølaløkka (N5) og Alharma (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 Kjenner 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. Kjenner øst
- 13. Egge gård
- 18. Kjellstadkrysset øst
- 30. Øgården
- 37. Skogli
- 46 Haugerudbråtan
- 58. Skjæret
- 76. Nøsteveien 107
- 78. Vårbakken

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

- trafikkbelastningen 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 Linnesvollen**

Innenfor området 23 Søndre Linnesvollen 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**

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 sammenføring 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 feste grunn 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 friluftsmål.

**§ 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:

- 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, slokkevann 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 videreføring 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 friluftinteresser, 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:

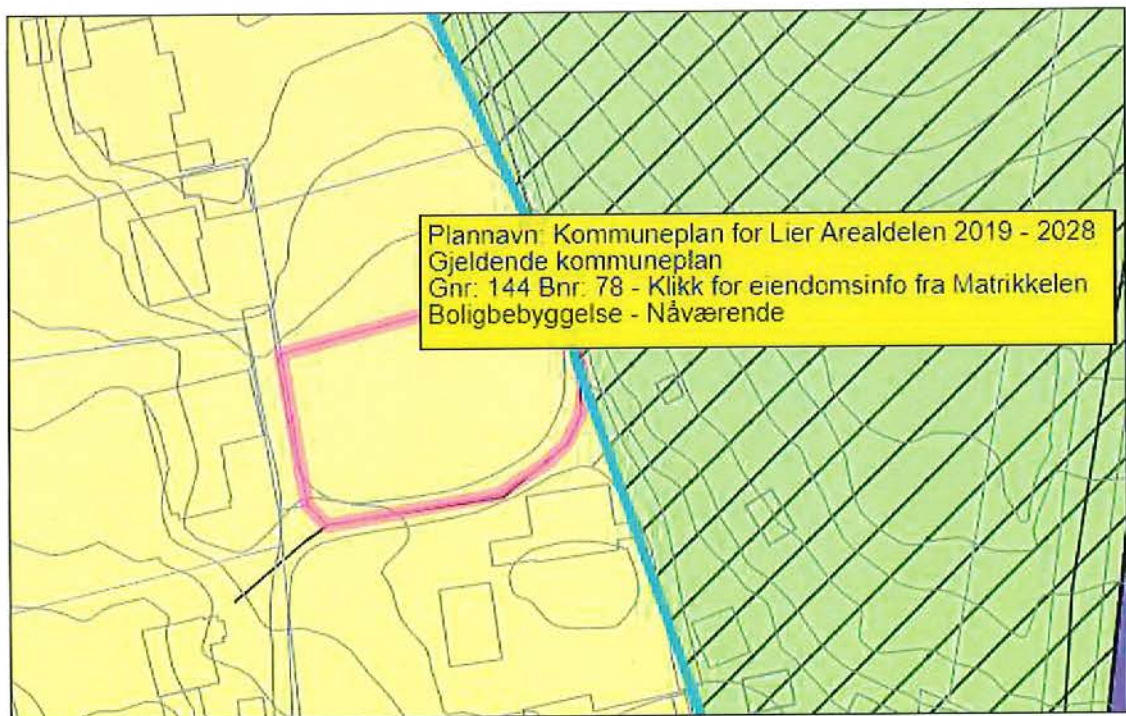
1. Langs Linnestranda (fortau langs Linnestranda) fra Gilhusodden til Gullaug (Dyno/Orica-eiendommen).
2. Fra hovedatkomsten til Gullaug ned til planlagte friområder ved sjøen.
3. Gjennom planlagte friområder rundt Gullaughalvøya.
4. Langs gangveien fra sørporten på Gullaug til nedkjøringen til Engersand 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.

	<b>LIER KOMMUNE</b>		<a href="http://www.lier.kommune.no">www.lier.kommune.no</a>	
	Postboks 205 3401 Lier			
	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

Gårdsnr:	144	Bruksnr.	78	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Svenskerudveien 12D, 3406 Tranby						

### 0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.10.2022



## LIER KOMMUNE

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

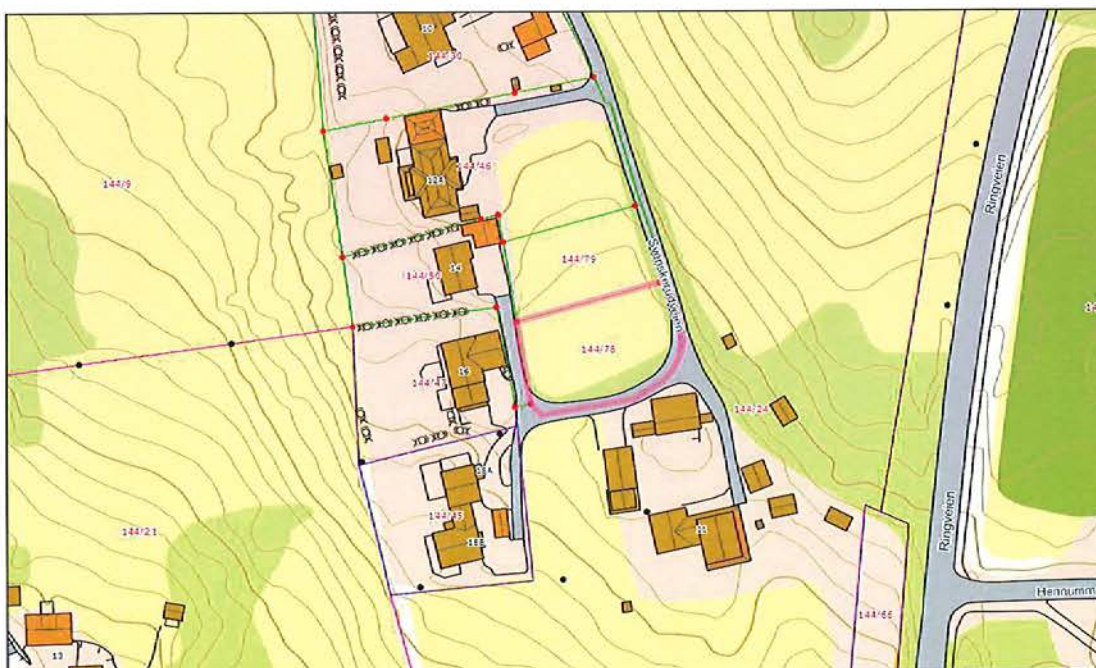
Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax: 32 22 01 01  
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	144	Bruksnr.	78	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Svenskerudveien 12D, 3406 Tranby						

### 0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.10.2022



## LIER KOMMUNE

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

Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax: 32 22 01 01  
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	144	Bruksnr.	78	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Svenskerudveien 12D, 3406 Tranby						

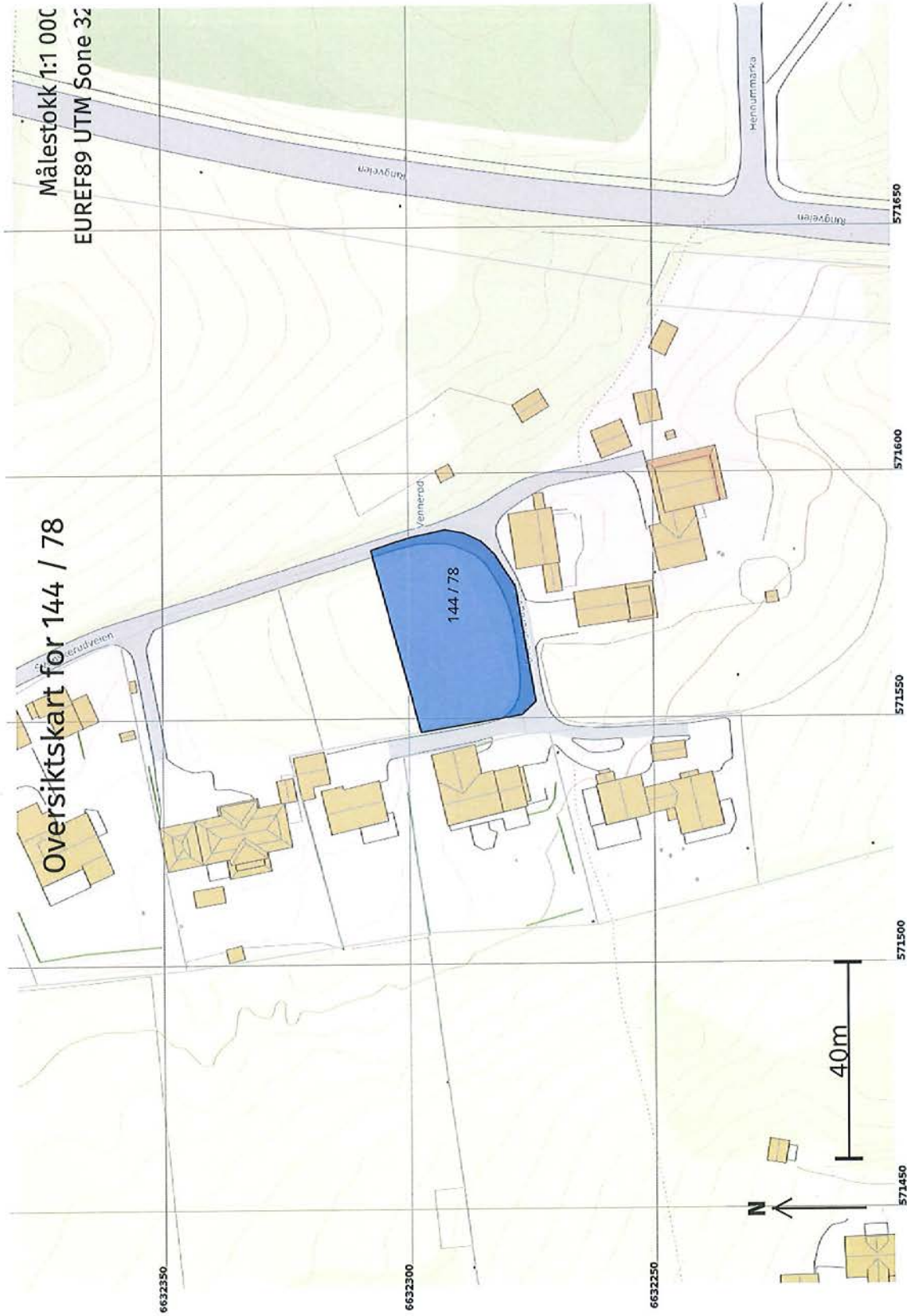
### 0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.10.2022



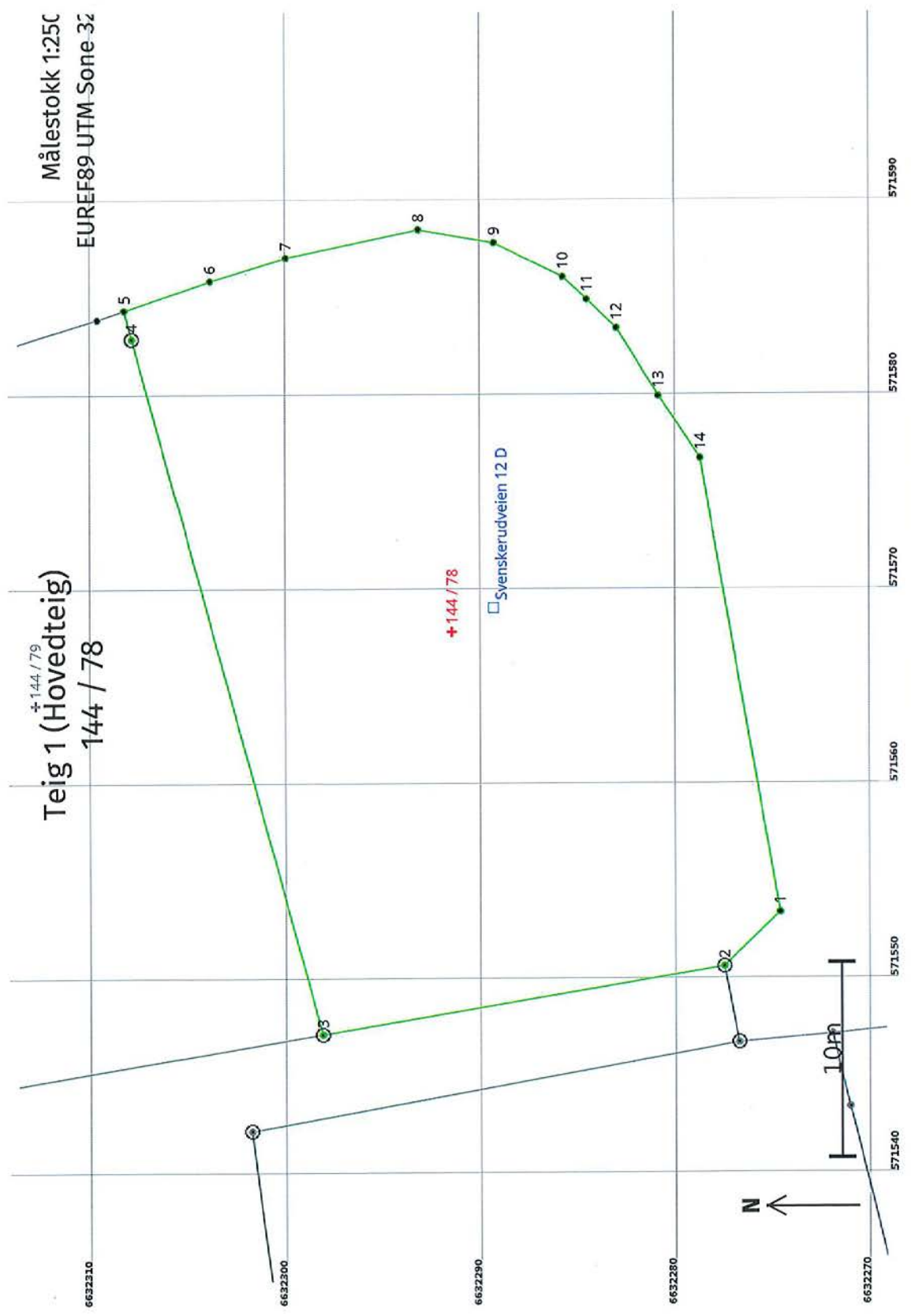


Side 4 av

Matrikkelbrev for 3049 - 144 / 78

06.10.2022 12:49





Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)  
144 / 78

+144 / 78

□ Svenskerudveien 12 D

**Areal og koordinater**

Arealmerknad: 973,7

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6632292 Øst: 571568

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
Løpenr	Nord	Øst	Grensemærke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		
1	6632274,85	571553,35	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6632277,70	571550,58	Jord Offentlig godkjent grensemærke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6632298,32	571547,11	Jord Offentlig godkjent grensemærke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6632308,04	571582,83	Jord Offentlig godkjent grensemærke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6632308,42	571584,30	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6632304,05	571585,79	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	6632300,16	571586,97	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
8	6632293,36	571588,41	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
9	6632289,47	571587,74	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
10	6632285,93	571585,99	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
11	6632284,70	571584,83	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
12	6632283,17	571583,36	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
13	6632281,04	571579,87	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
14	6632278,91	571576,68	Umerket 23,68	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Lier 3049 - 144 / 78 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

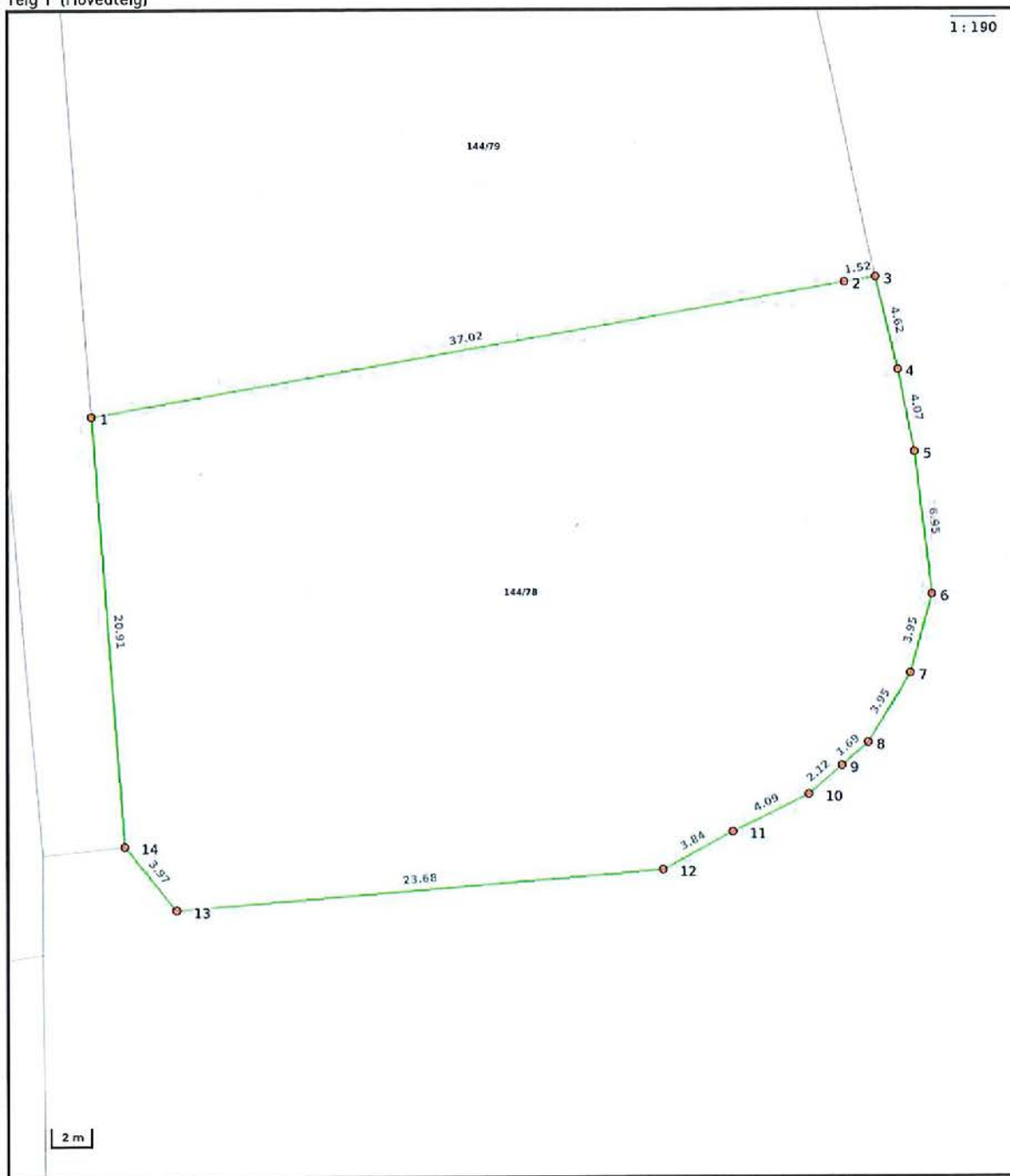
- - - Vannkant
- - - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 190

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- · - · Fiktiv / Teigdeler
- · - · Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Selrak kulturminne
- se [ambila.com/selrak](http://ambila.com/selrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

Areal: 973,70m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

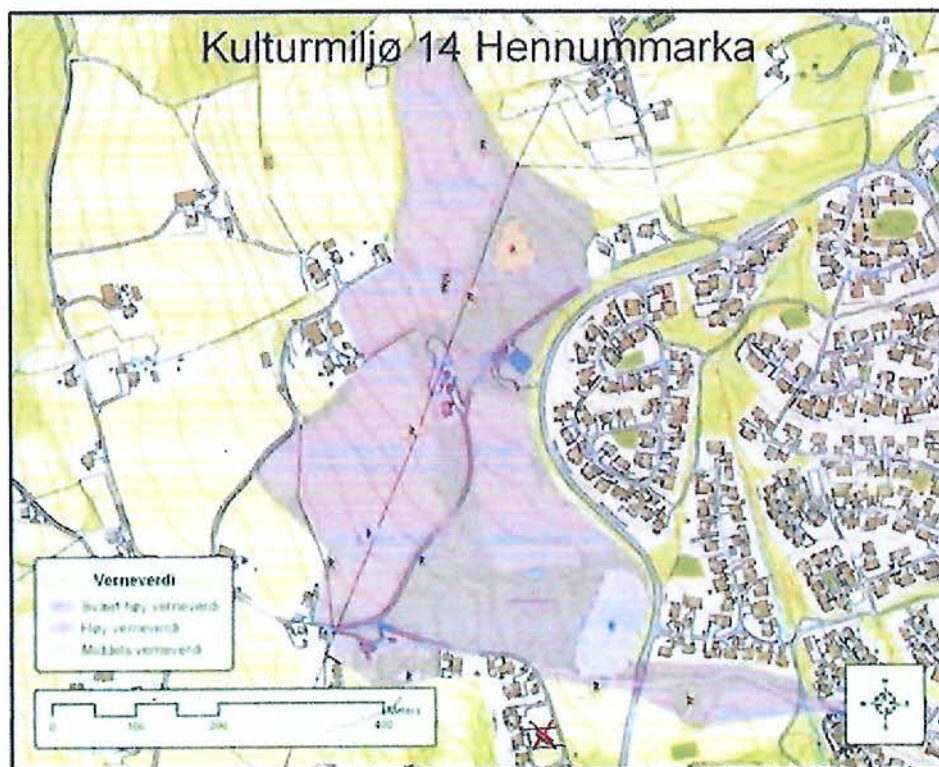
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 298,32	571 547,11	37,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 308,04	571 582,83	1,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 308,42	571 584,30	4,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 304,05	571 585,79	4,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 300,16	571 586,97	6,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 293,36	571 588,41	3,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 289,47	571 587,74	3,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 285,93	571 585,99	1,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 284,70	571 584,83	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 283,17	571 583,36	4,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 281,04	571 579,87	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 278,91	571 576,68	23,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 274,85	571 553,35	3,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 277,70	571 550,58	20,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

[<sup>1</sup>] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Kulturmiljø 14: Hennummarka

Verdi forhistorisk tid og middelalder: Svært høy

Kulturmiljøets svært høye verdi er knyttet til kunnskap om yngre jernalders (550 – 1030 e.Kr.) bosetning og gravskikk og gårdens funksjon som ryttergravsgård. På gården finnes mange graver og gravfelt, hvorav det største ligger på Vinkoven, samt spor dyrking og eldre ferdsel mellom Asker og Sylling.



### STORGÅRDSSMILJØ FRA YNGRE JERNALDER

Kulturmiljøet dekker den største konsentrasjonen av gravhauger på Hennum-gårdene. Disse ligger langs etter et høydedrag som strekker seg sørøst-nordvest ovenfor Hennumtorget hvor gården skal ha ligget i gammel tid.

Ravinelandskapet som Hennum er en del av ble i 1999 utpekt som et av Buskeruds mest verdifulle kulturlandskap. Dette preges for øvrig av åpen og sørvestvendt engvegetasjon, avbrutt av steingjerder og kantvegetasjon. At de fleste gravminnene ligger i denne randvegetasjonen bidrar imidlertid til å senke fattbarheten av kulturminnene i dag.

X Svenskenudveien 12C



Gravhauger på åkerholmer og i randvegetasjon, sett fra Svenskerudveien. Foto: Kristoffer Dahle



Gravhauger ved Vinkova, ID 25077 (t.v.) og 5922-8 (t.h.) Fotos: Kristoffer Dahle.

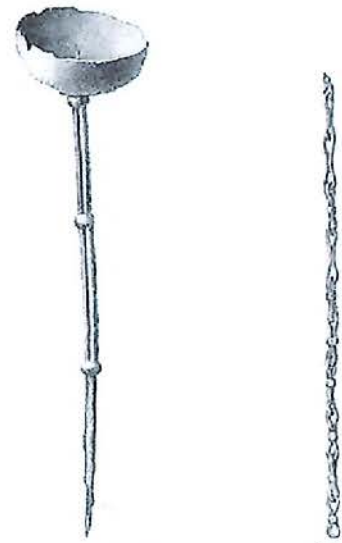
Toppen av høydedraget er delvis skogkledd. Her er det registrert et gravfelt med tilsammen 20 gravhauger (ID 5922, 25077). Dette henvender seg i første rekke til Svenskerudveien (ID 118571), et gammelt veifar som gikk fra Hennem mot Lierskogen (se kart). Veien har fått navn etter en tidligere husmannsplass nærmere Gjellebekk. Dette skal imidlertid være den gamle rideveien mellom Asker og Sylling. Veien er delvis opparbeidet som moderne kjørevei, men nær gravfeltet har den bevart sitt gamle hulveipreg. Den forsvinner inn i byggefeltet på Hennemmarka ved Røssekleiv. Historiske kart viser at det også gikk en gammel ferdselåre over Kraft, og at Hennem dermed dannet et knutepunkt for disse to veiene fra Lierskogen.





Hulvei, ved Vinkova (t.v.) og Rossekleiv (t.h.) Fotos: Kristoffer Dahle.

Flere av de andre gravminnene (ID 15743, 25077, 29110, 48678, 118584, 118585) synes også å vise en nær sammenheng til disse ferdselårene, noe som støtter opp om deres antatt høye alder. Sammen bidrar de til å skape et visuelt og godt fattbart tidssbilde av ferdsel og gravskikk i yngre jernalder. For øvrig ligger det flere gravhauger lengre mot nord (ID 77330, 29104, 31460), og ovenfor Hennem. En av disse kalles Kongshaugen (ID 77330). Nedenfor tunet skal det i sin tid også ha vært en tinghaug, men denne ble fjernet på 1800-tallet. En av de som skal ha besøkt denne attraksjonen var Henrik Wergeland.



Utsnitt fra kart over Lier Præstegjeld af H. Scheel fra 1844 (t.v.). Lampe, C 4626, og bissel, C5485, funnet på Hennem (henholdsvis R432 og R594, etter Rygh 1999).

Kulturmiljøet omfatter også fossile dyrkingsspor, hovedsakelig i form av gamle rydningsrøyser (ID 29105, 54747). Det er også gjort eldre gjenstandsfunn. Hammerstein, flekker og avslag av flint, samt en nål av bein (C17750, C18552-54) kan trolig datere seg til eldre steinalder, mens to skaffulløkser (C20755, C7484), en flintdolk (C12810) og en del slipte flintartefakter (C15227, C16242, C17070, C17071) heller bør knyttes til jordbrukskulturen i yngre steinalder og bronsealder. Disse funnstedene er imidlertid ukjente.

Jernalderfunnene er noe bedre kartfestet. En gravhaug ble gravd ut på Eikli (144/33), hvor det ble funnet spor etter et kar (C27405). På jorden på motsatt side av den gamle rideveien, nær to av de registrerte gravhaugene (ID 15743, 48678) skal det være funnet en spenne og en øks fra vikingtid (C21731). Funnene ble gjort under jordrydding, og representerer trolig et gravfunn. Det skal også være funnet en kove (en pil fra middelalderen) i samme område (C27393). Fra denne perioden er det også funnet en stridshammer, en såkalt morgenstjerne C12819), men her er funnstedet ukjent.

De rikeste gravfunnene er imidlertid ikke mulig å kartfeste. På slutten av 1800-tallet ble det gjort vikingtidsfunn i flere gravhauger (C4620-4633, C5480-5485), hvorav minst én såkalt ryttergrav. Spor etter hesteutstyr, særlig stighbøyler, antyder at den gravlagte var av høy sosial rang. Det er også funnet en rik kvinnegrav på Hennem. Liket var brent og hauglagt sammen med draktutstyr og diverse redskaper (C12677-12686), deriblant en oval og en trefliket spenne som er typisk for høystatusgravene i perioden. Det er rimelig å tro at flere av disse kan ha vært funnet innenfor det definerte kulturmiljøet, sannsynligvis i noen av de plyndrede gravhaugene i Vinkoven.

Ryttergravsgårdene inngikk trolig i et militært system i vikingtid, og kan ha spilt en viktig rolle ved rikssamlingen. Det kan også være verdt å merke seg det gamle navnet på et av brukene, Konge-Hennem (se eldre kart).

Kulturmiljøet viser nære sammenhenger til øvrige storgårder i Lier som Huseby (kulturmiljø 6), Eik (kulturmiljø 7) og Egge (kulturmiljø 18), samt veifar og fossile dyrkingsspor på Gjellebekk (kulturmiljø 15) og på Lierskogen (kulturmiljø 17). Begge områder kjennetegnes av en høy tetthet av kulturminner og løsmasser bestående av tykk morenejord.

Kulturmiljøet representerer en *regional* verdi, som er vurdert til å være *svært høy*. Området tegner et sjeldent godt bilde på en vikingtids ryttergravsgård i dalområdene omkring Oslofjorden, med flere bevarte kulturminner fra jernalder og middelalder. Kulturmiljøet har både høy kildeverdi, opplevelsesverdi og formidlingsverdi i forhold til periodens samfunns- og ervervshistorie i regionen, med nære sammenhenger mellom gravminner, dyrkingsspor, veifar og gårdstun, og med nær relasjon til gode dyrkingsforhold og høydedraget disse ligger på. En lang rekke gjenstandsfunn vitner om stor tidsdybde, med et svært høyt potensial for funn av hittil ukjente kulturminner under markoverflaten. Dette gjelder også funn fra eldre perioder. Særlig funnene fra vikingtid øker formidlingsverdien, og nærheten til Hennemmarka skole gir også gode vilkår for videre tilrettelegging.

**Protokoll for oppmålingsforretning  
etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)**

Journalnr  
22/3861

Oppdragsnr  
16482

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Lier Kommune	3049	Postboks 205	3401	Lier

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Svenskerudveien 12	144	46	0	0	Tollefsen Cathrine (Hjemmelshaver)

Om forretningen			
Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	26.08.2022	10.00	Svenskerudveien 12

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet  
 Grunneiendom    Festegrunn    Anleggseiendom    Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn  
 Grensejustering    Klarlegging av eksisterende grense    Nymerking av eksisterende grense    Registrering av ureg. jordsameie    Matrikulering av umatrikulert grunn  
 Arealoverføring    Annet

Beskrivelse			
Opprettels av to nye matrikkelenheter			
Saksbehandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
Rekvirent Tollefsen Cathrine			Rekvisisjonsdato 01.06.2022

Habilitet	
Landmålerens navn Arild Storkjøren	
<input checked="" type="checkbox"/> Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.	
<input checked="" type="checkbox"/> Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja (jf. vedlegg)	

Varsling og oppmøte
Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).
Ev. merknader til varslingen Partene ble varslet om forretningen i henhold til matrikkelforskriften § 37 (5). Det fremkom Ingen merknader til varslingen.

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen				
Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl				X
Annet saksdokument				X
Vedtak (tillatelse) etter pbl				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.					
Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
N1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
R2	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
N14	Umerket Nedsatt i: Ikke spesifisert	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
N30	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
R1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
N18	Umerket Nedsatt i: Ikke spesifisert	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10

<b>Oppsummering og erklæring fra landmåler</b>		
Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister		
<b>GENERELT:</b>		
Oppmålingsforretning på gbnr. 144/46 vedrørende fradeling av 2 grunneiendommer til boligformål.		
Eiendommens grunnbokblad er gjennomgått. Det foreligger ingen tinglyste servitutter/heftelser på eiendommen som er til hinder for forretningen.		
Oppmøtte parter kommer frem av vedlagt partsliste.		
<b>FORBEREDELSE:</b>		
Landmåler merket i forkant av forretningen eksisterende eiendomsgrenser og forslag til nye grenser slik det kom fram av kartvedlegg til rekvisisjonen.		
Eksisterende grensemerker på eiendommen ble gjenfunnet i marka og kontrollmålt av landmåler.		
<b>FORRETNINGENS GANG:</b>		
Eksisterende grenser ble gått gjennom med de fremmøtte parter. Deretter ble de nye grensene merket og målt i forhold til kartvedlegg til delingsøknad.		
<b>BESKRIVELSE AV EIENDOMSGRENSENE:</b>		
To nye grenselinjer deler eiendommen i tre parseller. De nye grensene kommer frem av kartvedlegg.		
Grensepunkt N14 og N8 ligger i vegbanen til Svenskerudveien, Matrikkelforskriften § 41 (2) er derfor benyttet og disse grensepunktene er ikke merket.		
Øvrige grensepunkt er merket med offentlig godkjent grensemerke nedsatt i jord.		
Det er rette linjer mellom alle grensepunkt.		
<b>AREALER:</b>		
Etter forretningen er følgende areal fradelt gbnr. 144/46:		
Tomt 1: 973,9 m2		
Tomt 1: 748,8 m2		
Gjenstående areal på gbnr. 144/46 er 2.363,9 m2		
<b>MATRIKKELFORSKRIFTEN § 38</b>		
- Fremlagte dokumenter som beskriver aktuelle grenser og rettsforhold: Ingen		
- Beskrivelse av rettlighetsforhold, forlik, voldgift og spesielle partspåstander: ingen		

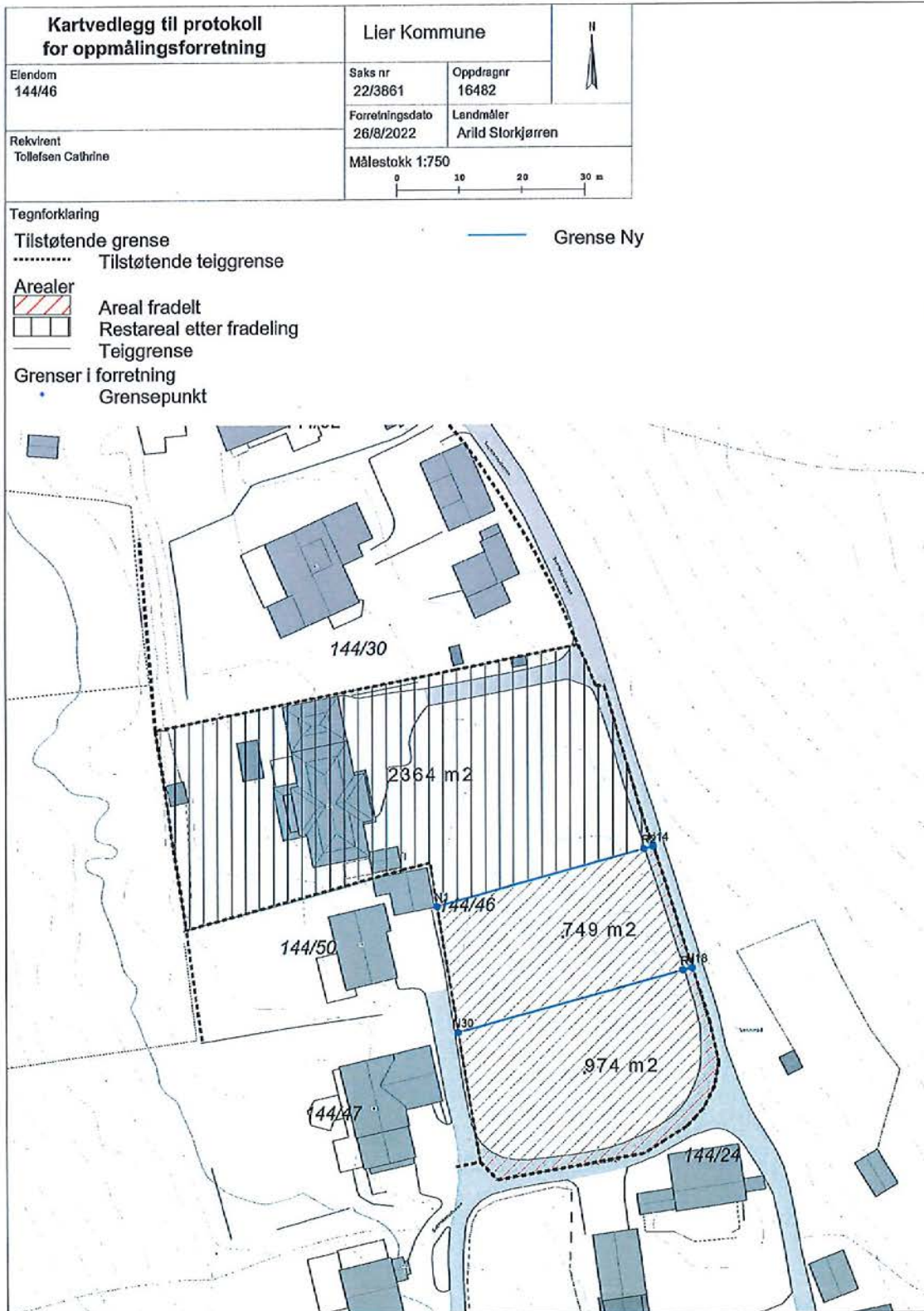
Sted	Dato	Underskrift
Vækerrø	30.08.2022	<i>André Stenberg</i>

(saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen) Vedlegg			
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Vedlegg nr.
X	Partsliste	Signert partsliste	1
	Beregningsdokumentasjon		
	Fullmakt		
	Avtaler		
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)		
	Arealregnskap		
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering		
	Partspåstander		
	Forlik/voldgift		
	Kartvedlegg til protokoll	Kart med målte grenser og fradelt areal	2

Navn	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Partssjilling	Varsling		Godkj.	Opp- møte	Under foretningen		ID
			Sendt	Svar			Signatur ved stedforreder	2)	
Adresse		Eierforhold	Dato	Mottakskvitt.			Signatur - registrert eier		
		Rekvirent	09.08.2022	Ev. fullm. 1)					
		Hjemmelshaver	E-post						
		Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
	50	Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
	50	Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
		Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
	0	Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
		Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
		Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
		Nabo	09.08.2022						
		Hjemmelshaver	Brev						
		Mannskjemynaghe	09.08.2022						
		E-post							

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

2) Føretkort:  
Pass:  
Bankkort m/ bilde: (B)







# SITUASJONSKART

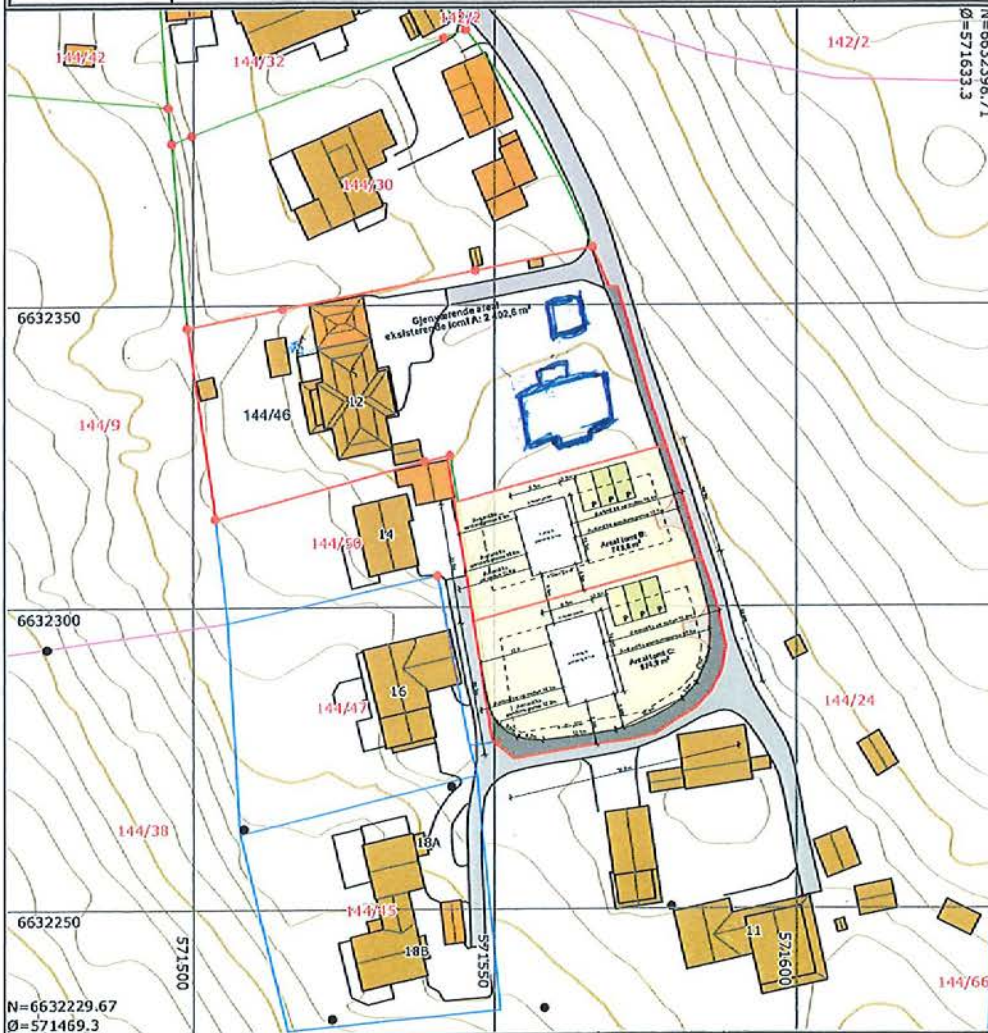


Eiendom:	Gnr: 144	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
Hjemmelshaver:	Adresse: Svenskerudveien 12, 3406 TRANBY			

**LIER  
KOMMUNE**

Dato: 11/2-2022 Sign:

Målestokk  
1:1000



### Tegnforklaring

- Vannledning
- - - Spillvannsledning
- - - Overvannsledning
- - - Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- - - Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Tegning:  
Situasjonsplan  
Tonny Tollefsen

Prosjektnr.  
Prosjektnr.  
Fase:

Dato opprettet  
Dato oppr.  
Sign:

Gnr./Bnr.  
Gnr./Bnr./Festnr  
Kontroll:

Mål  
1:1000  
Godkjent

Tegningsnr.  
A10-1  
Rev. ID

S .A  
SOLLI ARKITEKTER  
Bragernes Torg 1, 3017 Drammen



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Svenskerudveien 12D  
3406 TRANBYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Oppdragsnummer: 1110240045

Telefon: 970 53 838  
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

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:

08.01.2024

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

**Ta kontakt!**



**aktiv.**  
Tar deg videre