

Nordalveien 51

LIER/TRANBY

notar



Prisantydning Kr. 43 000 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Nordalveien 51

Spennende tomtefelt på 17 135 m² fordelt på 28 boligtomter - Idyllisk og landlig beliggenhet!

Adresse	Nordalveien 51 3406 TRANBY
Prisantydning	Kr 43 000 000,-
Omkostninger	Kr 1 076 000,-
Totalpris	Kr 44 076 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig
Soverom	0

Boligfeltet antas å kunne utvikles til 28 eneboligtomter i skrånende terreng med naturtomt og skogsgrunn med flott utsikt utover Lierdalen!

Tomtene selges samlet med forhandlingsmuligheter, og prisene varierer fra kr. 7.200.000,- til 16.200.000,-.

Eiendommen er en del av Nordal Panorama, og har en attraktiv beliggenhet i Lier kommune, ikke langt fra Tranby og kort vei til E-18. Lier har et meget godt tilbud til barnefamilier og tilbyr barn en oppvekst i trygge og hyggelige omgivelser.

Det tar ca. 25 minutter til Oslo og 10 minutter til Drammen. Tranby har enkel tilgang til marka med flotte friluftsmuligheter og rekreasjon. Mange turstier og skiløyper i både Vestmarka og Kjekstadmarka. Området har et levende idrettsmiljø som inkluderer både barn og voksne i alle aldersgrupper.

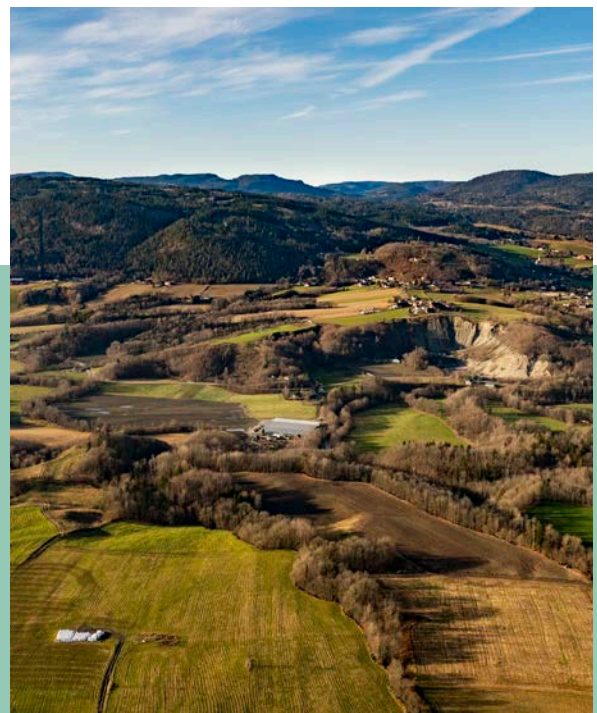
Oslo Sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	24
Budgivning	149

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

“Godt gjort er bedre enn godt sagt»





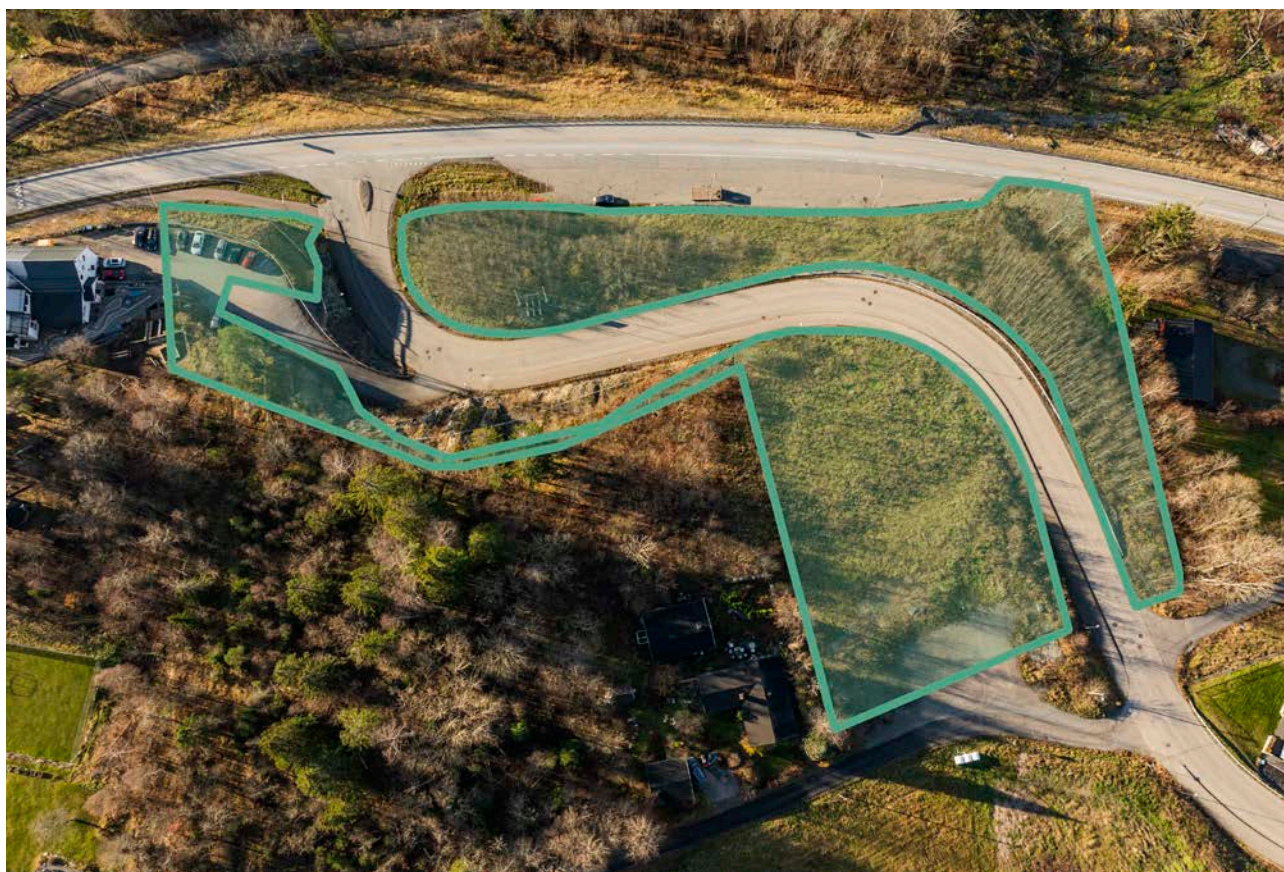
Nordalveien 51 Gnr. 133 Bnr. 67



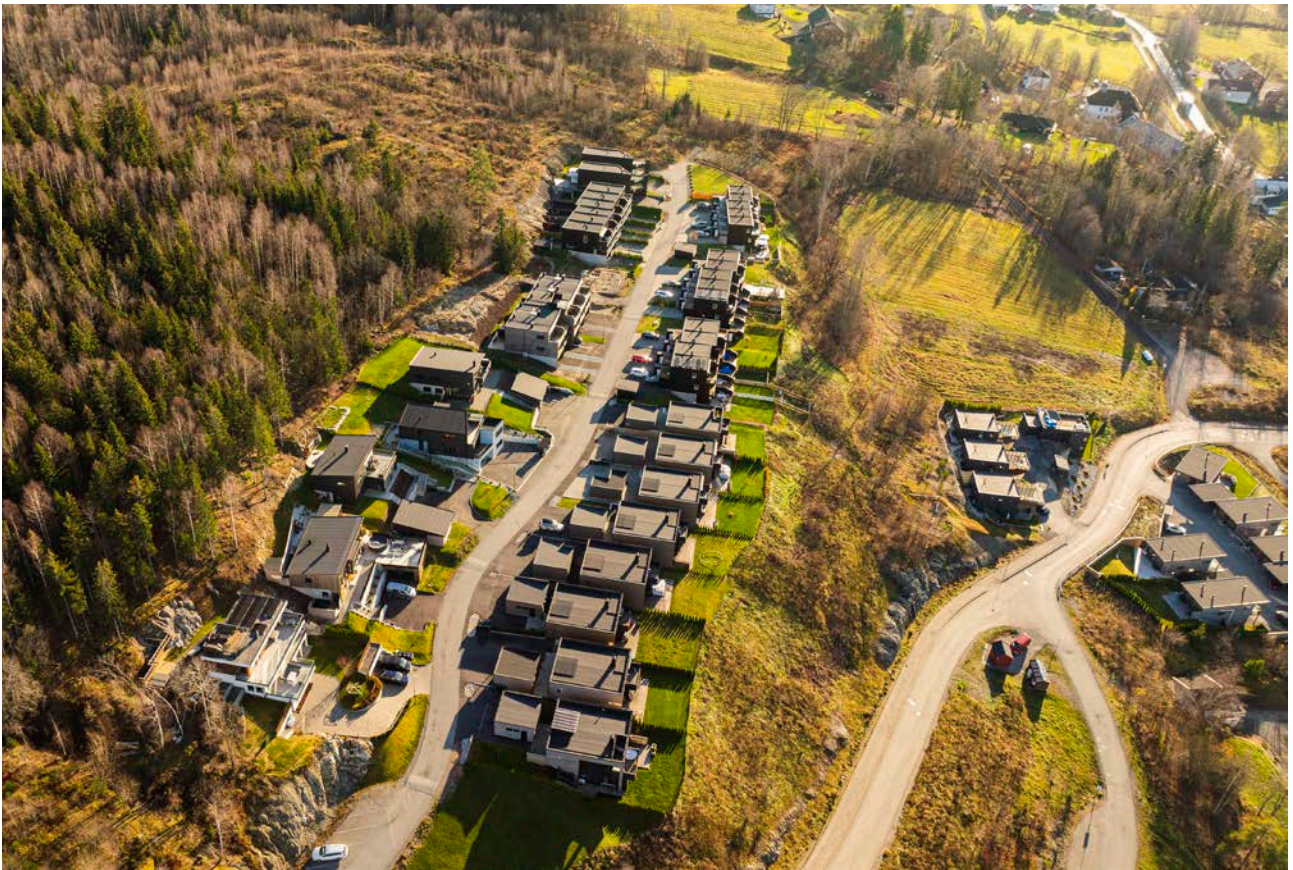
Nordalveien 35 Gnr. 133 Bnr. 42

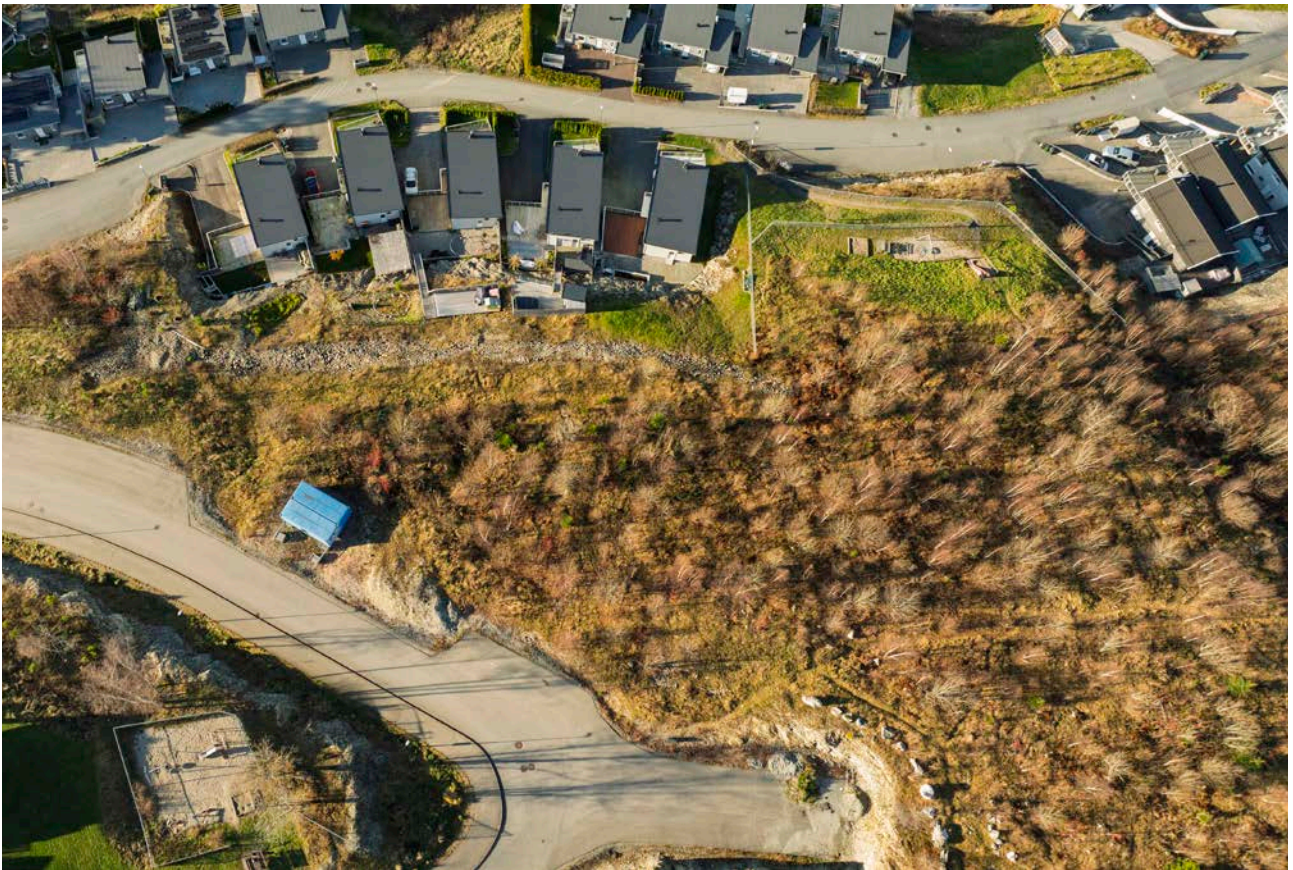


Nordalveien 27 Gnr. 133 Bnr. 41

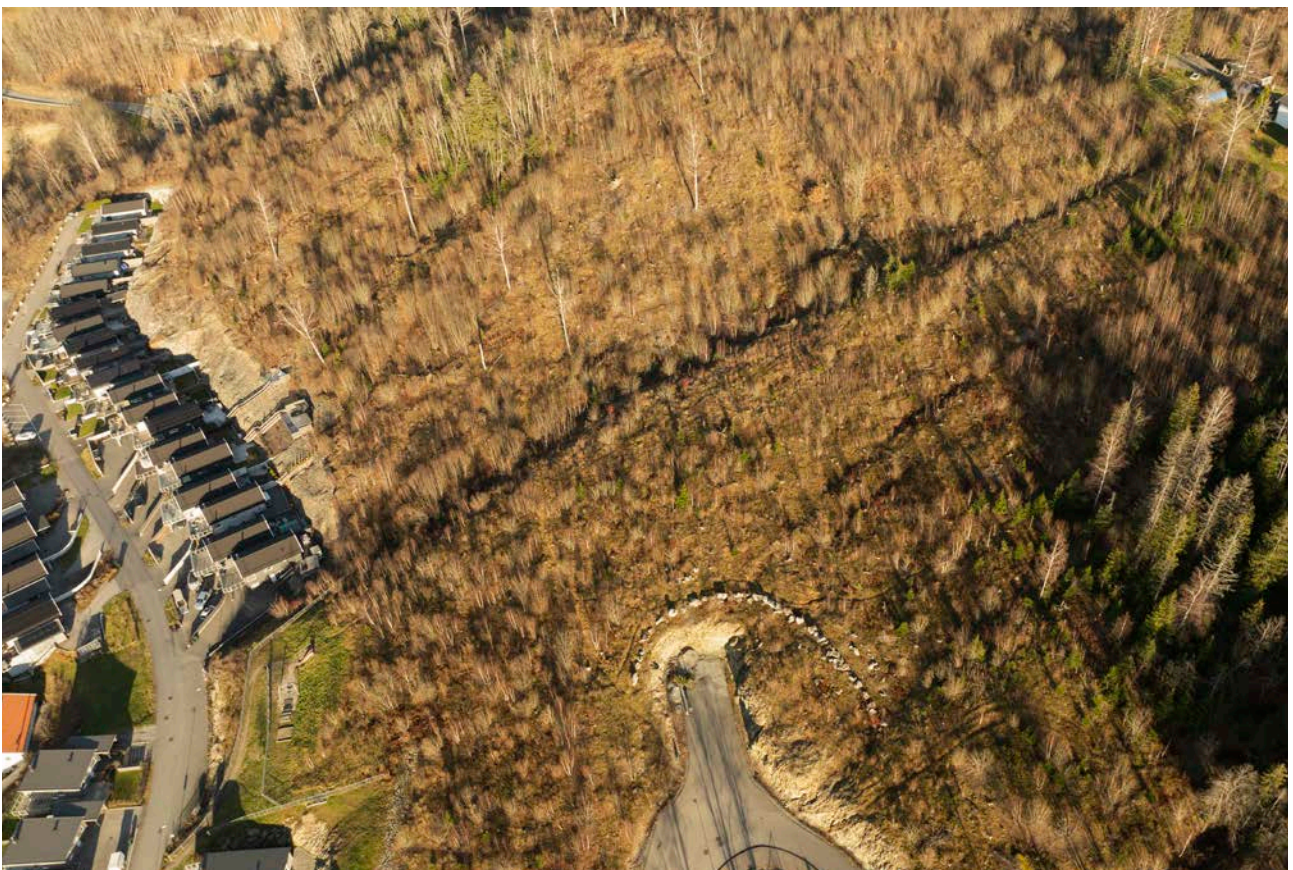


"Nordal Nedre" Gnr. 133 Bnr. 2





Hovedtyngden av arealene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan, og boligformål i kommuneplan





De tre øverste tomtene vist samlet



Dronebilde over nærområdet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomtene ligger i et meget barnevennlig og tilbaketrukket boligområde i Lier kommune med gode solforhold og fantastisk utsikt over Lierdalen. Området er samtidig sentralt med under 20 minutter til både Drammen og Asker, med lett adkomst til E18.

Det er opparbeidet interne og bilfrie gangveier som tar deg trygt mellom barnehage, fotballbaner, lekeplasser og rekreasjonsområder. Dagligvarehandelen kan en eksempelvis gjøre på Kiwi Lyngås krysset, ca. 2 km fra tomte. Liertoppen kjøpesenter ligger kun fem minutter unna med bil. Senteret har ca. 85 forskjellige butikker og gratis parkering, samt lademulighet for elbiler. Videre er det kort kjørevei til Tranby torg med dagligvare, frisør og lege m.v.

Marka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Ta for eksempel turen til Glasåsen eller Kraftkollen og nyt utsikten utover Lierdalen og Drammensfjorden. For den som ønsker en mer utfordrende tur kan Brennaåsen (Pulstrigger'n) være et alternativ. Et fint utgangspunkt kan være Gjellebekk (Liertoppen) eller Damtjern. Om sommeren kan en også ta turen til idylliske Damtjern med badeplass i naturskjønne omgivelser. Tjernet er et godt utgangspunkt for blant annet sykkelturner innover i marka.

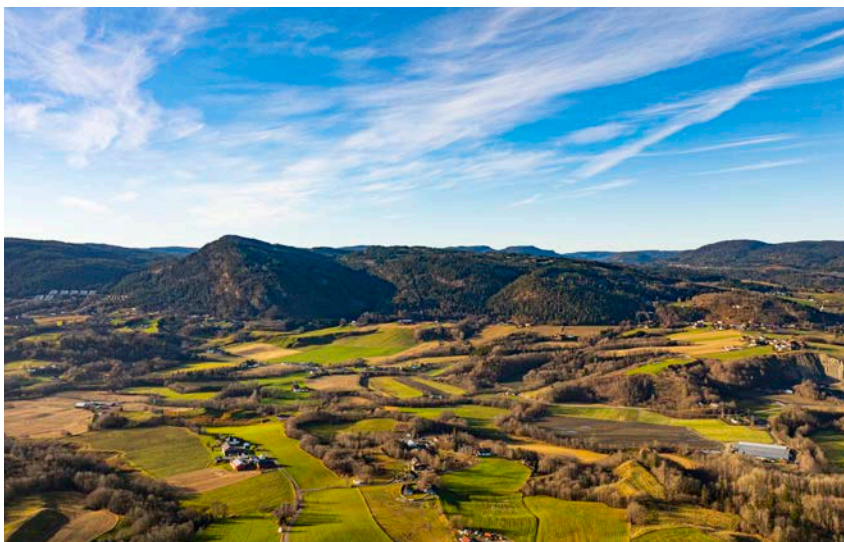
Den aktive kan også ta turen til LierDiscGolfPark med totalt to baner, hvorav den ene ligger på Hestesletta ved Hennummarka skole. Dette er en fullverdig 9-hulls frisbeegolfbane. Lier har også et eget idrettslag som bl.a. tilbyr fotball, håndball, langrenn, skiskyting, e-sport og allidrett for barn mellom 3 og 10 år.

Fra Lyngåskrysset bussholdeplass går det ekspressruter i retning Oslo, Drammen via Lierbyen og Asker. Asker er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med tog, flytog og buss.

Det er kort vei til av og påkjøring til E18, og med bil tar det ca. 19 min til Drammen, 15 min til Asker, 20 min til Sandvika, 35 min til Oslo S og 1 time til Gardermoen.

ADKOMST

Se kartskisse på høyre side i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nordalveien 51, 3406 TRANBY

OPPDRAKSNUMMER

17-0136/24

SELGER

USCGIM AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 133, bruksnummer 67,
Gårdsnummer 133, bruksnummer 51,
Gårdsnummer 133, bruksnummer 53,
Gårdsnummer 133, bruksnummer 54,
i Lier kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 17.135 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er beregnet å kunne etablere totalt 28 eneboligtomter innenfor områdene.

Nordalveien 51 - Gnr. 133 Bnr. 67 - 4 513 m² - 9 tomter. PRIS - 16. 200.000,-

Nordalveien 35 - Gnr. 133 Bnr. 42 - 2 698 m² - 7 tomter. PRIS - 12.600.000,-

Nordalveien 27 - Gnr. 133 Bnr. 41- 2 034 m² - 4 tomter. PRIS - 7.200.000,-

Nordal Nedre - Gnr. 131 Bnr. 2 - 7 890,1 m² - 8 tomter. PRIS - 8.000.000,-

Eiendommene er vurdert som utviklingstomter, forutsatt solgt til en utbygger som vil utvikle tomten som et helhetlig utviklingsprosjekt. Tomtene er hovedsakelig råtomter som må opparbeides. Takstmann vurderer at innenfor områdene som selges bør det ligge til rette for etablering av til sammen ca. 28 enheter/boligtomter.

Hovedtyngden av arealene innenfor planen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan, og boligformål i kommuneplan. Tomten med gnr/bnr 131/2, betegnet av megler som Nordal Nedre, utgjør ca. 7890,1 kvm som er delvis uregulert og delvis regulert til fellesområde.

Tomtene har et ca. samlet totalmål på ca. 17 135 kvm. Tomtene er ikke oppmålt og arealene er derfor omtrentlige.

Tomtene har Gnr.133 Bnr. 67, Gnr.133 Bnr.42 , Gnr. 131 Bnr. 2 og Gnr. 133 Bnr. 41

Tomtene ligger i skrående terreng og består i hovedsak av naturtomt og skogsgrunn og har svært gode sol- og utsiktsforhold.

Tomtene er delvis regulert til boligformål og delvis friluftsområde med unntak av Nordal Nedre som består av en uregulert del og en del regulert til fellesområde. For Nordal Nedre har takstmann lagt til grunn mulighet for å regulere eiendommen for 8 boligtomter.

Det tas forbehold om avvikende areal, tomtene er del av tidligere hovedbruk i området. Arealet fremstår derfor noe usikkert, og arealet kan avvike. Kjøper aksepterer dette forholdet.

Eventuelle interessenter som legger vekt på utbyggingspotensiale bør kontakte lokale bygningsmyndigheter. Kjøper har selvstendig ansvar og risiko for videre arbeider med tomtene.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Tomt 133/41: Beregnet areal 2033 kvm. Tomten ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan med planID: 504-906-12.

Feltnavn: B4. Utnyttelsesgrad: 25% BYA.

Eiendommen består av 4 tomter for eneboliger.

Tomt 133/42: Beregnet areal 2697 kvm. Tomten ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan med planID: 504-906-12.

Feltnavn: B8. Utnyttelsesgrad: 25% BYA.

Eiendommen består av 7 tomter for eneboliger.

Tomt 133/67: Beregnet areal 4513 kvm Tomten ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan med planID: 504-906-12.

Feltnavn: B21. Utnyttelsesgrad: 25% BYA.

Eiendommen består av 9 tomter for eneboliger.

Tomt 131/2, "Nordal Nedre":

En del av eiendommen ligger i reguleringsplanen 906-12 NORDAL og resten ligger i reguleringsplanen 906-03 LANGENGA – NORDAL, KOMMUNEPLANEN GJELDER FORAN. Friluftsområder er betegnet som spesialområder og skal bevares som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285. Deler av eiendommen, ca. 4640m² er berammet av Lier Kommune Reguleringsbestemmelser for Nordal (detaljregulering), Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2018, og består av felt:

- F14, Felles grøntareal.
- AV, Annen veggrunn.
- AFE, Felles annen veggrunn.

Adkomstvei til hele feltet går gjennom eiendommen.

Deler av tomten, ca. 3250m² ligger i bratt terreng og er berammet Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 – 2028

Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 – 2028 – utdrag:

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 m² pr. plass, jf. § 3-3.

§ 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.

§ 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.

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

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i gjeldende planer før bud inngis angitt da ikke hele planen er gjengitt i teksten.

Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter. Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk. for felt B8/B21, 40 stk. for B9 til B16, stk. for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet:

Område B4, B8, og B21

Boligtype: enebolig

Maks BYA: 25%

Maks gesimshøyde inngangside: 7m ved bruk av sokkeletasje, og 4m uten bruk av sokkeletasje

Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå: 9m ved bruk av sokkeletasje, og 6m uten bruk av sokkeletasje.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader. For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader. For feltene B4 øvre del, B8, B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 4 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.
2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m²
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon Fra nordvest høy datert 18.05.12, følges.

I tillegg stilles det følgende kvalitetskrav:

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

Uteoppholdsareal:

Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år,

etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.

2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.

- a. Tomtegrenser
- b. Byggelinjer
- c. Frisikhtlinjer
- d. Kjøreareal
- e. Parkeringsareal
- f. Forstøtningsmurer
- g. Beplantet areal
- h. Plassering av avfallsbeholdere
- i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

Regulering under arbeid: Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag: Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Hensynssoner: Tomtene ligger innenfor radonutsatt område med høy og usikker aktsomhet iht områdeanalyse datert 04.11.2024.

Parkering:

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er: Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje. For hybler på inntil 60 m2 skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass. Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer én plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

VEI/VANN/KLOAKK

Tomtene er i dag ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

I praksis er det per i dag byggestopp i Lier. Dette henger sammen med at Linnes renseanlegg ikke overholder de krav som nå er satt til renseresultat. Statsforvalteren, som er tilsynsmyndighet, har innført en strammere linje i forhold til hva Lier VVA KF har oppfattet som en akseptabel fremdriftsplan for nytt renseanlegg tidligere. Lier planlegger, sammen med Asker og Drammen et nytt felles renseanlegg som er planlagt ferdig i 2030. For Lier er det for lang tid å vente på en løsning. Det ble derfor vedtatt i kommunestyret at det skal bygges en midlertidig løsning for Lier. Denne løsningen prosjekteres i disse dager, og valg av løsning forventes avklart i løpet av kort tid. Midlertidig renseløsning vil kunne være klar i løpet av 2025. I noen tilfeller, hvor det er finnes en tilstrekkelig resipient for rensset avløpsvann, vil man kunne søke om å etablere et privat minirensanlegg midlertidig. Dette vil være under forutsetning av godkjent sanitærsøknad om tilknytning til kommunalt avløp, med vilkår om at tilknytning skjer når Linnes renseanlegg leverer tilfredsstillende renseresultater.

Eiendomsmegler ber interessenter å sette seg grundig og godt inn i kommunenes dokumenter for gjennomføring av midlertidig tiltak og videre tiltak vedr. Linnes renseanlegg for påkobling til offentlig nett. Vedlagte ledningskart viser vann og avløpsnett i område. Det er ny kjøpers ansvar og risiko å få nødvendige godkjenninger, samt bære alle kostnader knyttet til dette.

Lier kommune sier følgende:

"Det tidligste de kan se at prosjektet er ferdig, er slutten av 2025. De skal bygge et nytt tilbygg til renseanlegget til 60.000.000 kr. De kan ikke gi byggetillatelse før dette prosjektet er ferdig. Søknader som sendes blir satt på hyllen inntil prosjektet er ferdig."

Spørsmål til kommunen kan stilles til:

Epost: tilsynet@lier.kommune.no eller postmottak@lier.kommune.no

Telefon: 32 22 79 10 (telefonid hver arbeidsdag klokken 09.00 - 13.00).

BEBYGGELSE

Område er hovedsakelig bestående av nyere eneboliger og rekkehus i funkisstil.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Røed og ligger kun få minutters gange fra feltet. Fra Lyngåskrysset bussholdeplass går det ekspressruter i retning Oslo og Drammen via Lierbyen og Asker. Asker er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med tog, flytog og buss. Lier stasjon er ca 15 min kjøring fra boligområdet.

RADONMÅLING

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. I henhold til områdeanalysen fremkommer det at tomten ligger i et område for "høy" aktsomhetsgrad for radon på tomten, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyser i salgsoppgaven.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 43 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det må betales kommunale avgifter til Lier kommune etter gjeldende satser når tomtene bebygges. Vann, kloakk, renovasjon, feie- og tilsynsavgift, m.m. Kommunale avgifter vil ikke bli fastsatt før eiendommen er ferdig bygd.

ANDRE UTGIFTER

Tilkoblingsavgift både til kommunalt nett, Everk, fiber.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

I etterkant av utbygging vil formuesverdien avhenge av hvorvidt eier benytter boligen som sin primærbolig (folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig, hvor av sistnevnte vil få en høyere ligningsverdi enn primærbolig.

Formuesverdien for primærbolig vil normalt utgjøre inntil

ca. 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

OMKOSTNINGER

43 000 000 Prisantydning

Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

1 075 000 Dokumentavgift

500 Tinglysing skjøte

500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

1 076 000 Omkostninger totalt

1 090 600 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

1 093 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

44 076 000 Totalpris. inkl. omkostninger

44 090 600 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

44 093 400 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

For Gnr 131, bnr 2 "Nordal Nedre" er det tinglyst følgende heftelser:

Heftelser i eiendomsrett:

1912/900270-1/90 20.12.1912 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Lier el-verk.

Kraftledning reg.12/4-1935.

1976/402840-1/90 12.04.1976 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Lier el-verk.

1998/15870-155/90 06.10.1998 ** DIVERSE PÅTEGNING

Rettighetene transp. Lier everk AS

Lier everk har rett til nødvendig adkomst over eiendommen for bygging, drift og tilsyn av elektriske kraftlinjer/høyspent/stolper ol.

2012/471919-1/200 14.06.2012 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 3312 GNR: 131 BNR: 37

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Lier kommune

Overført fra: KNR: 0626 GNR: 131 BNR: 54

Meglers kommentar:

Gnr. 131 bnr. 37 har veirett fra offentlig vei og helt fram til rettighetshavers eiendom i samsvar med regulert felles atkomstvei (V7) i reguleringsplan for Nordal vedtatt av Lier kommunestyre 17. april 2007. Veien opparbeides i samsvar med reguleringsplanen for Nordal og etter planer godkjent av Lier kommune som plan- og

bygningsmyndighet. Rettighetshaveren er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Grunneieren (Gnr 133 bnr 2) forplikter seg til å gi rettighetshaveren fri adgang til eiendommen for nødvendig drift- og vedlikeholdsarbeider.

2014/470540-1/200 11.06.2014 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OTIUM BOLIG AS

ORG.NR: 898 899 802

Erklæring om samtykke til videre utviklingsplan/utbygging

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar:

Gnr 133 bnr 2 med flere har samtykket i at Otium Bolig AS - org.nr. 898 899 802 kan forestå arbeider med den videre utviklingen/utbygging på eiendommene i samsvar med reguleringsplanen for området. Rettighetene omfatter også senere fradelte parseller fra begge eiendommer. Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til fradelte parseller fra ovennevnte eiendommer samtykker i den videre utviklingen/utbygging på eiendommene i samsvar med reguleringsplanen for området. Samtykket gjelder videre at det kan foretas grensejusteringer innenfor planområdet dersom Otium Bolig AS finner det tjenlig for den videre utviklingen av eiendommene.

Hjemmelshavere av eiendommene fraskriver seg videre retten til å kunne komme med innsigelser i forhold til søknad om mindre vesentlige reguleringsendringer, fremmet av Otium Bolig AS.

Eiendommer fradelt gnr. 133 bnr. 14 i Lier kan bli seksjonert og denne forpliktelsen skal hvile som en heftelse på samtlige seksjoner etter at seksjoneringene er tinglyst, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne heftelsen.

Rettighetene gitt i denne erklæring kan tiltransporteres annet selskap utpekt av Optium Bolig AS.

GRUNNDATA

801013-1/90 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

2012/1043810-1/200 07.12.2012SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0626 GNR: 131 BNR: 54

2017/145732-1/200 16.02.2017 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3312 GNR: 131 BNR: 57

2017/145736-1/200 16.02.2017 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3312 GNR: 131 BNR: 58

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For gnr 133 bnr 67 er det tinglyst følgende:

Andel i realsameie:

2017/261986-1/200 24.03.2017 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 51 IDEELL: 9/22

2017/262190-1/200 24.03.2017 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 53 IDEELL: 9/60

2017/262266-1/200 24.03.2017 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 54 IDEELL: 9/49

Heftelser i eiendomsrett:

2015/1186743-1/200 18.12.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 46

Rett til bygg to meter fra tomtegrense

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 14

Meglers kommentar: Nåværende og fremtidige eier og hjemmelshaver til gnr 133 bnr 14 har gitt gnr. 133 bnr 46 i Lier kommune rett til å ha bygg liggende nærmere enn 4 meter fra nabogrensen mot gnr 133 bnr 14, nærmere bestemt i en avstanden av 2 meter fra tomtegrense mot nord og øst.

GRUNNDATA

2017/145975-1/200 16.02.2017 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 14

2020/549299-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0626 GNR: 133 BNR: 67

2024/454395-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3049 GNR: 133 BNR: 67

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For gnr 133 bnr 42 er følgende tinglyst:

Andel i realsameie:

2014/430123-1/200 28.05.2014 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 38 IDEELL: 4/41

2017/262190-1/200 24.03.2017 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 53 IDEELL: 7/60

For gnr 133 bnr 41 er følgende tinglyst:

Andel i realsameie:

2014/430123-1/200 28.05.2014 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 38 IDEELL: 5/41

2017/262190-1/200 24.03.2017 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3312 GNR: 133 BNR: 53 IDEELL: 4/60

For mer informasjon om rettigheter og heftelser ta kontakt med eiendomsmegler.

GRUNNBOKSDATO

28.10.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å framskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, eventuelle tilknytningsgebyrer, grunnundersøkelser, geotekniske rapporter, tilknytning offentlig nett, tilknytning offentlig vei, fiber m.m. påhviler kjøperen.

LEGALPANT

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.04.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan bare tegnes av privatpersoner som kjøper eiendom til eget formål, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Forsikringen gjelder således ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Dersom konsesjon/konsesjonsfrihet ikke blir gitt må kjøper regne med å måtte selge eiendommen videre. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger

har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

VEDLEGG

- Kommunal informasjon
- Takstrapporter
- Kartutsnitt

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



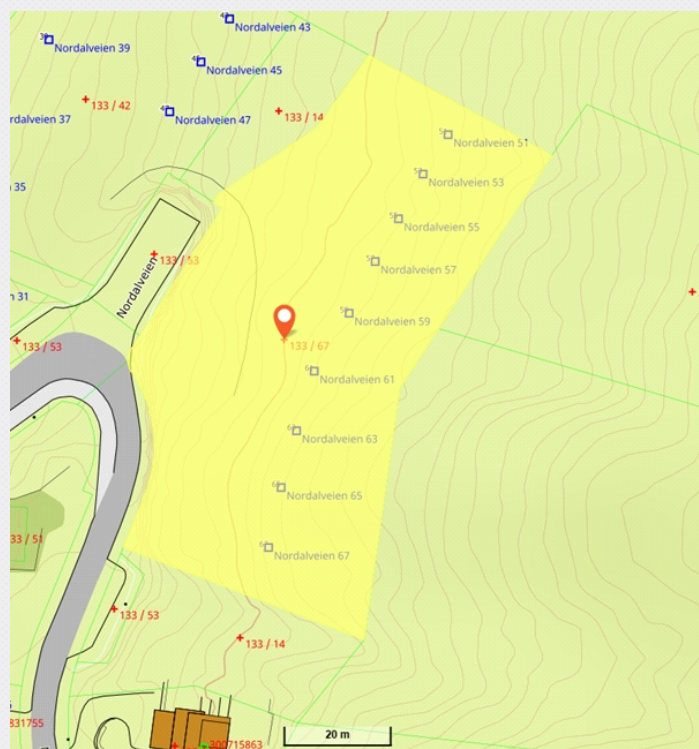
Vedlegg

NORDALVEIEN 51

- Kommunal informasjon
- Takstrapporter
- Kartutsnitt

TAKST AV BOLIGTOMT NORDALVEIEN 133/67 LIER

Matrikkel: **Gnr 133: Bnr 67**
Kommune: **3312 LIER KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligtomt**
Adresse: **Nordalveien 133/67, 3406 TRANBY**



Dato befaring: 21.10.2024
Utskriftsdato: 20.12.2024
Oppdrag nr: 1308

UTFØRT AV:
Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90
E-post: thomas@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 901 94 501
E-post: jan-erik@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Grunneier har rekvirert en verditakst på besiktiget boligtomt/råtomt.

Taksten er utført iht. Norsk Taksts regler. Det er utført en visuell befaringsrapport av eiendommen.

Det er mottatt dokumentasjon fra eier om adresse og Gnr / Bnr. Områdekart og info fra eiendomsdata.no er innhentet.

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om eiendommen. Skulle det forekomme avvik må takstmann kontaktes.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre en 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Rapportdata

Kunde:	USCGIM AS
Takstmenn:	Thomas Green, Jan Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.10.2024. - Thomas Green. Takstmann. Tlf. 32 20 00 90

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligtomt
-------------------	-----------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3312 LIER Gnr: 133 Bnr: 67
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 513 m² Arealkilde: Hentet fra eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	USCGIM AS
Adresse:	Nordalveien 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 3406 TRANBY

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	25.09.2017	Vedlegg	Fremvist		Ja
Reguleringsplan	04.09.2018	Vedlegg	Fremvist		Ja
Forslag til tomtefordeling	30.04.2019	Vedlegg	Fremvist		
Plankart	04.09.2018	Vedlegg	Fremvist		Ja
Eiendomsverdi.no	15.10.2024	Vedlegg	Innhentet		Ja

Beliggenhet

Eiendommen er en del av Nordal Panorama, og har en attraktiv beliggenhet i Lier kommune, ikke langt fra Tranby og kort vei til E-18.

Lier har et meget godt tilbud til barnefamilier og tilbyr barn en oppvekst i trygge og hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. 25 minutters kjøring til Oslo og 10 minutter til Drammen.

Byggestopp i Lier

Informasjon fra Lier vei, vann og avløp vedr. tilkobling til offentlig nett:

I praksis er det per i dag byggestopp i Lier. Dette henger sammen med at Linnes renseanlegg ikke overholder de krav som nå er satt til renseresultat. Statsforvalteren, som er tilsynsmyndighet, har innført en strammere linje i forhold til hva Lier VVA KF har oppfattet som en akseptabel fremdriftsplan for nytt renseanlegg tidligere. Lier planlegger, sammen med Asker og Drammen et nytt felles renseanlegg som er planlagt ferdig i 2030. For Lier er det for lang tid å vente på en løsning. Det ble derfor vedtatt i kommunestyret at det skal bygges en midlertidig løsning for Lier. Denne løsningen prosjekteres i disse dager, og valg av løsning forventes avklart i løpet av kort tid. Midlertidig renseløsning vil kunne være klar i løpet av 2025. I noen tilfeller, hvor det er finnes en tilstrekkelig resipient for rensset avløpsvann, vil man kunne søke om å etablere et privat minirensanlegg midlertidig. Dette vil være under forutsetning av godkjent sanitærsøknad om tilknytning til kommunalt avløp, med vilkår om at tilknytning skjer når Linnes renseanlegg leverer tilfredsstillende renseresultater.

Informasjon fra Lier kommune:

Det tidligste de kan se at prosjektet er ferdig, er slutten av 2025. De skal bygge et nytt tilbygg til renseanlegget til 60.000.000 kr. De kan ikke gi byggetillatelse før dette prosjektet er ferdig. Søknader som sendes blir satt på hyllen inntil prosjektet er ferdig. Lierposten poster jevnlig artikler og oppdateringer om bygges stansen, så kan være lurt å følge med på status der.

Mer informasjon har ikke kommunen.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygget.

Arealer og anvendelse

Eiendommens areal er på 4513m², ikke oppmålt, men hentet fra eiendomsdata.no.

Tomten ligger i skrånende terreng, og er bestående av naturtomt og skogsgrunn.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og er berammet av LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2018.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (B1-B21)

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er:

Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.

For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.

Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer én plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på

plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.10 Rækkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensede boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet:

Område B4, B8, og B21

Boligtype: enebolig

Maks BYA: 25%

Maks gesimshøyde inngangside: 7m ved bruk av sokkeletasje, og 4m uten bruk av sokkeletasje

Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå: 9m ved bruk av sokkeletasje, og 6m uten bruk av sokkeletasje.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader. For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader. For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.
2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon Fra nordvest høy datert 18.05.12, følges.

Mandat

Det er markedsverdien av tomten i egenskap av boligtomt, som skal fastsettes.

Andre forhold

Eiendommen er regulert til boligformål, i henhold til fremlagt plankart:

Frittliggende boligbebyggelse

BYA 25% på område B21 i plankart og reguleringsbestemmelsene

Eiendommen ligger i radonutsatt område med Høy aktsomhet.

Konklusjon

Tomten ligger i et fint boligområde under utvikling bestående av boligbebyggelse, og grenser mot skog-/naturområde i nord og øst.

Eiendommen består av 9 tomter for eneboliger.

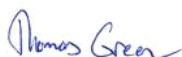
Det er en usikkerhet om når eiendommen vil kunne videreutvikles. se punkt Byggestopp i Lier.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn.

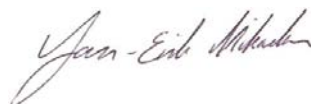
Beregning

Normal tomteverdi	Normal tomteverdi er det markedet er villig til å betale for en ubebygget boligtomt/råtomt som kan bebygges, sett i relasjon til beliggenhet og den faktiske utnyttelsen på denne aktuelle tomten. Besiktiget eiendom har en tomt på 4513 m². Tomteområdet ligger i skrånende terreng, med flott utsikt utover Lierdalen. Fremlagt detaljreguleringsplan legges til grunn, og eiendommen er vurdert som 9 tomter, med opparbeidet nærliggende infrastruktur som beskrevet i detaljreguleringsplanen. Det er lagt en gjennomsnittlig markedsverdi på kr. 1.800.000,- pr tomt. Eiendommen, basert på nevnte forhold er vurdert til kr. 16.200.000,- Markedspriser for boligtomter i området er diskutert og vurdert sammen med lokale meglere i området. Vi har vært i dialog/kontakt med Dialog Eiendomsmegling som har solgt noe i området, samt egne vurderinger, med egen database etter 22 år som takstmann i dette aktuelle området. Dette er en normal vurderingsform for slike eiendommer.	16 200 000
-------------------	--	------------

DRAMMEN, 20.12.2024



Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90



Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 901 94 501

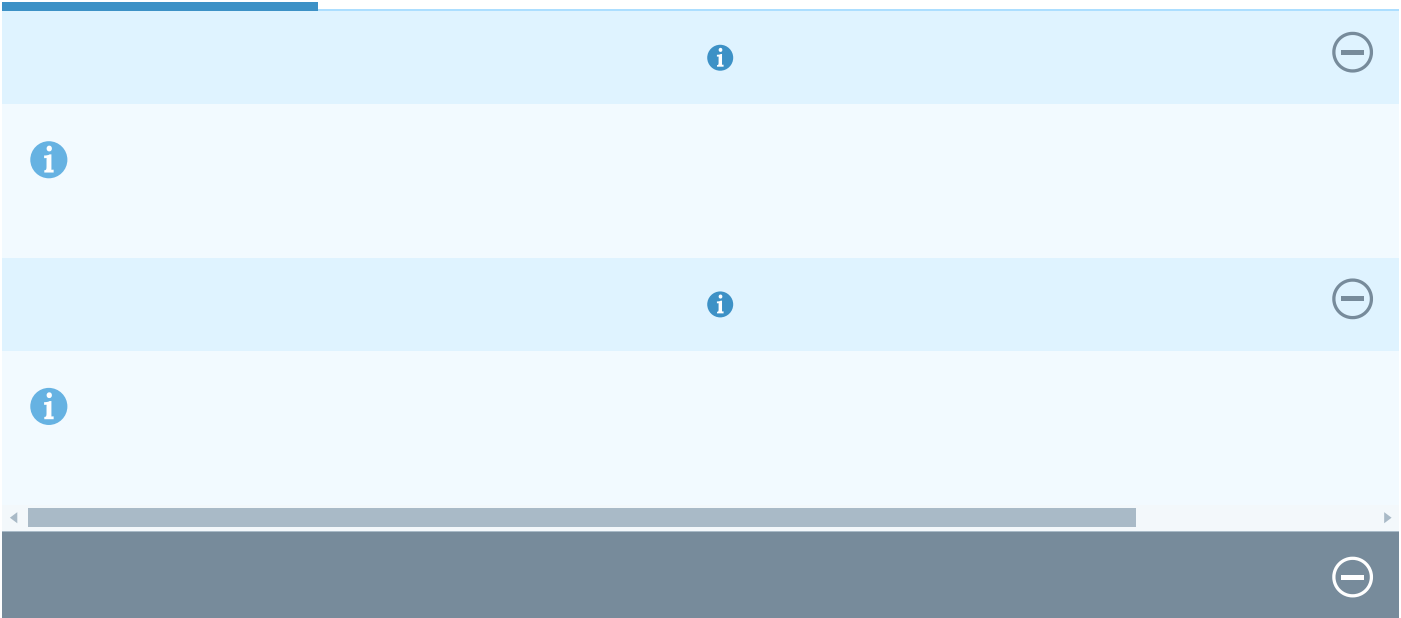
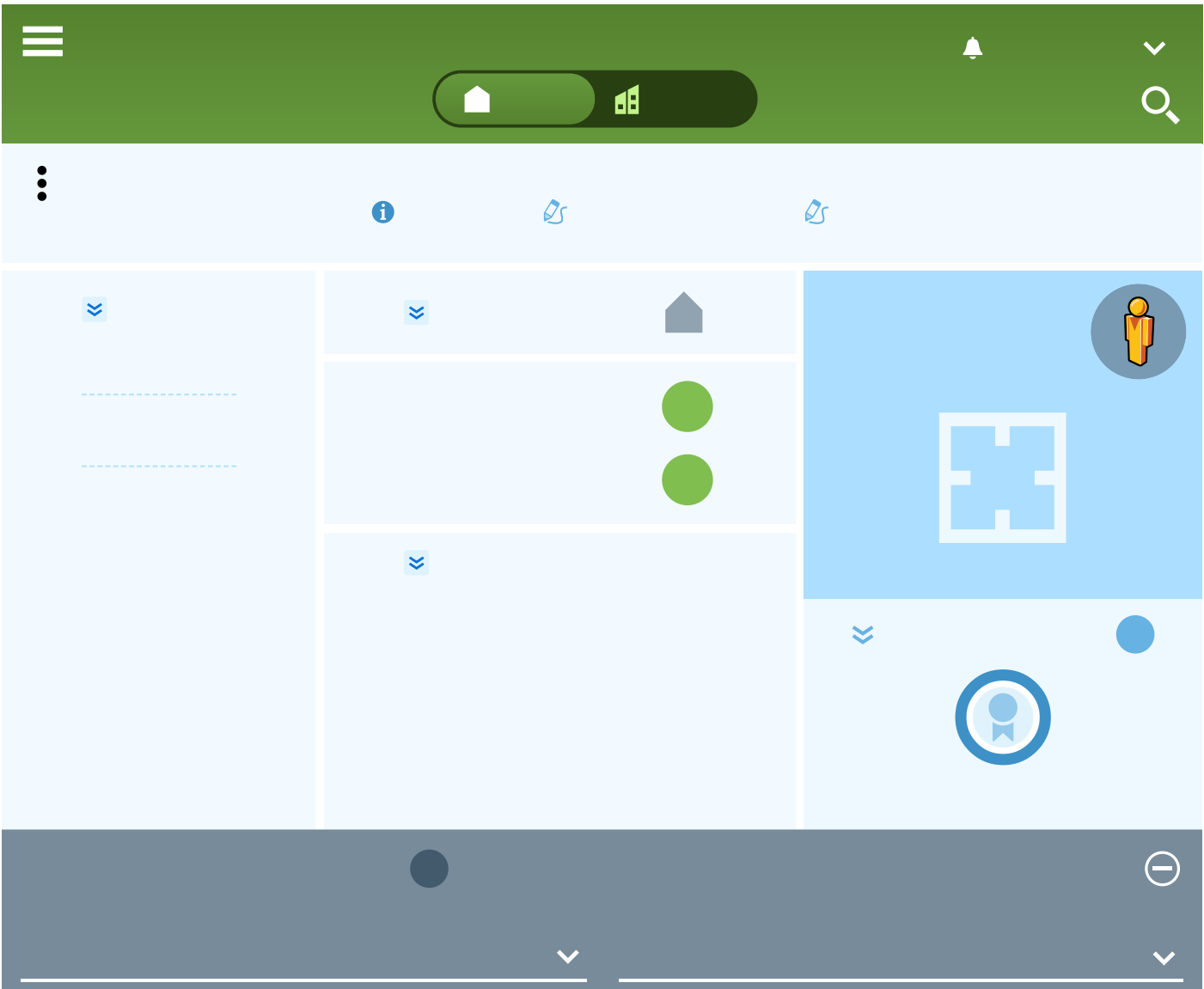
Andre bilder

Andre bilder for oppdraget









i

i

—

i

i

i

i

i

i

⊖

⊖

⊖









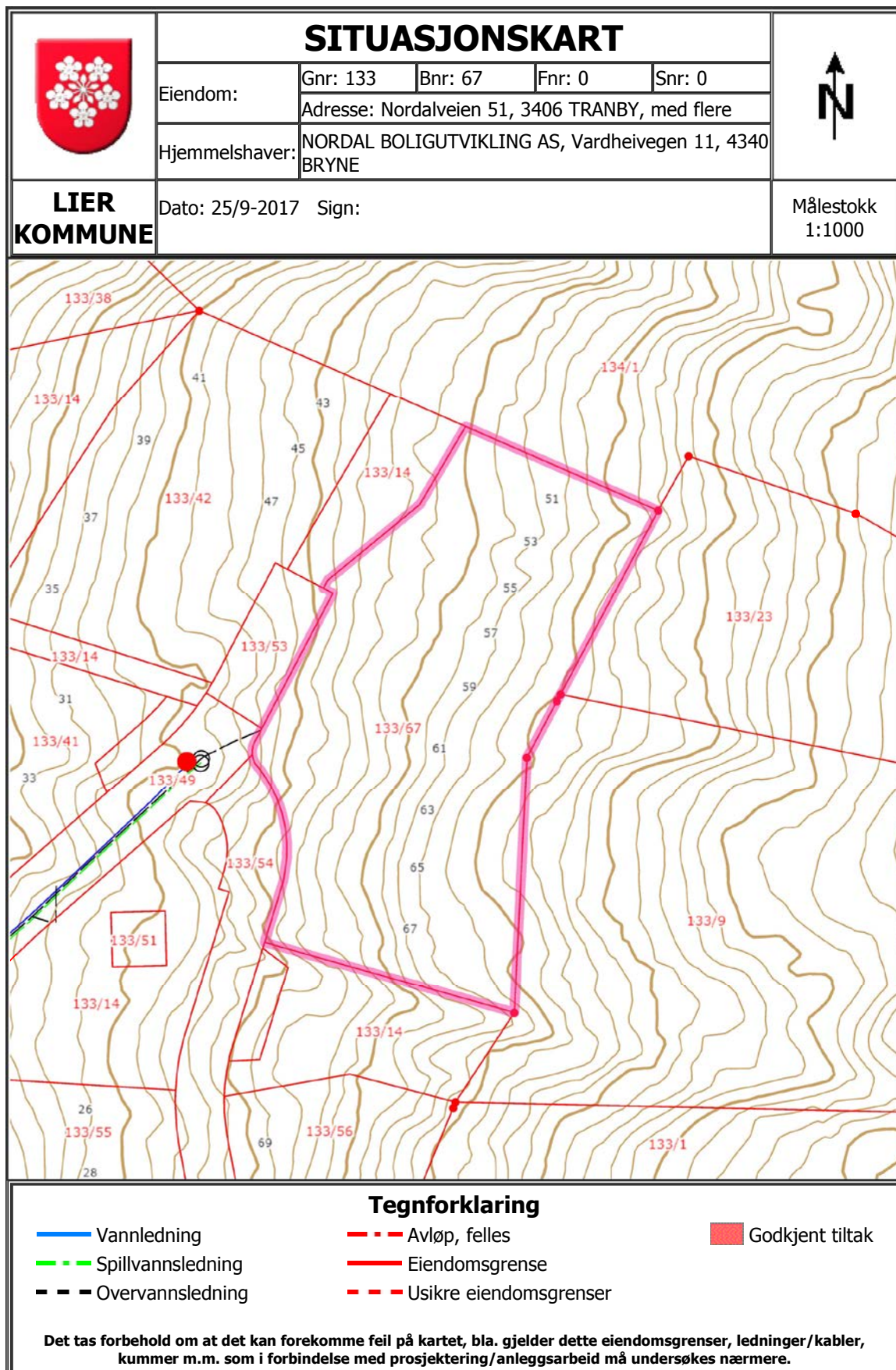




The diagram illustrates a horizontal line with a thick blue segment on the right. Above the blue segment are two dark blue icons: a solid circle and a circle with a minus sign. Below the blue segment are three right-pointing chevrons.

Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. University of Cambridge, on 01 Jun 2020 at 10:00:00, subject to the Cambridge Core terms of use, available at <https://www.cambridge.org/core/terms>. <https://doi.org/10.1017/S0022216X20000699>





Vedtatt av Lier kommunestyre 17.04.2007, sak 34/07.

§§ 3.3.1, 3.7, 4.1.1, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 25.09.2012, sak 73/2012.

§ 4.2, punkt1, revidert i Mindre endring av planutvalget 23.04.2013, sak 27/2013.

§§ 2.3, 1. strekpkt., 2.6, 3. strekpkt., 2.7, 3. og 4.strekpkt., 3.7,5.kulepkt., 4.1.1, 2. avsn., 4.1.2, 4.1.4, 4.2.1, 3. avsn., 7.4.4, 2. og 4. strekpkt. og 7.4.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 10.05 2016, sak 36/2016.

§ 4.1.4 for felt B9, revidert i Enklere planprosess av planutvalget 04.09.2018, sak 67/2018.

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.02.2007.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg
(B1-B21)
3. Offentlige trafikkområder
Kjørevei (TR1, V 1, V2 og V3)
Annet trafikkformål
Plass for trafikk kontroll (TR2)
6. Spesialområde
Friluftsområde (F1)
Trase turveg (F11)
7. Fellesområder
Felles leikeanlegg (FL1-5)
Felles friareal (F2-F15)
Felles adkomstveg (V2, V3 og V4)
Felles parkering (FP1-7)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

1. Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

2. Nødvendige vurderinger av faren for forekomst av radon skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis på første bolig.

3.2 Krav til tekniske anlegg

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belyningsanlegg og skilting.
2. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
3. Langs alle offentlige veger og felles avkjørsler kreves godkjent belyningsanlegg.

3.3 Krav til utomhusplan:

1. Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år, etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.
2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.
 - a. Tomtegrenser
 - b. Byggelinjer
 - c. Frisiktlinjer
 - d. Kjøreareal
 - e. Parkeringsareal
 - f. Forstøtningsmurer
 - g. Beplantet areal
 - h. Plassering av avfallsbeholdere
 - i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Ringeriksveien. Den skal være kjørbær for personbiler før innflytting i boligene.

3.5 Byggegrenser

Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra regulert veikant/gjerdelinje og 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og i 1 etasje med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter målt fra garasjeport-fasaden.

3.6 Støttemurer

1. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
2. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn.

Minimumsnorm som gjelder er:

- Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.
- For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.
- Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.
Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.
- For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenheter, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.
- For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

3.9 Støy

Innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
3. Gruset gangsti sørover fra F13 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
4. Gang- og sykkelveg fra skolen og fortau langs veg V1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
5. Før det gis brukstillatelse for første bolig må kryss med Ringeriksveien, opparbeides etter detaljerte planer, som skal godkjennes av Vegvesenet og eksisterende kryss stenges inkl avkjøringssaneringer, som visst på plankartet. Følgende avkjøringer skal stenges:
 - a. Til gnr/bnr 131/37 – Borgestad.
 - b. Til gnr/bnr 133/24
 - c. Til gnr/bnr 133/20
 - d. Til gnr/bnr 133/21
 - e. Til gnr/bnr 134/7
 - f. Avkjøring til Gamle Ringeriksveg

6. Før det gis brukstillatelse for første bolig skal stier ned til bussholdeplass (gjennom F4 og F5/F7) opparbeides. Stiene skal ha minimum gruset overfalte.
7. Før det kan gis brukstillatelse på boliger innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak være gjennomført.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc – dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

2. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2,0 meter målt vertikalt. Alle fyllinger/skjæringer skal utføres skånsomt og søkes beplantet i ettertid.
3. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet og tabellen under:

Område nr.	Boligtype	Maks BYA %	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
B1-7	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B8	Enebolig	25	7m*/4m**	9m/6m
B18	Enebolig	23	7m* /4m **	9m/6m
B9-B10, B16	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B17, B19-B21	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B11-B15	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7m* /4m **	9m/6m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Ved inngangsside kan tilbaketrunkne gesimser være høyere enn 7 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra gesims mot vei på 7 meter.

**** Tilbaketrunkne gesimser kan være høyere enn 6 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra hoved-gesims.

***** Felt B9 kan bebygges med maksimal BYA på 27 %, såfremt boliger er formet som tegninger nr. 600 og 601, B9B-202, B9B-302 og B9B-401.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader.

For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon – *Fra nordvest høy* – datert 18.05.12, følges

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for lastebil (L) (Statens veinormal).
4. Krysset mot Ringeriksveien og gang- og sykkelvei langs denne skal utføres i tråd med beskrivelse og tegninger fra Cowi AS, datert 05.02.2007.

5.2 Annet trafikkareal

1. Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes.
2. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn.
3. Areal for parkering skal ha fast dekke.

§ 6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Friluftsområder.

Området skal i bevarer som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285.

6.2 Trase turveg.

Området (F11) skal sikre allmenn ferdsel gjennom boligfeltet.

6.3 Privat veg.

Privat veg (V5) er kjøreveg til gnr 134/ bnr 7.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Bruk, drift og vedlikehold

1. Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet.
2. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.
3. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.
4. Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

7.2 Felles leikeanlegg

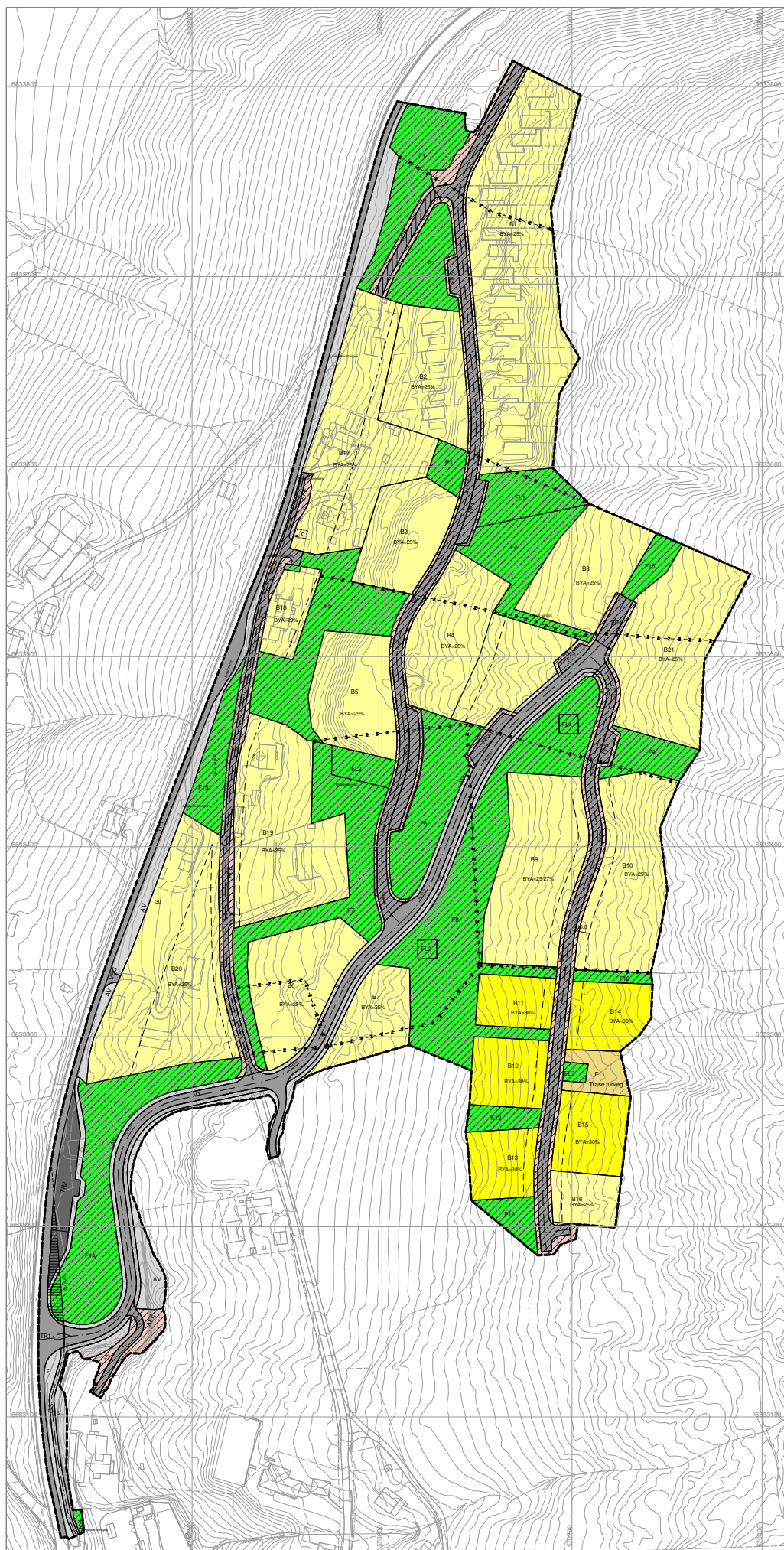
1. Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området.
2. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha lekeplasser som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker.
3. Før brukstillatelse kan gis, må lekeplassene være opparbeidet.
4. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.
5. Felles leikeanlegg hører til følgende byggeområder:
 - FL1: B1, B2, B3, B4, B8, B17.
 - FL2: B5, B18, B19, B20.
 - FL3: B6, B7.
 - FL4: B9, B10, B21.
 - FL5: B11, B12, B13, B14, B15, B16.

7.3 Felles friareal.

1. Felles friareal innenfor planområdet skal sikre grøntstrukturen i området.
2. Området skal være til felles rekreasjonsmulighet for beboerne.

7.4 Felles adkomstveg.

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belysningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormal).
4. Felles adkomstveger hører til følgende byggeområder:
 - V2: del av B1, B2, B3, nedre del B4, B5.
 - V3: B9 til 16, samt B21
 - V4: gnr 133/ bnr 24, B17, B18, B19.
5. Felles parkeringsområder FP1, FP2 og FP6 hører til B1, B2, B3, B4 nedre del, B5, B6 og B7.
Felles parkeringsområder FP3, FP4, FP5 og FP7 hører til B4 øvre del, B8 til B16 samt B21.
Felles parkeringsområde FP4 gir turadkomst fra V1 til F15 samt kjøreadkomst til B8.



**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

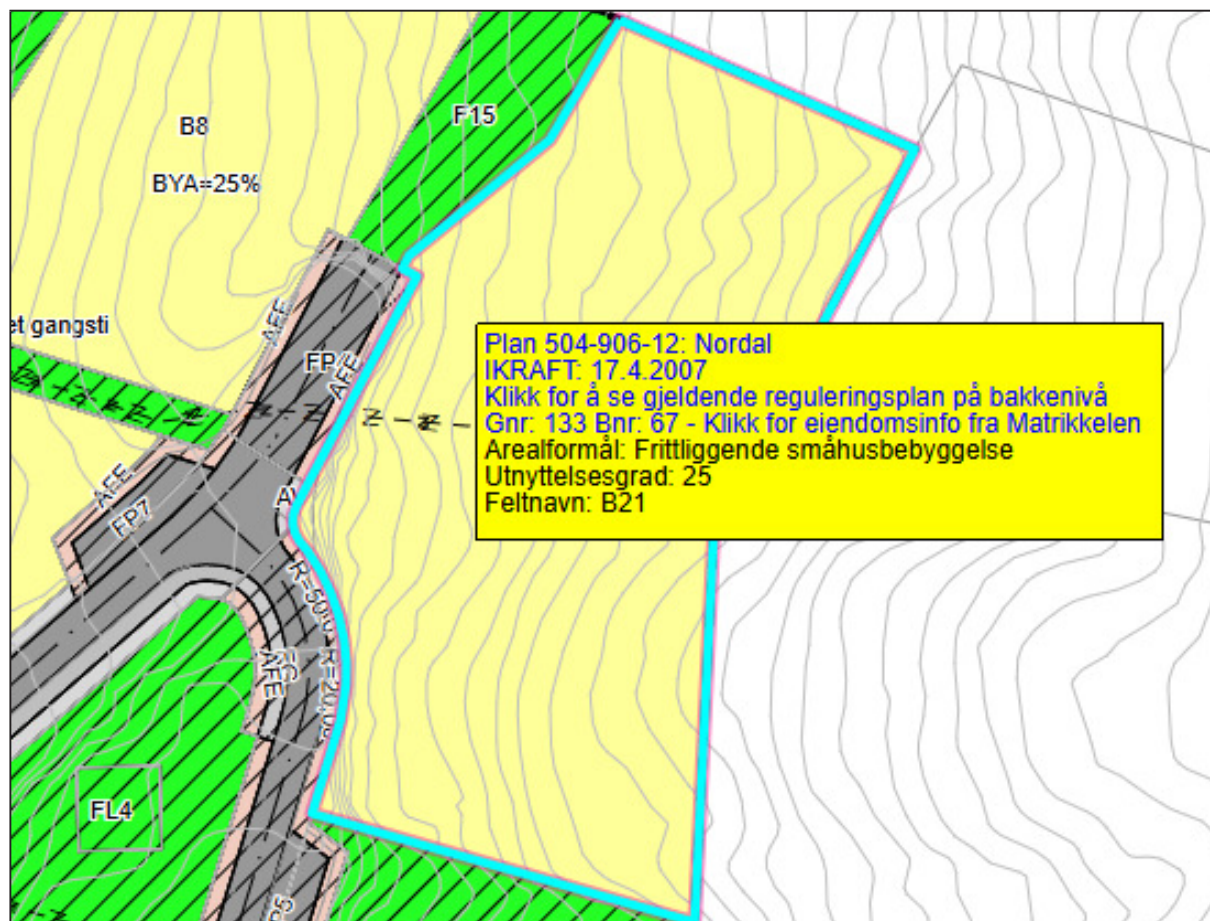
www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	133	Bruksnr.	67	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 51, 3406 Tranby						

0300 Grunnkart.



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

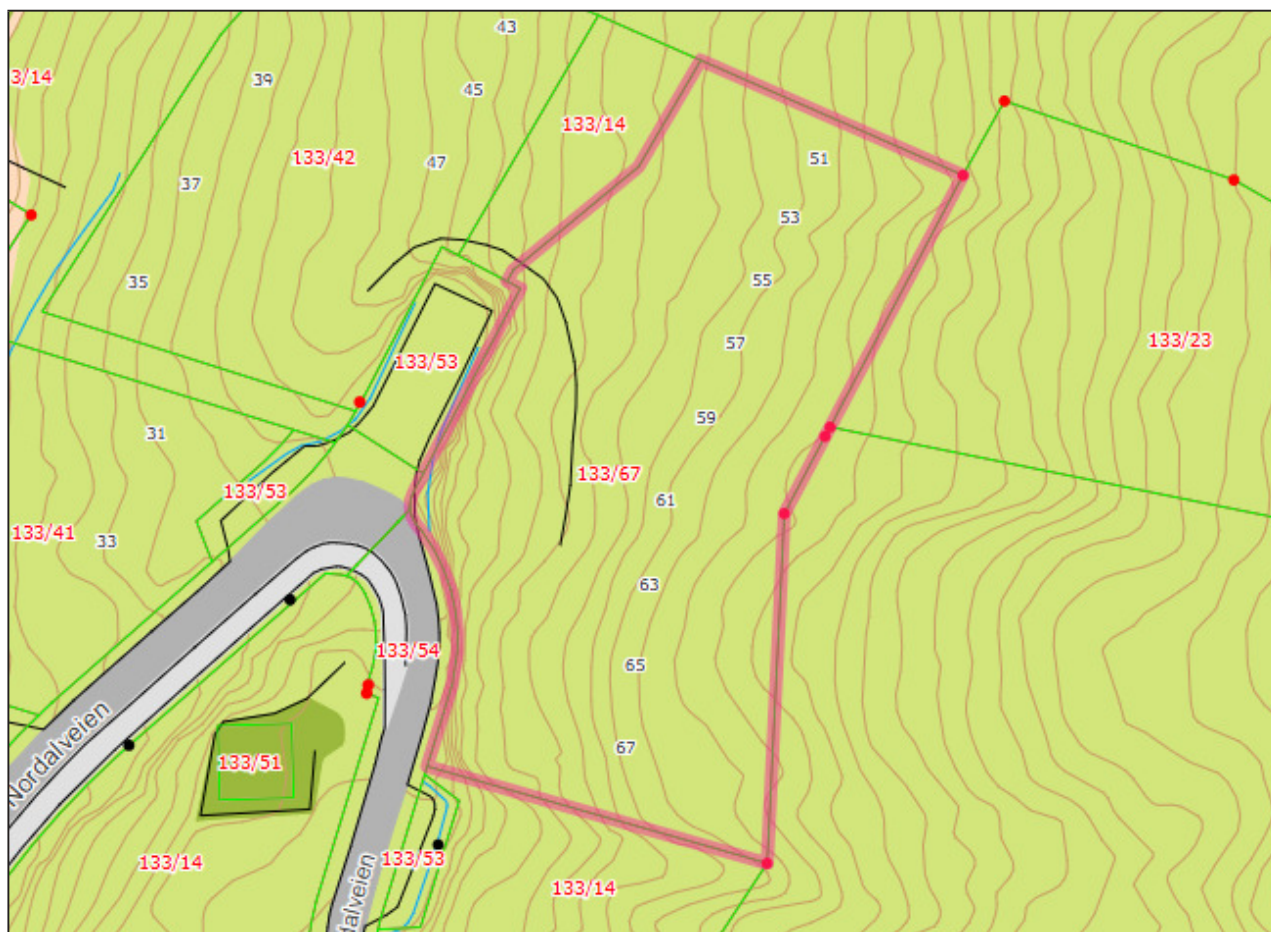
Sist lagret: 04.11.2024

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

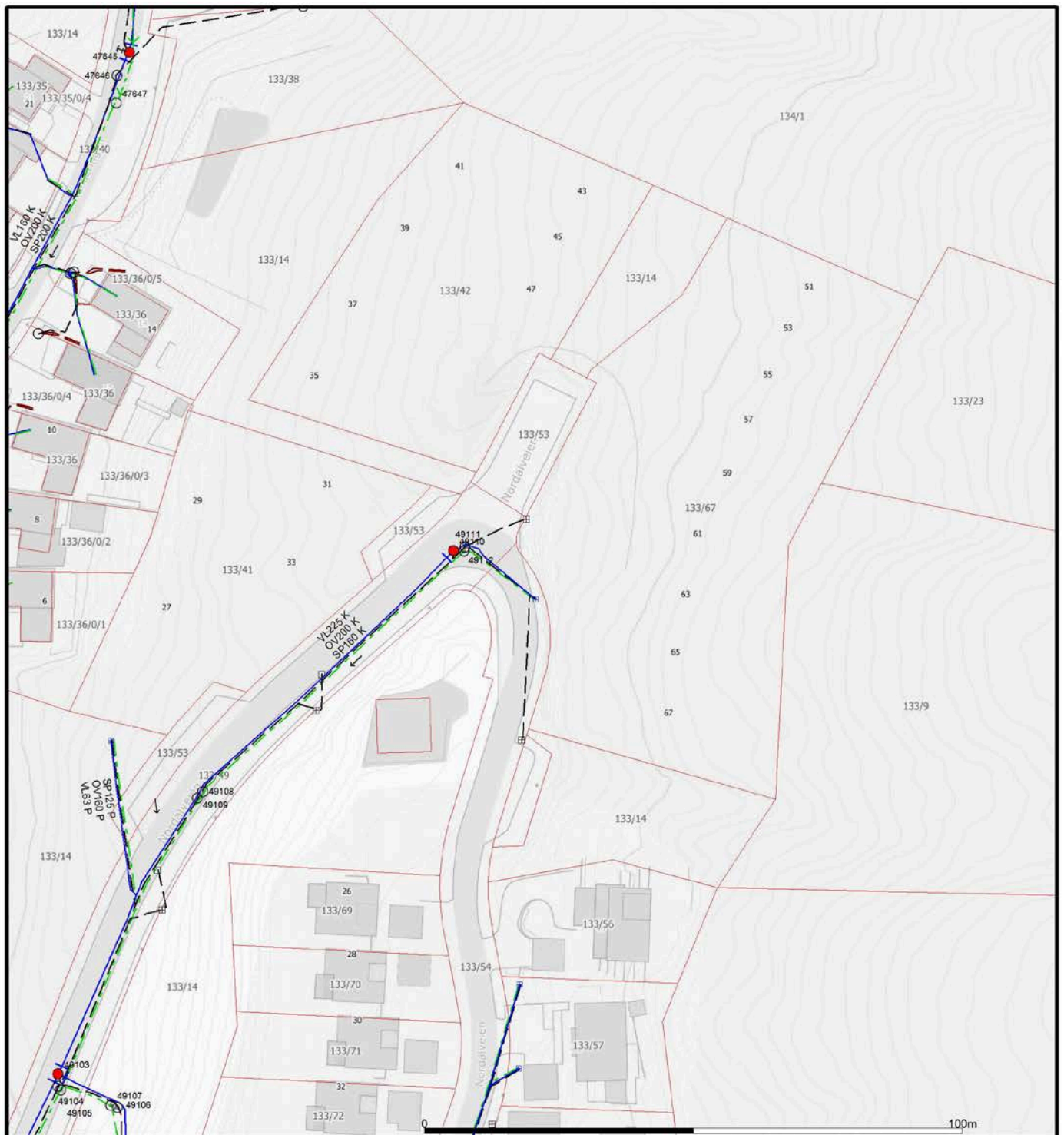
Gårdsnr:	133	Bruksnr.	67	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 51, 3406 Tranby						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.11.2024



ANSVAR: I forbindelse med gravearbeid må lokalisering og evt. kontrollpeiling av kabler og VA-ledninger foretas av ansvarlig foretak. Høyder, traseer og punkter som er gitt i VA-ledningsnettet kan avvike i forhold til terrenget. Informasjon gitt i grunnkartet er veiledende og kan avvike i forhold til terrenget.



Lier kommune
LIER VEL, VANN OG AVLØP KF



Målestokk
1:1000

VA-ledningskart

Dato: 2024.11.19 Sign: TMS

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Avløp felles ledning
- Overvannsledning
- Overvann pumpeledning
- Drensledning
- Overvann tunnel

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-133/67, Nordalveien 51, 3406 TRANBY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.11.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	101.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.5 km
Flomfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.11.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	04.11.2024	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	52.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	7.1 km
Støysoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.11.2024

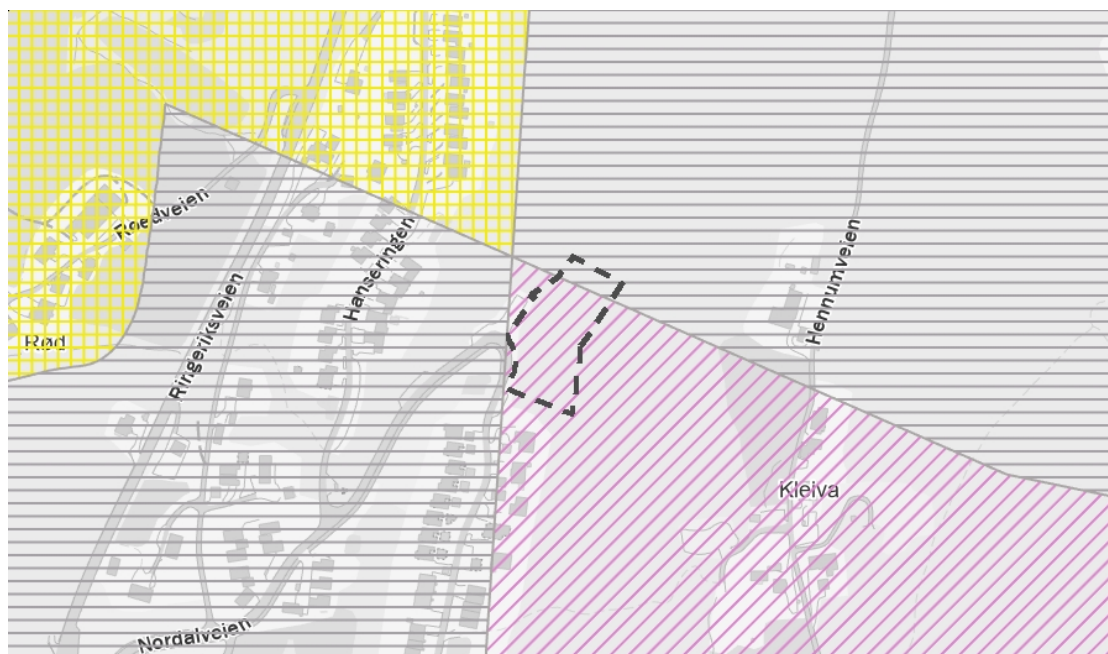
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

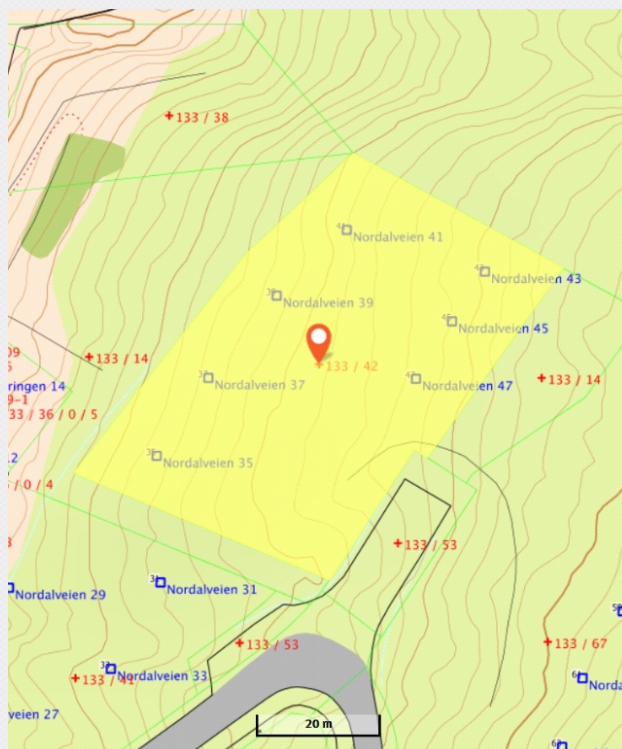
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TAKST AV BOLIGTOMT NORDALVEIEN 133/42 LIER

Matrikkel: **Gnr 133: Bnr 42**
Kommune: **3312 LIER KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligtomt**
Adresse: **Nordalveien 133/42, 3406 TRANBY**



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Grunneier har rekvirert en verditakst på besiktiget boligtomt/råtomt.

Taksten er utført iht. Norsk Taksts regler. Det er utført en visuell befaringsdato av eiendommen.

Det er mottatt dokumentasjon fra eier om adresse og Gnr / Bnr. Områdekart og info fra eiendomsdata.no er innhentet.

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om eiendommen. Skulle det forekomme avvik må takstmann kontaktes.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre en 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Rapportdata

Kunde:	USCGIM AS
Takstmenn:	Thomas Green, Jan Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.10.2024. - Thomas Green. Takstmann. Tlf. 32 20 00 90

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligtomt
-------------------	-----------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3312 LIER Gnr: 133 Bnr: 42
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 698 m² Arealkilde: Hentet fra eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	USCGIM AS
Adresse:	Nordalveien 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 3406 TRANBY

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	25.09.2017	Vedlagt	Fremvist		Ja
Reguleringsplaner	04.09.2018	Vedlagt	Fremvist		Ja
Forslag til tomtfordeling	30.04.2019	Vedlagt	Fremvist		
Plankart	04.09.2018	Vedlagt	Fremvist		Ja
Eiendomsverdi.no	15.10.2024	Vedlagt	Innhentet		Ja

Beliggenhet

Eiendommen er en del av Nordal Panorama, og har en attraktiv beliggenhet i Lier kommune, ikke langt fra Tranby og kort vei til E-18.

Lier har et meget godt tilbud til barnefamilier og tilbyr barn en oppvekst i trygge og hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. 25 minutters kjøring til Oslo og 10 minutter til Drammen.

Byggestopp i Lier

Informasjon fra Lier vei, vann og avløp vedr. tilkobling til offentlig nett:

I praksis er det per i dag byggestopp i Lier. Dette henger sammen med at Linnes renseanlegg ikke overholder de krav som nå er satt til renseresultat. Statsforvalteren, som er tilsynsmyndighet, har innført en strammere linje i forhold til hva Lier VVA KF har oppfattet som en akseptabel fremdriftsplan for nytt renseanlegg tidligere. Lier planlegger, sammen med Asker og Drammen et nytt felles renseanlegg som er planlagt ferdig i 2030. For Lier er det for lang tid å vente på en løsning. Det ble derfor vedtatt i kommunestyret at det skal bygges en midlertidig løsning for Lier. Denne løsningen prosjekteres i disse dager, og valg av løsning forventes avklart i løpet av kort tid. Midlertidig renseløsning vil kunne være klar i løpet av 2025. I noen tilfeller, hvor det er finnes en tilstrekkelig resipient for rensset avløpsvann, vil man kunne søke om å etablere et privat minirensanlegg midlertidig. Dette vil være under forutsetning av godkjent sanitærøknad om tilknytning til kommunalt avløp, med vilkår om at tilknytning skjer når Linnes renseanlegg leverer tilfredsstillende renseresultater.

Informasjon fra Lier kommune:

Det tidligste de kan se at prosjektet er ferdig, er slutten av 2025. De skal bygge et nytt tilbygg til renseanlegget til 60.000.000 kr. De kan ikke gi byggetillatelse før dette prosjektet er ferdig. Søknader som sendes blir satt på hyllen inntil prosjektet er ferdig. Lierposten poster jevnlig artikler og oppdateringer om bygges stansen, så kan være lurt å følge med på status der.

Mer informasjon har ikke kommunen.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygget.

Arealer og anvendelse

Eiendommens areal er på 2698m², ikke oppmålt, men hentet fra eiendomsdata.no.

Tomten ligger i skrånende terreng, og er bestående av naturtomt og skogsgrunn.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og er berammet av LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2018.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (B1-B21)

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er:
Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.

For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.

Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje

på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer én plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensede boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet:

Område B4, B8, og B21

Boligtype: enebolig

Maks BYA: 25%

Maks gesimshøyde inngangside: 7m ved bruk av sokkeletasje, og 4m uten bruk av sokkeletasje

Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå: 9m ved bruk av sokkeletasje, og 6m uten bruk av sokkeletasje.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader. For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader. For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.
2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon Fra nordvest høy datert 18.05.12, følges.

Mandat

Det er markedsverdien av tomten i egenskap av boligtomt, som skal fastsettes.

Andre forhold

Eiendommen er regulert til boligformål, i henhold til fremlagt plankart:

Frittliggende boligbebyggelse

BYA 25% på område B8 i plankart og reguleringsbestemmelser

Deler av eiendommen ligger i radonutsatt område med Høy aktsomhet og Middels til lav aktsomhet.

Konklusjon

Tomten ligger i et fint boligområde under utvikling bestående av boligbebyggelse, og grenser mot skog-/naturområde i nord.

Eiendommen består av 7 tomter for eneboliger.

Det er en usikkerhet om når eiendommen vil kunne videreutvikles. se punkt Byggestopp i Lier.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn.

Beregning

Normal tomteverdi	Normal tomteverdi er det markedet er villig til å betale for en ubebygget boligtomt/råtomt som kan bebygges, sett i relasjon til beliggenhet og den faktiske utnyttelsen på denne aktuelle tomten. Besiktiget eiendom har en tomt på 2698 m². Tomteområdet ligger i skrånende terreng, med flott utsikt utover Lierdalen. Fremlagt detaljreguleringsplan legges til grunn, og eiendommen er vurdert som 7 tomter, med opparbeidet nærliggende infrastruktur som beskrevet i detaljreguleringsplanen. Det er lagt en gjennomsnittlig markedsverdi på kr. 1.800.000,- pr tomt. Eiendommen, basert på nevnte forhold er vurdert til kr. 12.600.000,- Markedspriser for boligtomter i området er diskutert og vurdert sammen med lokale meglere i området. Vi har vært i dialog/kontakt med Dialog Eiendomsmegling som har solgt noe i området, samt egne vurderinger, med egen database etter 22 år som takstmann i dette aktuelle området. Dette er en normal vurderingsform for slike eiendommer.	12 600 000
-------------------	--	------------

Matrikkel: Gnr 133: Bnr 42
Kommune: 3312 LIER KOMMUNE
Adresse: Nordalveien 133/42, 3406 TRANBY



DRAMMEN, 20.12.2024

Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90

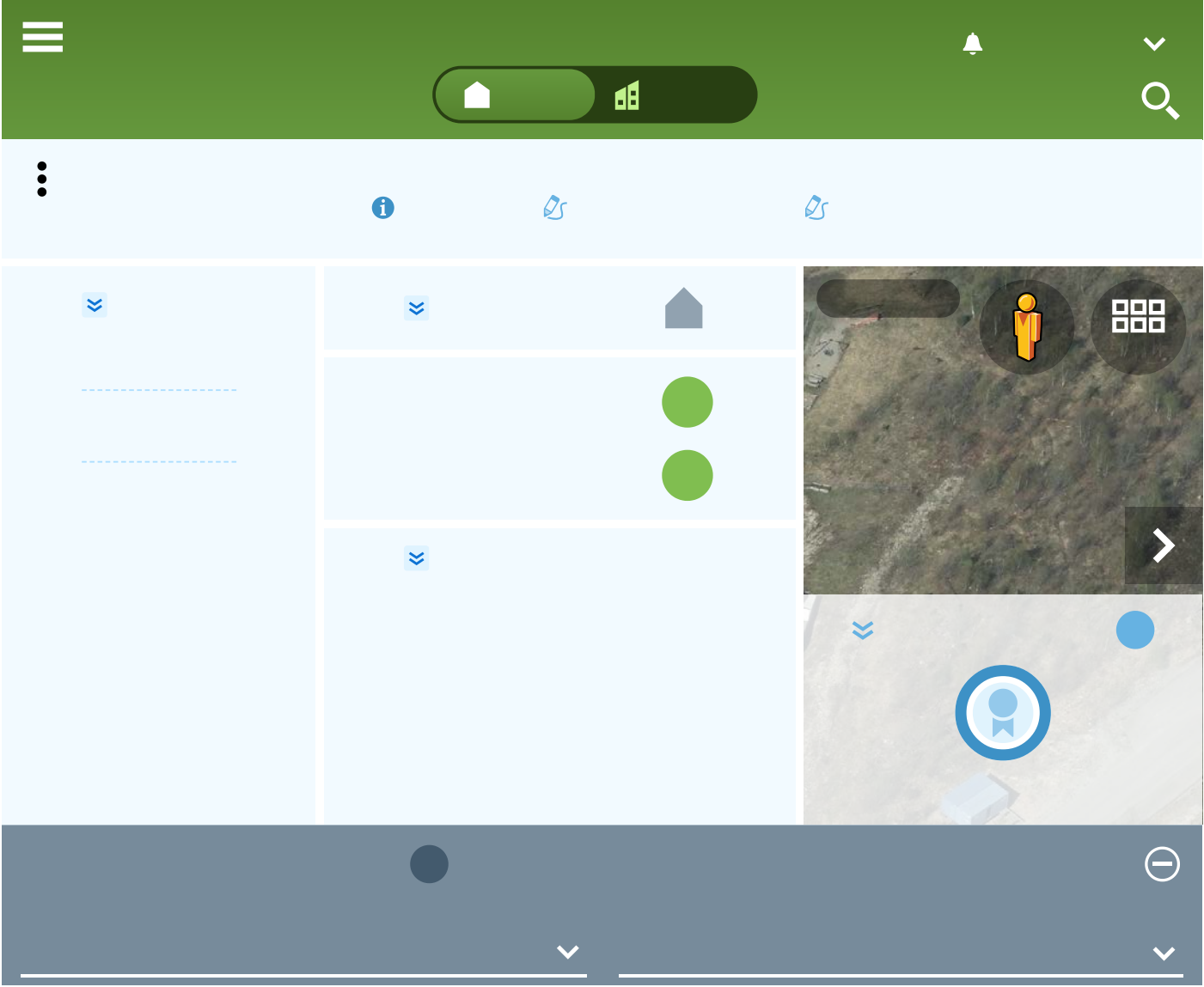
Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 901 94 501

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget







i

i



i

i

i

i

i

i

⊖

⊖

⊖

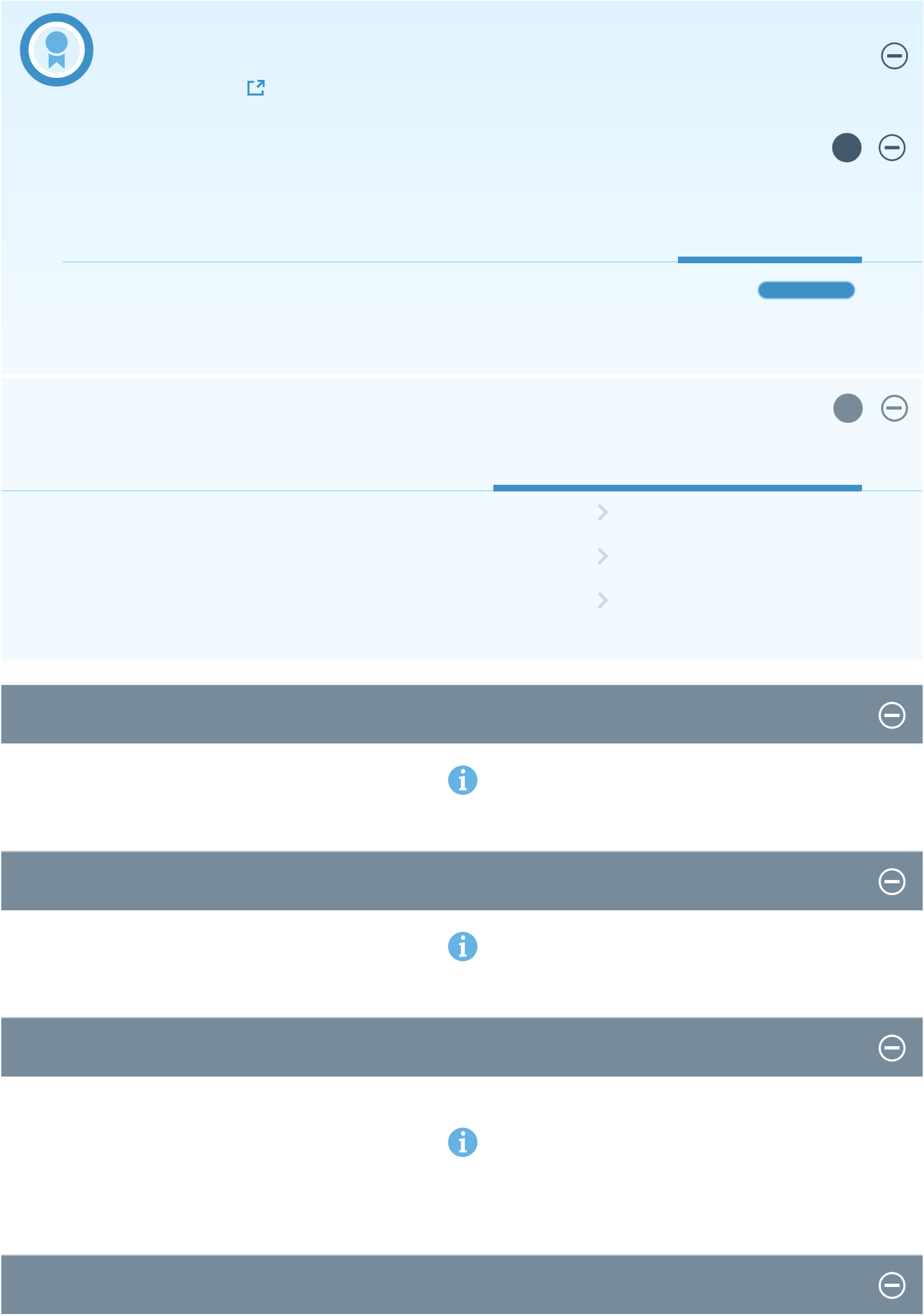


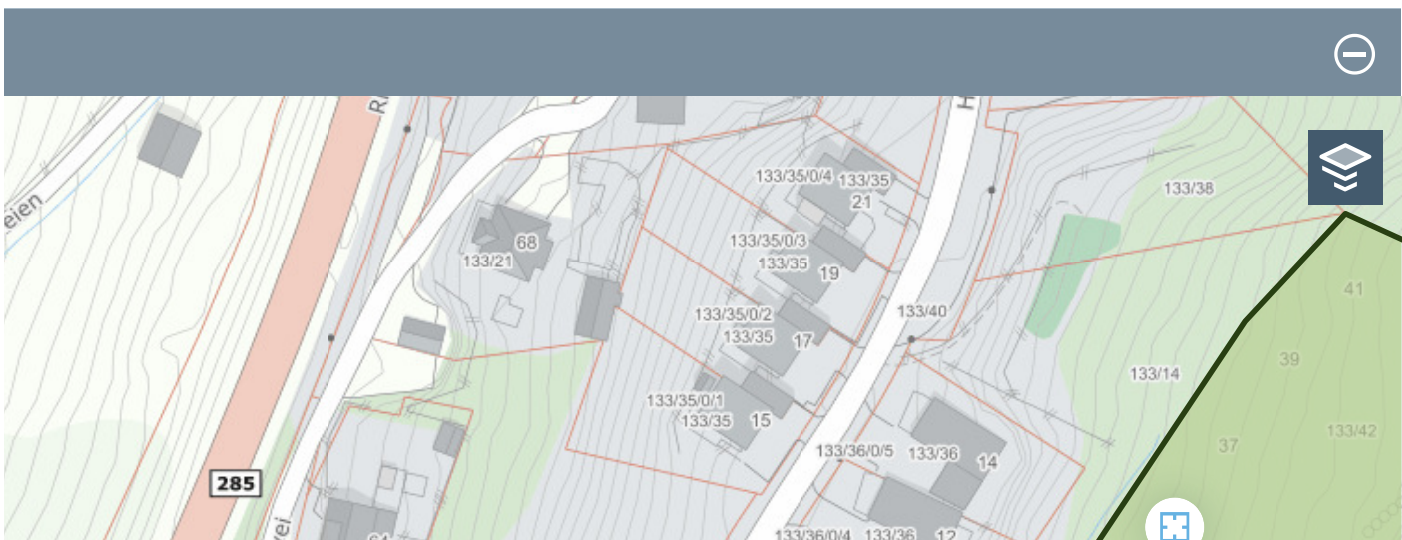
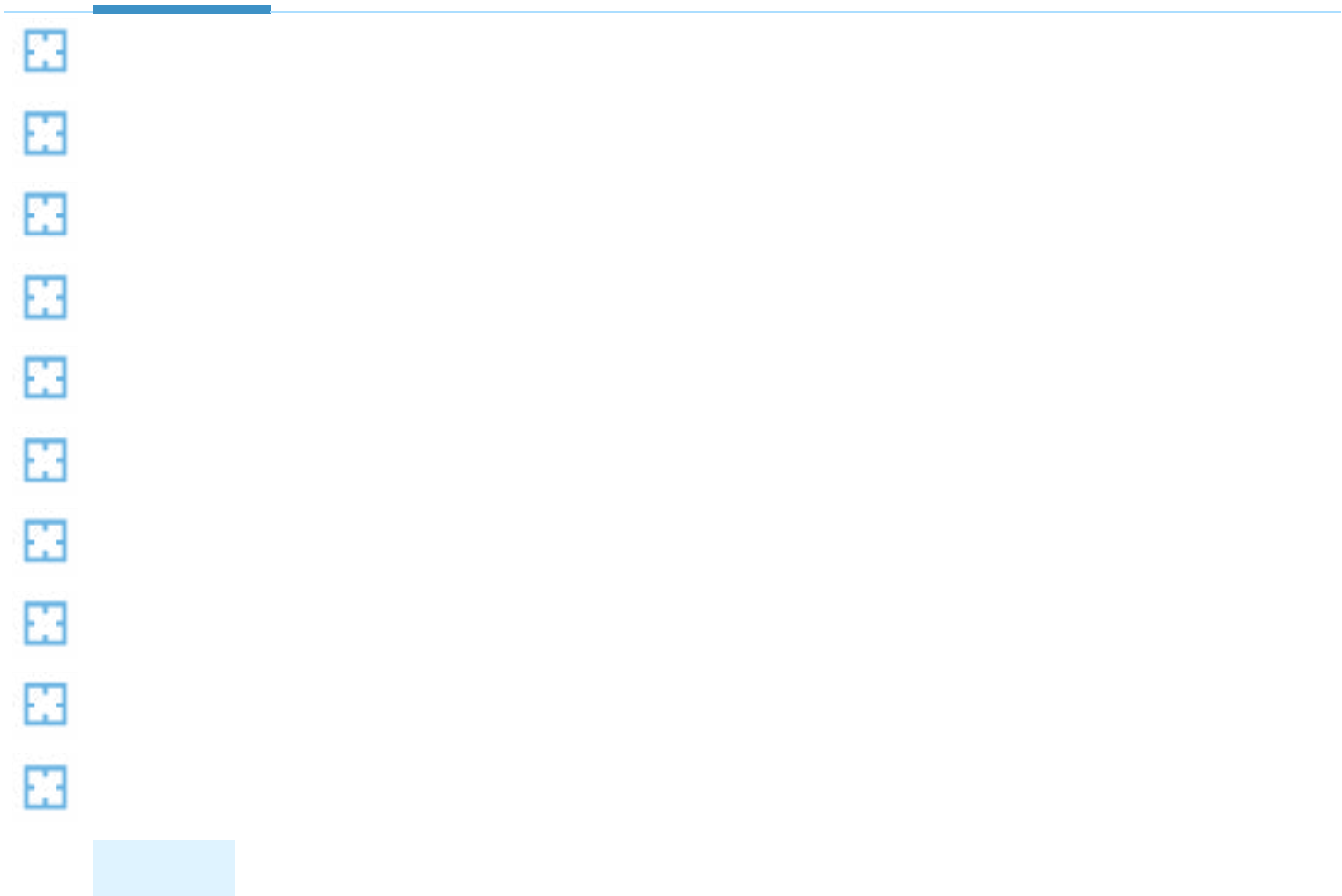




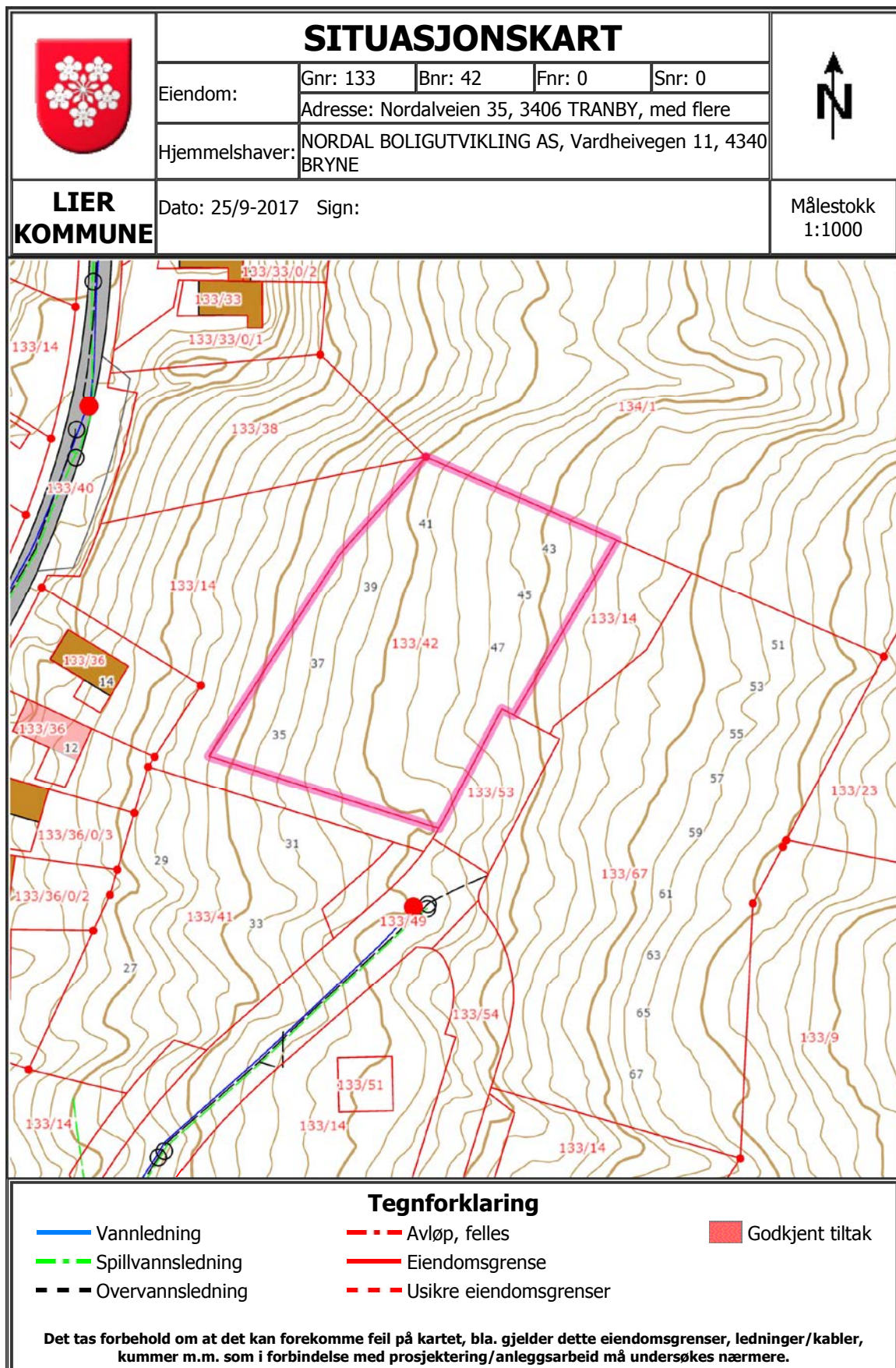












25.09.2017

Vedtatt av Lier kommunestyre 17.04.2007, sak 34/07.

§§ 3.3.1, 3.7, 4.1.1, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 25.09.2012, sak 73/2012.

§ 4.2, punkt1, revidert i Mindre endring av planutvalget 23.04.2013, sak 27/2013.

§§ 2.3, 1. strekpkt., 2.6, 3. strekpkt., 2.7, 3. og 4.strekpkt., 3.7,5.kulepkt., 4.1.1, 2. avsn., 4.1.2, 4.1.4, 4.2.1, 3. avsn., 7.4.4, 2. og 4. strekpkt. og 7.4.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 10.05 2016, sak 36/2016.

§ 4.1.4 for felt B9, revidert i Enklere planprosess av planutvalget 04.09.2018, sak 67/2018.

LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.02.2007.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg
(B1-B21)
3. Offentlige trafikkområder
Kjørevei (TR1, V 1, V2 og V3)
Annet trafikkformål
Plass for trafikk kontroll (TR2)
6. Spesialområde
Friluftsområde (F1)
Trase turveg (F11)
7. Fellesområder
Felles leikeanlegg (FL1-5)
Felles friareal (F2-F15)
Felles adkomstveg (V2, V3 og V4)
Felles parkering (FP1-7)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

1. Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

2. Nødvendige vurderinger av faren for forekomst av radon skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis på første bolig.

3.2 Krav til tekniske anlegg

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belyningsanlegg og skilting.
2. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
3. Langs alle offentlige veger og felles avkjørsler kreves godkjent belyningsanlegg.

3.3 Krav til utomhusplan:

1. Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år, etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.
2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.
 - a. Tomtegrenser
 - b. Byggelinjer
 - c. Frisiktlinjer
 - d. Kjøreareal
 - e. Parkeringsareal
 - f. Forstøtningsmurer
 - g. Beplantet areal
 - h. Plassering av avfallsbeholdere
 - i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Ringeriksveien. Den skal være kjørbær for personbiler før innflytting i boligene.

3.5 Byggegrenser

Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra regulert veikant/gjerdelinje og 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og i 1 etasje med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter målt fra garasjeport-fasaden.

3.6 Støttemurer

1. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
2. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn.

Minimumsnorm som gjelder er:

- Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.
- For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.
- Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.
Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.
- For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.
- For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

3.9 Støy

Innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
3. Gruset gangsti sørover fra F13 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
4. Gang- og sykkelveg fra skolen og fortau langs veg V1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
5. Før det gis brukstillatelse for første bolig må kryss med Ringeriksveien, opparbeides etter detaljerte planer, som skal godkjennes av Vegvesenet og eksisterende kryss stenges inkl avkjøringssaneringer, som visst på plankartet. Følgende avkjøringer skal stenges:
 - a. Til gnr/bnr 131/37 – Borgestad.
 - b. Til gnr/bnr 133/24
 - c. Til gnr/bnr 133/20
 - d. Til gnr/bnr 133/21
 - e. Til gnr/bnr 134/7
 - f. Avkjøring til Gamle Ringeriksveg

6. Før det gis brukstillatelse for første bolig skal stier ned til bussholdeplass (gjennom F4 og F5/F7) opparbeides. Stiene skal ha minimum gruset overfalte.
7. Før det kan gis brukstillatelse på boliger innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak være gjennomført.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc – dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

2. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2,0 meter målt vertikalt. Alle fyllinger/skjæringer skal utføres skånsomt og søkes beplantet i ettertid.
3. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet og tabellen under:

Område nr.	Boligtype	Maks BYA %	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
B1-7	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B8	Enebolig	25	7m*/4m**	9m/6m
B18	Enebolig	23	7m* /4m **	9m/6m
B9-B10, B16	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B17, B19-B21	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B11-B15	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7m* /4m **	9m/6m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Ved inngangsside kan tilbaketrunkne gesimser være høyere enn 7 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra gesims mot vei på 7 meter.

**** Tilbaketrunkne gesimser kan være høyere enn 6 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra hoved-gesims.

***** Felt B9 kan bebygges med maksimal BYA på 27 %, såfremt boliger er formet som tegninger nr. 600 og 601, B9B-202, B9B-302 og B9B-401.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader.

For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon – *Fra nordvest høy* – datert 18.05.12, følges

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for lastebil (L) (Statens veinormal).
4. Krysset mot Ringeriksveien og gang- og sykkelvei langs denne skal utføres i tråd med beskrivelse og tegninger fra Cowi AS, datert 05.02.2007.

5.2 Annet trafikkareal

1. Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes.
2. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn.
3. Areal for parkering skal ha fast dekke.

§ 6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Friluftsområder.

Området skal i bevarer som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285.

6.2 Trase turveg.

Området (F11) skal sikre allmenn ferdsel gjennom boligfeltet.

6.3 Privat veg.

Privat veg (V5) er kjøreveg til gnr 134/ bnr 7.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Bruk, drift og vedlikehold

1. Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet.
2. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.
3. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.
4. Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

7.2 Felles leikeanlegg

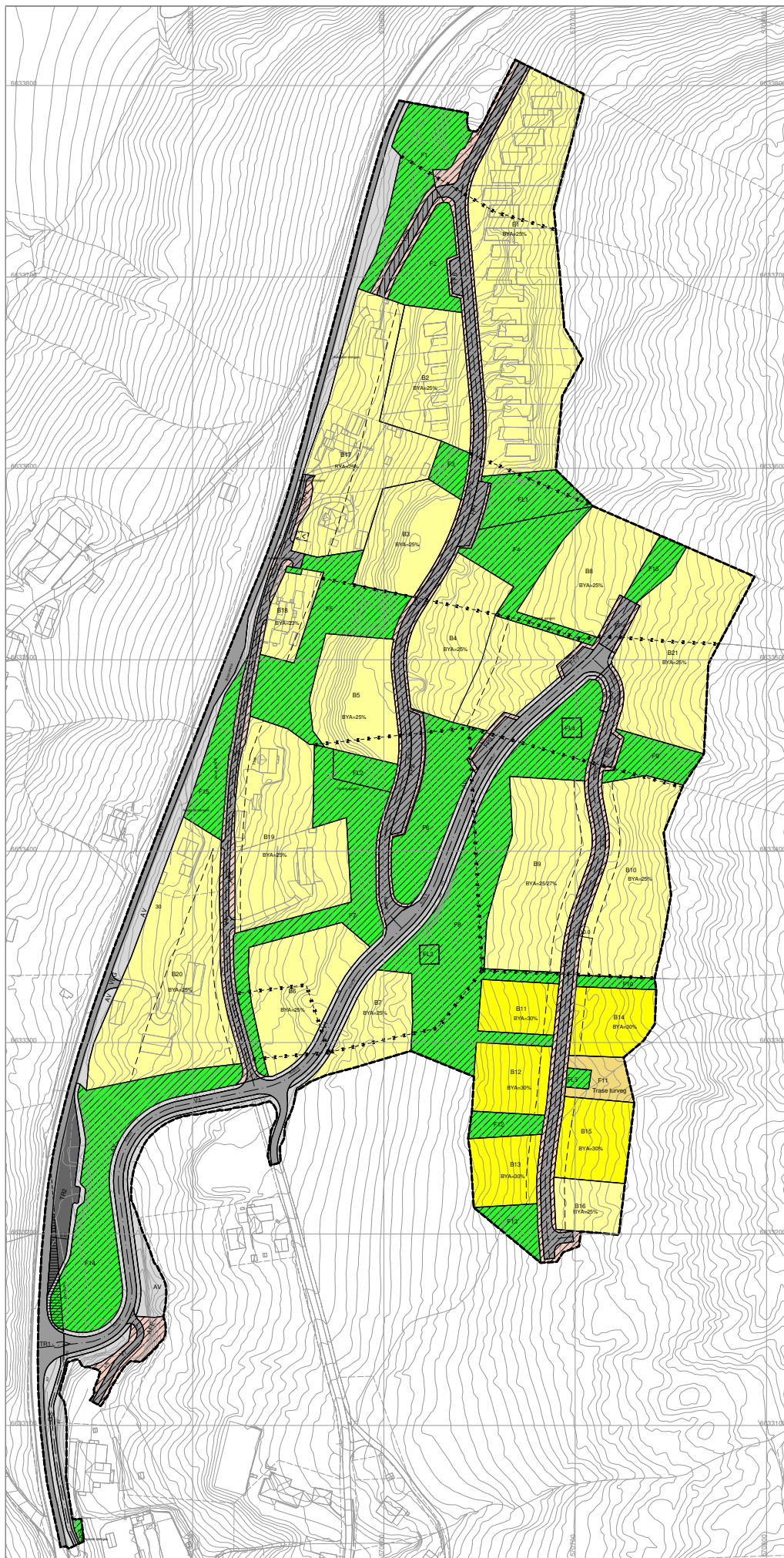
1. Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området.
2. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha lekeplasser som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker.
3. Før brukstillatelse kan gis, må lekeplassene være opparbeidet.
4. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.
5. Felles leikeanlegg hører til følgende byggeområder:
 - FL1: B1, B2, B3, B4, B8, B17.
 - FL2: B5, B18, B19, B20.
 - FL3: B6, B7.
 - FL4: B9, B10, B21.
 - FL5: B11, B12, B13, B14, B15, B16.

7.3 Felles friareal.

1. Felles friareal innenfor planområdet skal sikre grøntstrukturen i området.
2. Området skal være til felles rekreasjonsmulighet for beboerne.

7.4 Felles adkomstveg.

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belysningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormal).
4. Felles adkomstveger hører til følgende byggeområder:
 - V2: del av B1, B2, B3, nedre del B4, B5.
 - V3: B9 til 16, samt B21
 - V4: gnr 133/ bnr 24, B17, B18, B19.
5. Felles parkeringsområder FP1, FP2 og FP6 hører til B1, B2, B3, B4 nedre del, B5, B6 og B7.
Felles parkeringsområder FP3, FP4, FP5 og FP7 hører til B4 øvre del, B8 til B16 samt B21.
Felles parkeringsområde FP4 gir turadkomst fra V1 til F15 samt kjøreadkomst til B8.



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER** (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Anden veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Annet trafikkområde

SPECIALOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Privat vei
- Friskistone
- Trase turveg

FELLESOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Felles annen veggrunn

- LINIESYMBOLER**
- RpGrense
 - RpFormålGrense
 - RbRestriksjonGrense
 - Regulert sentreflinje
 - Måle- og avstandslinje
 - Eiendomsgrønne som skal oppheves
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert kortegrense
 - Byggesgrense
 - Friskistone
 - Regulert støttemur

- BASISKART**
- Eiendomsgrønne
 - Geoteknisk grunnlag: UTM32_EURF89
 - Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
 - Siste uttakdato basiskart: 13.05.2016
 - Verifikativ: 2 (på bakken)
 - Ekvivalens: 1m
 - Kartmålestokk: 1:1000 i ark



0 25 50 75
Meters

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:			
LER KOMMUNE			
NORDAL			
PLANID 504-906-12			
Plan	Dato	Tittel	Plan
Planlagt	01.09.2012	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2012
Planlagt	01.09.2013	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2013
Planlagt	01.09.2014	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2014
Planlagt	01.09.2015	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2015
Planlagt	01.09.2016	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2016
Planlagt	01.09.2017	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2017
Planlagt	01.09.2018	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2018
Planlagt	01.09.2019	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2019
Planlagt	01.09.2020	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2020
Planlagt	01.09.2021	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2021
Planlagt	01.09.2022	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2022
Planlagt	01.09.2023	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2023
Planlagt	01.09.2024	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2024
Planlagt	01.09.2025	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2025
Planlagt	01.09.2026	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2026
Planlagt	01.09.2027	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2027
Planlagt	01.09.2028	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2028
Planlagt	01.09.2029	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2029
Planlagt	01.09.2030	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2030
Planlagt	01.09.2031	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2031
Planlagt	01.09.2032	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2032
Planlagt	01.09.2033	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2033
Planlagt	01.09.2034	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2034
Planlagt	01.09.2035	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2035
Planlagt	01.09.2036	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2036
Planlagt	01.09.2037	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2037
Planlagt	01.09.2038	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2038
Planlagt	01.09.2039	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2039
Planlagt	01.09.2040	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2040
Planlagt	01.09.2041	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2041
Planlagt	01.09.2042	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2042
Planlagt	01.09.2043	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2043
Planlagt	01.09.2044	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2044
Planlagt	01.09.2045	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2045
Planlagt	01.09.2046	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2046
Planlagt	01.09.2047	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2047
Planlagt	01.09.2048	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2048
Planlagt	01.09.2049	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2049
Planlagt	01.09.2050	Minstetone - 100 m 7 med vann 10.0 og 10.0	10/2050

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

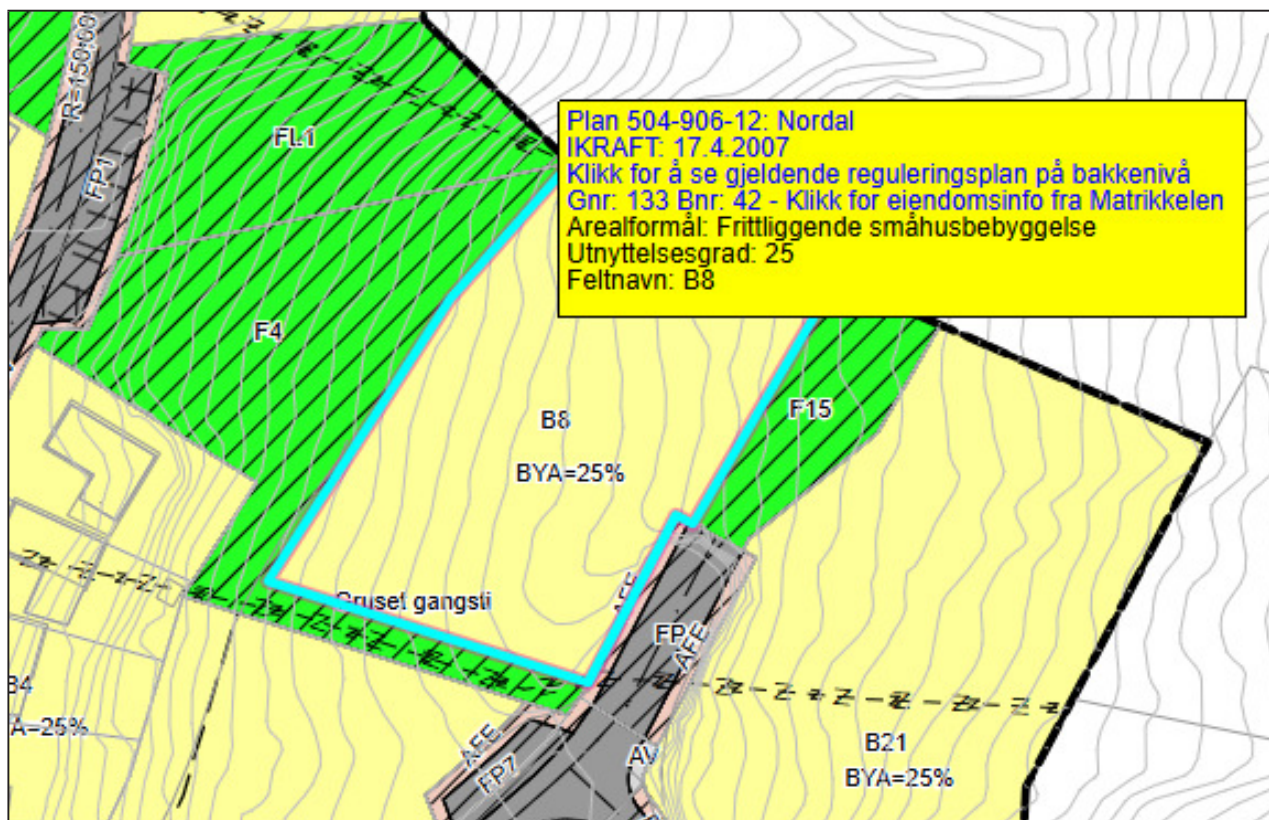
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	133	Bruksnr.	42	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 35, 3406 Tranby						

0300 Grunnkart.



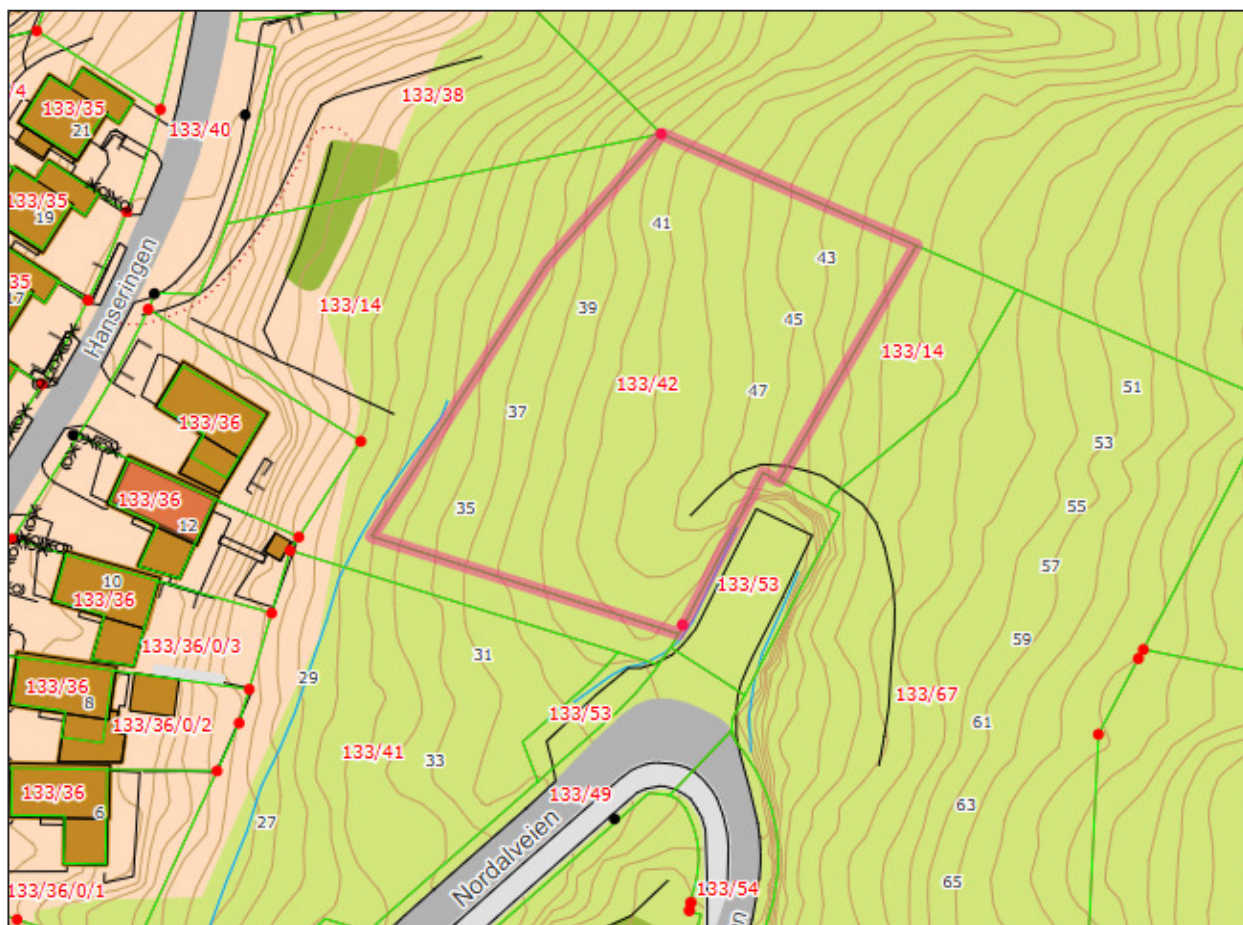
Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.

Sist lagret: 04.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	133	Bruksnr.	42	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 35, 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: 04.11.2024

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-133/42, Nordalveien 35, 3406 TRANBY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.11.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	101.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.51 km
Flomfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.11.2024	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	04.11.2024	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	52.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	7.2 km
Støysoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.11.2024

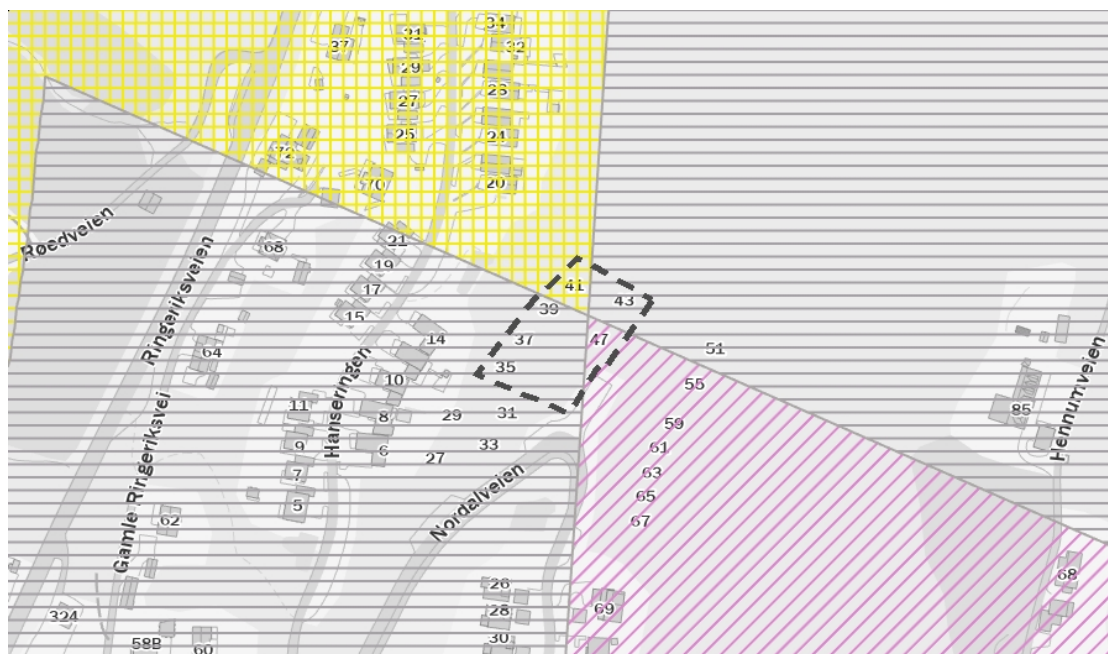
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

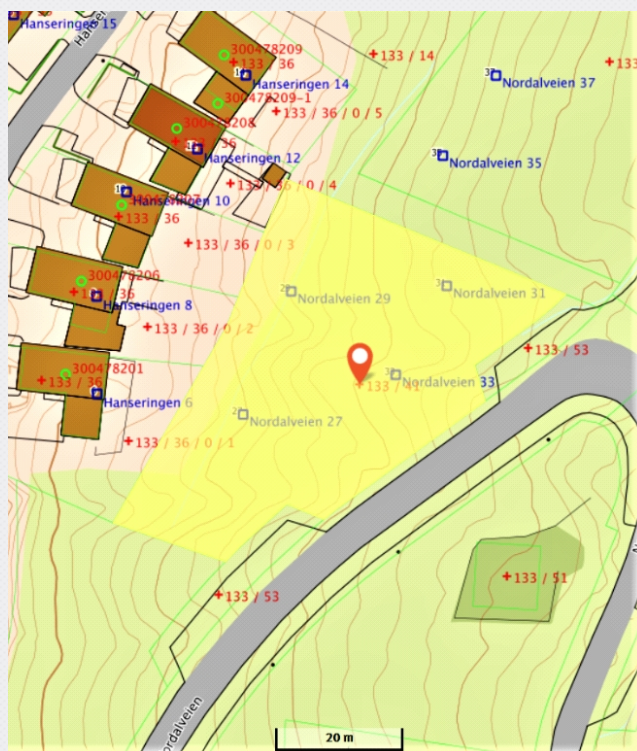
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TAKST AV BOLIGTOMT NORDALVEIEN 133/41, LIER

Matrikkel: **Gnr 133: Bnr 41**
Kommune: **3312 LIER KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligtomt**
Adresse: **Nordalveien 133/41, 3406 TRANBY**



Dato befaring: 21.10.2024
Utskriftsdato: 20.12.2024
Oppdrag nr: 1307

UTFØRT AV:
Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90
E-post: thomas@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Jan Erik Mikarlsen
Telefon: 901 94 501
E-post: jan-erik@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Grunneier har rekvirert en verditakst på besiktiget boligtomt/råtomt.

Taksten er utført iht. Norsk Taksts regler. Det er utført en visuell befaringsdato av eiendommen.

Det er mottatt dokumentasjon fra eier om adresse og Gnr / Bnr. Områdekart og info fra eiendomsdata.no er innhentet.

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om eiendommen. Skulle det forekomme avvik må takstmann kontaktes.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre en 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Rapportdata

Kunde:	USCGIM AS
Takstmenn:	Thomas Green, Jan Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.10.2024. - Thomas Green. Takstmann. Tlf. 32 20 00 90

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligtomt
-------------------	-----------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3312 LIER Gnr: 133 Bnr: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 034 m² Arealkilde: Hentet fra eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	USCGIM AS
Adresse:	Nordalveien 27/29/31/33, 3406 TRANBY

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	25.09.2017	Vedlagt	Fremvist		Ja
Reguleringsplaner	04.09.2018	Vedlagt	Fremvist		Ja
Forslag til tomtfordeling	30.04.2019	Vedlagt	Fremvist		
Plankart	04.09.2018	Vedlagt	Fremvist		Ja
Eiendomsverdi.no	15.10.2024	Vedlagt	Innhentet		Ja

Beliggenhet

Eiendommen er en del av Nordal Panorama, og har en attraktiv beliggenhet i Lier kommune, ikke langt fra Tranby og kort vei til E-18.

Lier har et meget godt tilbud til barnefamilier og tilbyr barn en oppvekst i trygge og hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. 25 minutters kjøring til Oslo og 10 minutter til Drammen.

Byggestopp i Lier

Informasjon fra Lier vei, vann og avløp vedr. tilkobling til offentlig nett:

I praksis er det per i dag byggestopp i Lier. Dette henger sammen med at Linnes renseanlegg ikke overholder de krav som nå er satt til renseresultat. Statsforvalteren, som er tilsynsmyndighet, har innført en strammere linje i forhold til hva Lier VVA KF har oppfattet som en akseptabel fremdriftsplan for nytt renseanlegg tidligere. Lier planlegger, sammen med Asker og Drammen et nytt felles renseanlegg som er planlagt ferdig i 2030. For Lier er det for lang tid å vente på en løsning. Det ble derfor vedtatt i kommunestyret at det skal bygges en midlertidig løsning for Lier. Denne løsningen prosjekteres i disse dager, og valg av løsning forventes avklart i løpet av kort tid. Midlertidig renseløsning vil kunne være klar i løpet av 2025. I noen tilfeller, hvor det er finnes en tilstrekkelig resipient for rensset avløpsvann, vil man kunne søke om å etablere et privat minirensanlegg midlertidig. Dette vil være under forutsetning av godkjent sanitærsøknad om tilknytning til kommunalt avløp, med vilkår om at tilknytning skjer når Linnes renseanlegg leverer tilfredsstillende renseresultater.

Informasjon fra Lier kommune:

Det tidligste de kan se at prosjektet er ferdig, er slutten av 2025. De skal bygge et nytt tilbygg til renseanlegget til 60.000.000 kr. De kan ikke gi byggetillatelse før dette prosjektet er ferdig. Søknader som sendes blir satt på hyllen inntil prosjektet er ferdig. Lierposten poster jevnlig artikler og oppdateringer om bygges stansen, så kan være lurt å følge med på status der.

Mer informasjon har ikke kommunen.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygget.

Arealer og anvendelse

Eiendommens areal er på 2033,7 m², ikke oppmålt, men hentet fra eiendomsdata.no.

Tomten ligger i skrånende terreng, og er bestående av naturtomt og skogsgrunn.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og er berammet av LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2018.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (B1-B21)

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er:

Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.

For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.

Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer én plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på

plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.10 Rækkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensede boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet:

Område B4, B8, og B21

Boligtype: enebolig

Maks BYA: 25%

Maks gesimshøyde inngangside: 7m ved bruk av sokkeletasje, og 4m uten bruk av sokkeletasje

Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå: 9m ved bruk av sokkeletasje, og 6m uten bruk av sokkeletasje.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader. For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader. For feltene B4 øvre del, B8 B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.
2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon Fra nordvest høy datert 18.05.12, følges.

Mandat

Det er markedsverdien av tomten i eigenskap av boligtomt, som skal fastsettes.

Andre forhold

Eiendommen er regulert til boligformål, i henhold til fremlagt plankart:

Frittliggende boligbebyggelse

BYA 25% på område B4 i plankartet.

Eiendommen ligger i nærheten av radonutsatt område med Høy aktsomhet og Middels til lav aktsomhet.

Konklusjon

Tomten ligger i et fint boligområde under utvikling bestående av boligbebyggelse. Eiendommen består av 4 tomter for eneboliger.

Det er en usikkerhet om når eiendommen vil kunne videreutvikles. se punkt Byggestopp i Lier.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn.

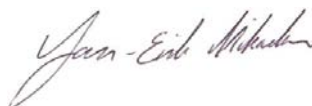
Beregning

Normal tomteverdi	Normal tomteverdi er det markedet er villig til å betale for en ubebygget boligtomt/råtomt som kan bebygges, sett i relasjon til beliggenhet og den faktiske utnyttelsen på denne aktuelle tomten. Besiktiget eiendom har en tomt på 2034 m². Tomteområdet ligger i skrånende terreng, med flott utsikt utover Lierdalen. Fremlagt detaljreguleringsplan legges til grunn, og eiendommen er vurdert som 4 tomter, med opparbeidet nærliggende infrastruktur som beskrevet i detaljreguleringsplanen. Det er lagt en gjennomsnittlig markedsverdi på kr. 1.800.000,- pr tomt. Eiendommen, basert på nevnte forhold er vurdert til kr. 7.200.000,- Markedspriser for boligtomter i området er diskutert og vurdert sammen med lokale meglere i området. Vi har vært i dialog/kontakt med Dialog Eiendomsmegling som har solgt noe i området, samt egne vurderinger, med egen database etter 22 år som takstmann i dette aktuelle området. Dette er en normal vurderingsform for slike eiendommer. Market prices for residential areas in the area are discussed and evaluated together with local brokers in the area. We have been in dialogue / contact with Dialog Eiendomsmegling which has sold something in the area, as well as own assessments, with own database after 22 years as appraiser in this area. This is a normal form of assessment for such properties.	7 200 000
-------------------	--	-----------

DRAMMEN, 20.12.2024



Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90



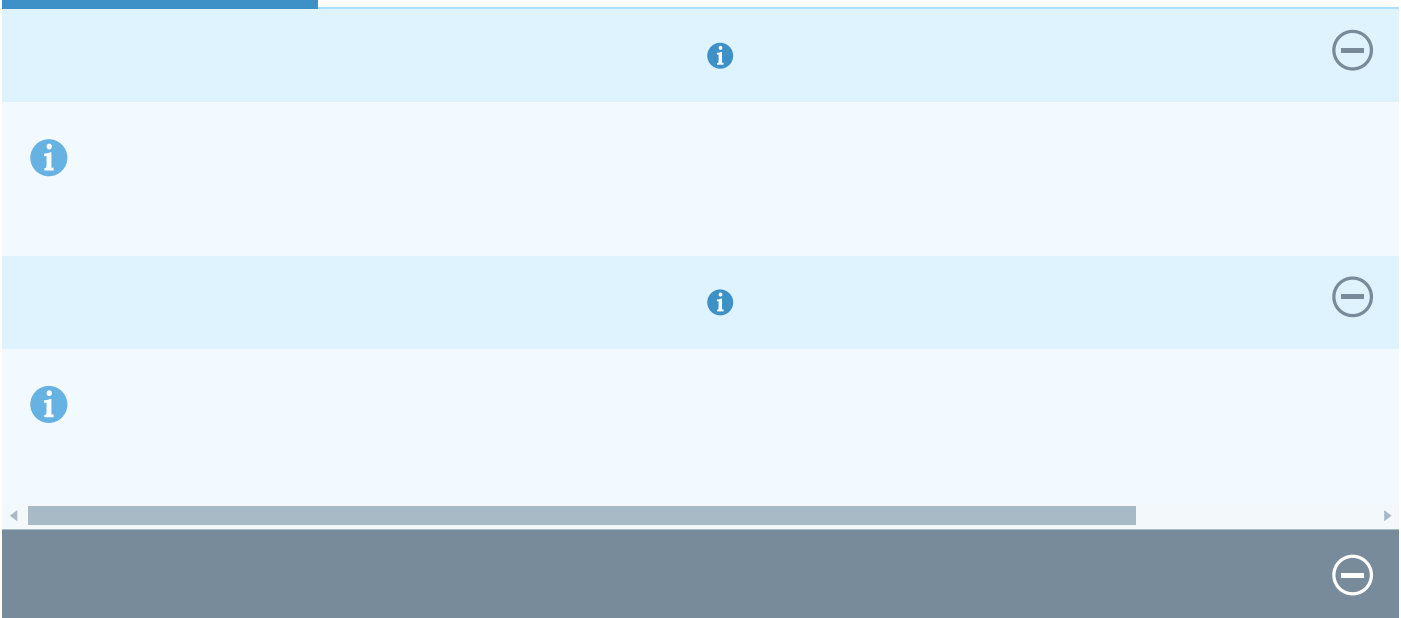
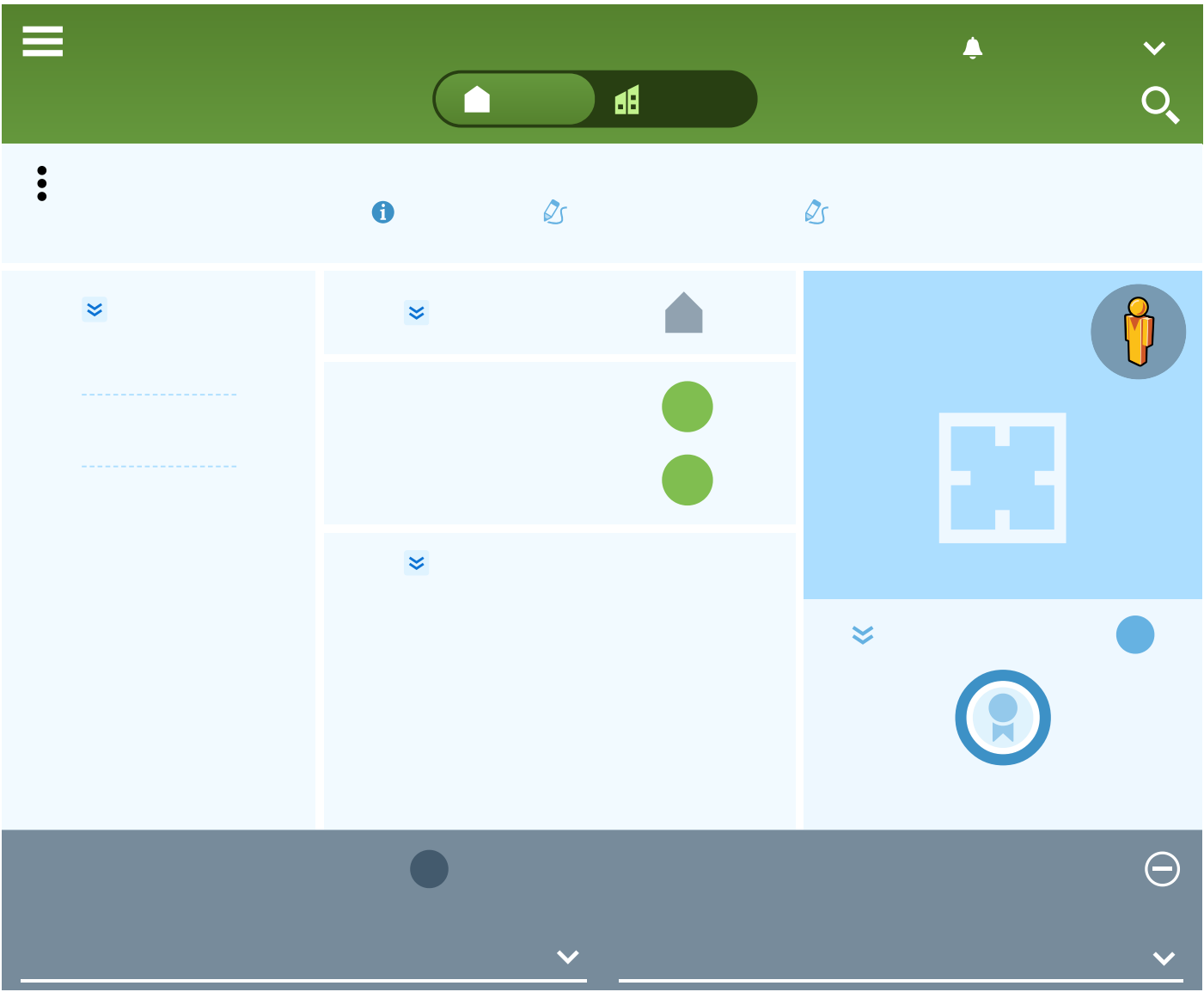
Jan Erik Mikalsen
Telefon: 901 94 501

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget







i

i



i

i

i

i

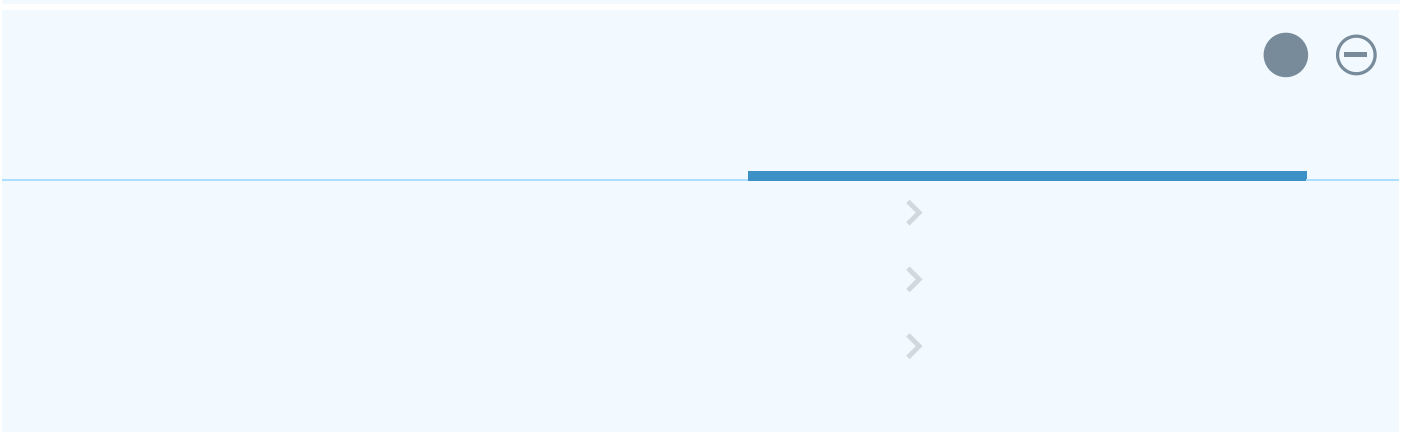
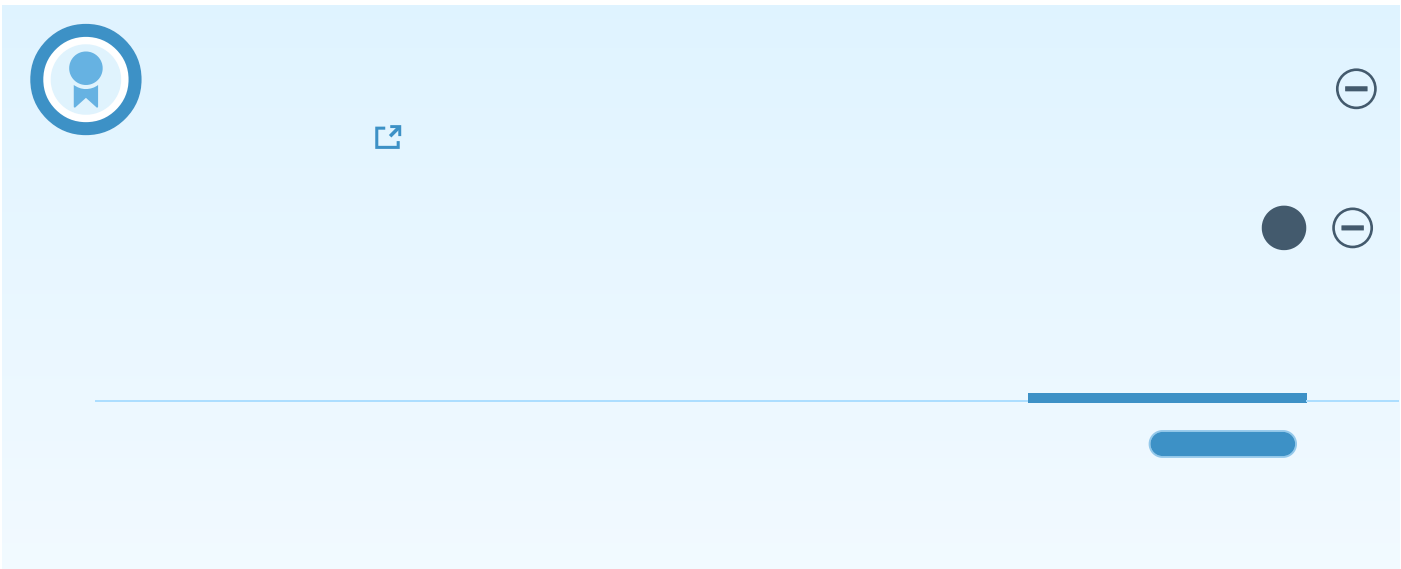
i

i

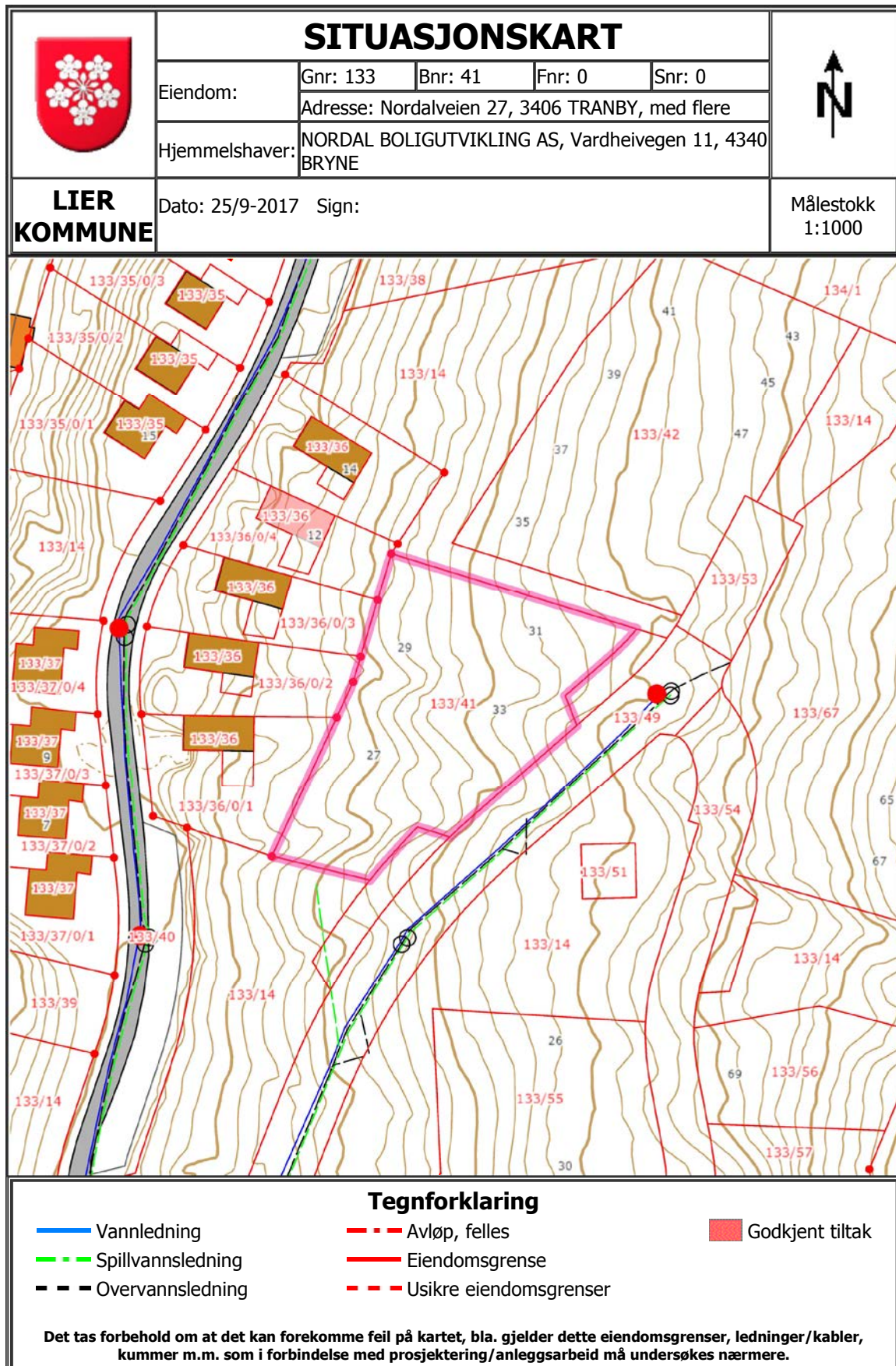
⊖

⊖

⊖







Vedtatt av Lier kommunestyre 17.04.2007, sak 34/07.

§§ 3.3.1, 3.7, 4.1.1, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 25.09.2012, sak 73/2012.

§ 4.2, punkt1, revidert i Mindre endring av planutvalget 23.04.2013, sak 27/2013.

§§ 2.3, 1. strekpkt., 2.6, 3. strekpkt., 2.7, 3. og 4.strekpkt., 3.7,5.kulepkt., 4.1.1, 2. avsn., 4.1.2, 4.1.4, 4.2.1, 3. avsn., 7.4.4, 2. og 4. strekpkt. og 7.4.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 10.05 2016, sak 36/2016.

§ 4.1.4 for felt B9, revidert i Enklere planprosess av planutvalget 04.09.2018, sak 67/2018.

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.02.2007.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg
(B1-B21)
3. Offentlige trafikkområder
Kjørevei (TR1, V 1, V2 og V3)
Annet trafikkformål
Plass for trafikkkontroll (TR2)
6. Spesialområde
Friluftsområde (F1)
Trase turveg (F11)
7. Fellesområder
Felles leikeanlegg (FL1-5)
Felles friareal (F2-F15)
Felles adkomstveg (V2, V3 og V4)
Felles parkering (FP1-7)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

1. Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

2. Nødvendige vurderinger av faren for forekomst av radon skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis på første bolig.

3.2 Krav til tekniske anlegg

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belyningsanlegg og skilting.
2. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
3. Langs alle offentlige veger og felles avkjørsler kreves godkjent belyningsanlegg.

3.3 Krav til utomhusplan:

1. Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år, etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.
2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.
 - a. Tomtegrenser
 - b. Byggelinjer
 - c. Frisiktlinjer
 - d. Kjøreareal
 - e. Parkeringsareal
 - f. Forstøtningsmurer
 - g. Beplantet areal
 - h. Plassering av avfallsbeholdere
 - i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Ringeriksveien. Den skal være kjørbær for personbiler før innflytting i boligene.

3.5 Byggegrenser

Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra regulert veikant/gjerdelinje og 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og i 1 etasje med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter målt fra garasjeport-fasaden.

3.6 Støttemurer

1. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
2. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn.

Minimumsnorm som gjelder er:

- Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.
- For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.
- Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.
Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.
- For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.
- For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

3.9 Støy

Innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
3. Gruset gangsti sørover fra F13 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
4. Gang- og sykkelveg fra skolen og fortau langs veg V1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
5. Før det gis brukstillatelse for første bolig må kryss med Ringeriksveien, opparbeides etter detaljerte planer, som skal godkjennes av Vegvesenet og eksisterende kryss stenges inkl avkjøringssaneringer, som visst på plankartet. Følgende avkjøringer skal stenges:
 - a. Til gnr/bnr 131/37 – Borgestad.
 - b. Til gnr/bnr 133/24
 - c. Til gnr/bnr 133/20
 - d. Til gnr/bnr 133/21
 - e. Til gnr/bnr 134/7
 - f. Avkjøring til Gamle Ringeriksveg

6. Før det gis brukstillatelse for første bolig skal stier ned til bussholdeplass (gjennom F4 og F5/F7) opparbeides. Stiene skal ha minimum gruset overfalte.
7. Før det kan gis brukstillatelse på boliger innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak være gjennomført.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc – dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

2. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2,0 meter målt vertikalt. Alle fyllinger/skjæringer skal utføres skånsomt og søkes beplantet i ettertid.
3. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet og tabellen under:

Område nr.	Boligtype	Maks BYA %	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
B1-7	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B8	Enebolig	25	7m*/4m**	9m/6m
B18	Enebolig	23	7m* /4m **	9m/6m
B9-B10, B16	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B17, B19-B21	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B11-B15	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7m* /4m **	9m/6m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Ved inngangsside kan tilbaketrunkne gesimser være høyere enn 7 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra gesims mot vei på 7 meter.

**** Tilbaketrunkne gesimser kan være høyere enn 6 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra hoved-gesims.

***** Felt B9 kan bebygges med maksimal BYA på 27 %, såfremt boliger er formet som tegninger nr. 600 og 601, B9B-202, B9B-302 og B9B-401.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader.

For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon – *Fra nordvest høy* – datert 18.05.12, følges

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for lastebil (L) (Statens veinormal).
4. Krysset mot Ringeriksveien og gang- og sykkelvei langs denne skal utføres i tråd med beskrivelse og tegninger fra Cowi AS, datert 05.02.2007.

5.2 Annet trafikkareal

1. Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes.
2. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn.
3. Areal for parkering skal ha fast dekke.

§ 6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Friluftsområder.

Området skal i bevarer som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285.

6.2 Trase turveg.

Området (F11) skal sikre allmenn ferdsel gjennom boligfeltet.

6.3 Privat veg.

Privat veg (V5) er kjøreveg til gnr 134/ bnr 7.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Bruk, drift og vedlikehold

1. Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet.
2. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.
3. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.
4. Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

7.2 Felles leikeanlegg

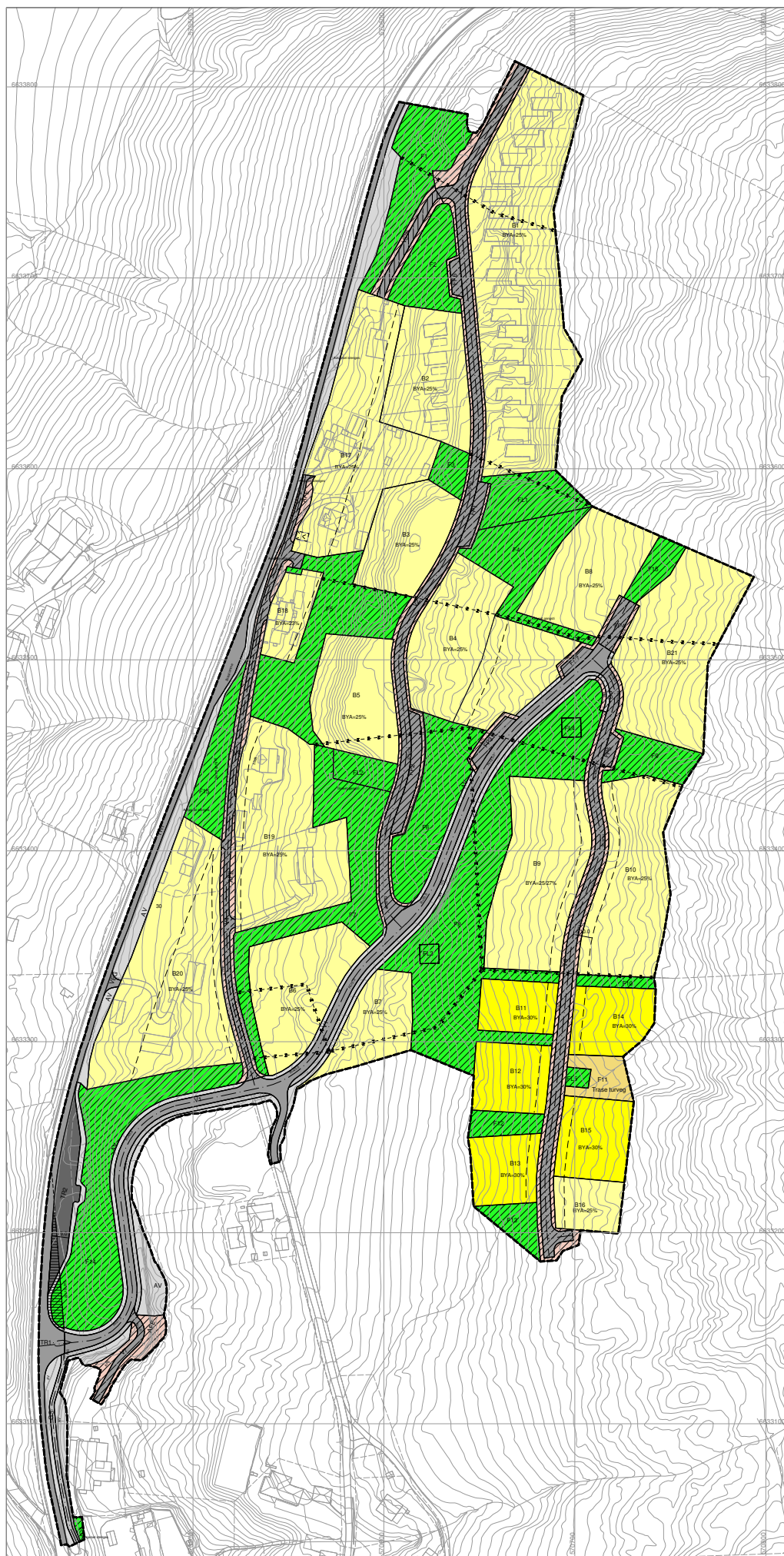
1. Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området.
2. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha lekeplasser som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker.
3. Før brukstillatelse kan gis, må lekeplassene være opparbeidet.
4. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.
5. Felles leikeanlegg hører til følgende byggeområder:
 - FL1: B1, B2, B3, B4, B8, B17.
 - FL2: B5, B18, B19, B20.
 - FL3: B6, B7.
 - FL4: B9, B10, B21.
 - FL5: B11, B12, B13, B14, B15, B16.

7.3 Felles friareal.

1. Felles friareal innenfor planområdet skal sikre grøntstrukturen i området.
2. Området skal være til felles rekreasjonsmulighet for beboerne.

7.4 Felles adkomstveg.

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belysningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormal).
4. Felles adkomstveger hører til følgende byggeområder:
 - V2: del av B1, B2, B3, nedre del B4, B5.
 - V3: B9 til 16, samt B21
 - V4: gnr 133/ bnr 24, B17, B18, B19.
5. Felles parkeringsområder FP1, FP2 og FP6 hører til B1, B2, B3, B4 nedre del, B5, B6 og B7.
Felles parkeringsområder FP3, FP4, FP5 og FP7 hører til B4 øvre del, B8 til B16 samt B21.
Felles parkeringsområde FP4 gir turadkomst fra V1 til F15 samt kjøreadkomst til B8.



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER** (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Anden veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Annet trafikkområde

SPECIALOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Privat vei
- Friskistone
- Trase turveg

FELLESOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Felles annen veggrunn

- LINIESYMBOLER**
- RpGrense
 - RpFormålGrense
 - RbRestriksjonGrense
 - Regulert senterlinje
 - Måle- og avstandslinje
 - Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert kortegrense
 - Byggesgrense
 - Friskistone
 - Regulert støttemur

- BASISKART**
- Eiendomsgrænse
 - Geoteknisk grunnlag: UTM32_EURF89
 - Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
 - Siste uttakdato basiskart: 13.05.2016
 - Verifikativ: 2 (på bakken)
 - Ekkvidistans: 1m
 - Kartmålestokk: 1:1000 i ark



Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:			
LER KOMMUNE			
NORDDAL			
PLANID 504-906-12			
Rev.	Dato	Tittel	Utskrift
1	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
2	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
3	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
4	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
5	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
6	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
7	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
8	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
9	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
10	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
11	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
12	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
13	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
14	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
15	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
16	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
17	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
18	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
19	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
20	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
21	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
22	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
23	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
24	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
25	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
26	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
27	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
28	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
29	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
30	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
31	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
32	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
33	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
34	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
35	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
36	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
37	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
38	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
39	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
40	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
41	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
42	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
43	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
44	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
45	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
46	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
47	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
48	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
49	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
50	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
51	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
52	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
53	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
54	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
55	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
56	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
57	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
58	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
59	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
60	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
61	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
62	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
63	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
64	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
65	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
66	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
67	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
68	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
69	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
70	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
71	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
72	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
73	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
74	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
75	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
76	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
77	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
78	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
79	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
80	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
81	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
82	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
83	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
84	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
85	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
86	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
87	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
88	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
89	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
90	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
91	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
92	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
93	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
94	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
95	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
96	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
97	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
98	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
99	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1
100	2018-09-12	Endring av plan 504-906-12 og 504-906-13	1/1

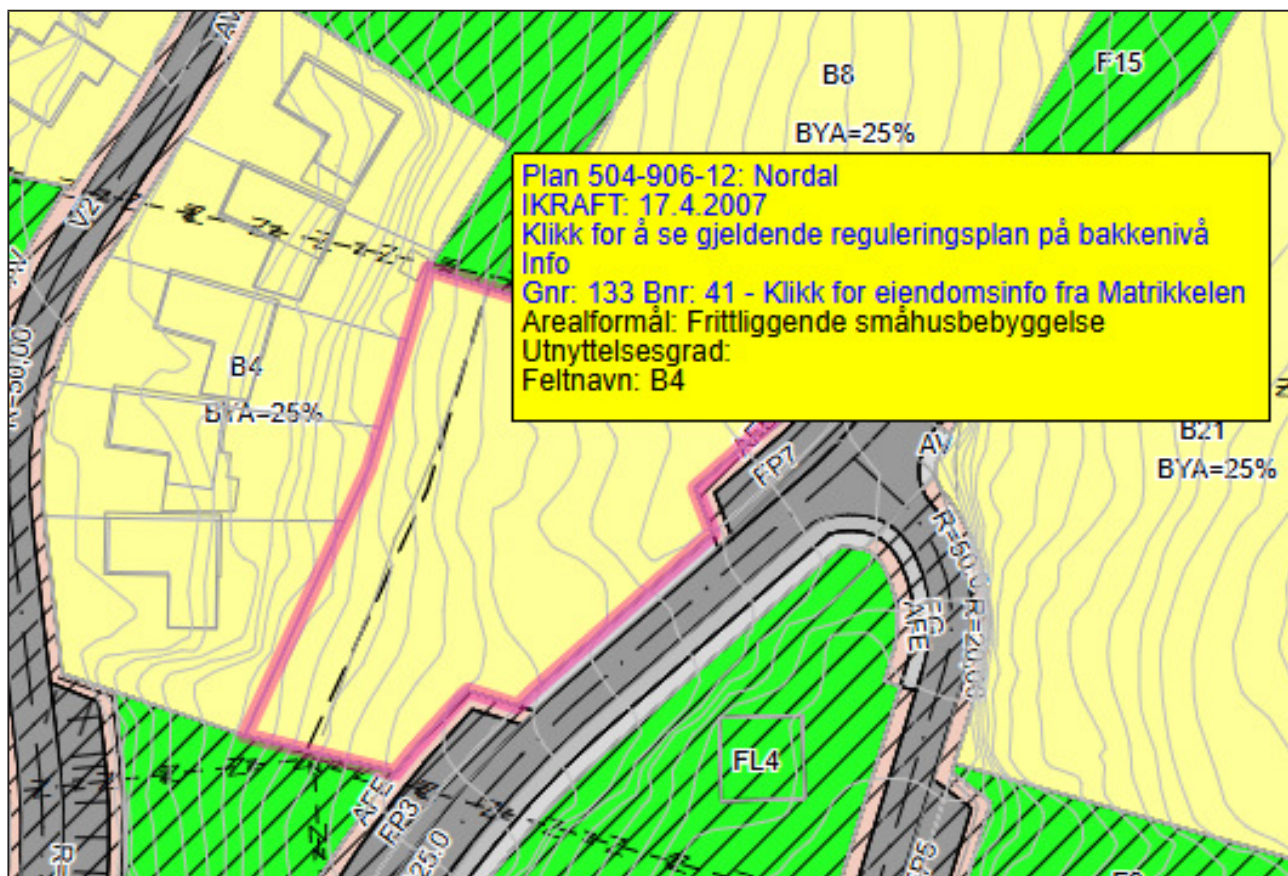
Det bevilgetes at planverket er i samsvar med bestemt ett vedtak.

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	133	Bruksnr.	41	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 27, 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: 04.11.2024

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	133	Bruksnr.	41	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien 27, 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: 04.11.2024

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-133/41, Nordalveien 27, 3406 TRANBY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.11.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.53 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	101.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.58 km
Flomfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.55 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.11.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kvikkleire	04.11.2024	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	52.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	7.1 km
Støysoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.11.2024

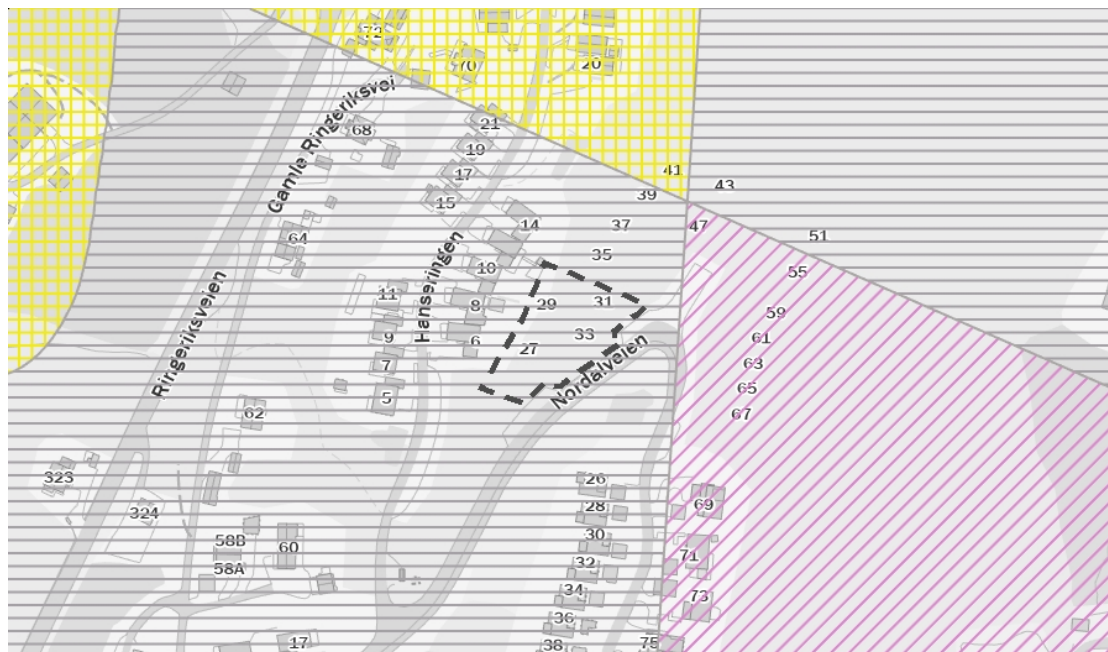
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

USCGIM AS har rekvirert en verditakst på besiktiget boligtomt/råtomt som er under regulering.

Taksten er utført iht. Norsk Taksts regler. Det er utført en visuell befaringsgang av eiendommen og det er fremlagt planskisser på hvorledes prosjektet er tenkt.

Det er mottatt dokumentasjon fra rekvirent om adresse og Gnr / Bnr. Områdekart og info fra eiendomsdata.no er innhentet.

Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om eiendommen. Skulle det forekomme avvik må takstmann kontaktes.

Mulighet for regulering legges til grunn for denne vurdering og at den blir godkjent.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre en 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Rapportdata	
Kunde:	USCGIM AS
Takstmenn:	Thomas Green, Jan-Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.10.2024. - Thomas Green. Takstmann. Tlf. 32 20 00 90

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligtomt

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3312 LIER Gnr: 131 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 890,1 m² Arealkilde: Hentet fra eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	USCGIM AS
Adresse:	Nordal Nedre, 131/2, 3406 TRANBY

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealplankart	04.09.2018	Vedlegg	Innhentet		Ja
Reguleringsplaner	04.09.2018	Vedlegg	Innhentet		Ja
Norges Eiendommer	15.10.2024	Vedlegg	Innhentet		Ja

Beliggenhet

Eiendommen er en del av Nordal Panorama, og har en attraktiv beliggenhet i Lier kommune, ikke langt fra Tranby og kort vei til E-18.

Lier har et meget godt tilbud til barnefamilier og tilbyr barn en oppvekst i trygge og hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. 25 minutters kjøring til Oslo og 10 minutter til Drammen.

Byggestopp i Lier

Informasjon fra Lier vei, vann og avløp vedr. tilkobling til offentlig nett:

I praksis er det per i dag byggestopp i Lier. Dette henger sammen med at Linnes renseanlegg ikke overholder de krav som nå er satt til renseresultat. Statsforvalteren, som er tilsynsmyndighet, har innført en strammere linje i forhold til hva Lier VVA KF har oppfattet som en akseptabel fremdriftsplan for nytt renseanlegg tidligere. Lier planlegger, sammen med Asker og Drammen et nytt felles renseanlegg som er planlagt ferdig i 2030. For Lier er det for lang tid å vente på en løsning. Det ble derfor vedtatt i kommunestyret at det skal bygges en midlertidig løsning for Lier. Denne løsningen prosjekteres i disse dager, og valg av løsning forventes avklart i løpet av kort tid. Midlertidig renseløsning vil kunne være klar i løpet av 2025. I noen tilfeller, hvor det er finnes en tilstrekkelig resipient for renset avløpsvann, vil man kunne søke om å etablere et privat minirensanlegg midlertidig. Dette vil være under forutsetning av godkjent sanitærsknad om tilknytning til kommunalt avløp, med vilkår om at tilknytning skjer når Linnes renseanlegg leverer tilfredsstillende renseresultater.

Informasjon fra Lier kommune:

Det tidligste de kan se at prosjektet er ferdig, er slutten av 2025. De skal bygge et nytt tilbygg til renseanlegget til 60.000.000 kr. De kan ikke gi byggetillatelse før dette prosjektet er ferdig. Søknader som sendes blir satt på hyllen inntil prosjektet er ferdig. Lierposten poster jevnlig artikler og oppdateringer om bygges stansen, så kan være lurt å følge med på status der. Mer informasjon har ikke kommunen.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygget.

Arealer og anvendelse

Eiendommens areal er på 7890,1 m², ikke oppmålt, men hentet fra eiendomsdata.no.

Tomten ligger i skrånende terreng, og er bestående av naturtomt og skogsgrunn.

Deler av eiendommen, ca. 4640m² er berammet av LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL (detaljregulering), Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2018, og består av felt:

- F14, Felles grøntareal
- AV, Annen veigrunn
- AFE, Felles annen veggrunn

Adkomstvei til hele feltet går gjennom eiendommen.

Deler av tomten, ca. 3250m² ligger i bratt terreng og er berammet Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028

Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028

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 m² pr. plass, jf. § 3-3.

§ 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.

§ 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.

Mandat

Det er markedsverdien av tomten i egenskap av tomtebelastning pr råtomt som legges til grunn.

Det er i denne vurderingen lagt til grunn mulighet for å regulere eiendommen til 8 boligtomter.

Andre forhold

Det er i denne vurderingen vurdert den delen av eiendommen er uregulert, og lagt til grunn mulighet for å regulere eiendommen til 8 boligtomter.

Utnyttelsesgrad i henhold til Kommuneplanen er 25%, med mønehøyde 9m.

Eiendommen ligger i nærheten av radonutsatt område med Høy aktsomhet og Middels til lav aktsomhet.

Konklusjon

Tomten ligger i et fint boligområde under utvikling bestående av boligbebyggelse.
Eiendommen består av 1 stor tomt, fordelt på en uregulert del, og en del regulert til fellesområde.
Det er i denne vurderingen vurdert den delen av eiendommen er uregulert, og lagt til grunn mulighet for å regulere eiendommen til 8 boligtomter.
Det er en usikkerhet om når eiendommen vil kunne videreutvikles. se punkt Byggestopp i Lier.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn.

Beregning

Normal tomteverdi	Normal tomteverdi er det markedet er villig til å betale for en ubebygget boligtomt/råtomt som kan bebygges, sett i relasjon til beliggenhet og den faktiske utnyttelsen på denne aktuelle tomten. Besiktiget eiendom har en tomt på 7890,1 m². Tomteområdet ligger i skrånende terreng, med flott utsikt utover Lierdalen. 4640m² er regulert til vei og felles grøntareal, og har liten eller ingen markedsverdi. 3250m² er uregulert, og kan bebygges med 25% inklusiv parkeringsplasser, men dette forutsettes at det utarbeides en reguleringsplan for denne delen av eiendommen. Det er i denne vurderingen vurdert den delen av eiendommen er uregulert, og lagt til grunn mulighet for å regulere eiendommen til 8 boligtomter, med opparbeidet nærliggende infrastruktur som beskrevet i detaljreguleringsplanen. Det er lagt en gjennomsnittlig tomtebelastning pr bolig på kr. 1.000.000 ,- pr. råtomt. Verdi på eiendommen, basert på nevnte forhold og vurdert til kr. 8.000.000,- Markedspriser for boligtomter i området er diskutert og vurdert sammen med lokale meglere i området. Vi har vært i dialog/kontakt med Dialog EiendomsMegling som har solgt noe i området, samt egne vurderinger, med egen database etter 22 år som takstmann i dette aktuelle området. Dette er en normal vurderingsform for slike eiendommer.	8 000 000
-------------------	---	-----------

DRAMMEN, 20.12.2024



Takstmann Thomas Green Medlem Norsk Takst
Telefon: 32 20 00 90



Jan-Erik Mikarlsen
Bygn.Ing / Takstingeniør
Telefon: 901 94 501

Matrikkel: Gnr 131: Bnr 2
Kommune: 3312 LIER KOMMUNE
Adresse: Nordal Nedre, 131/2, 3406 TRANBY

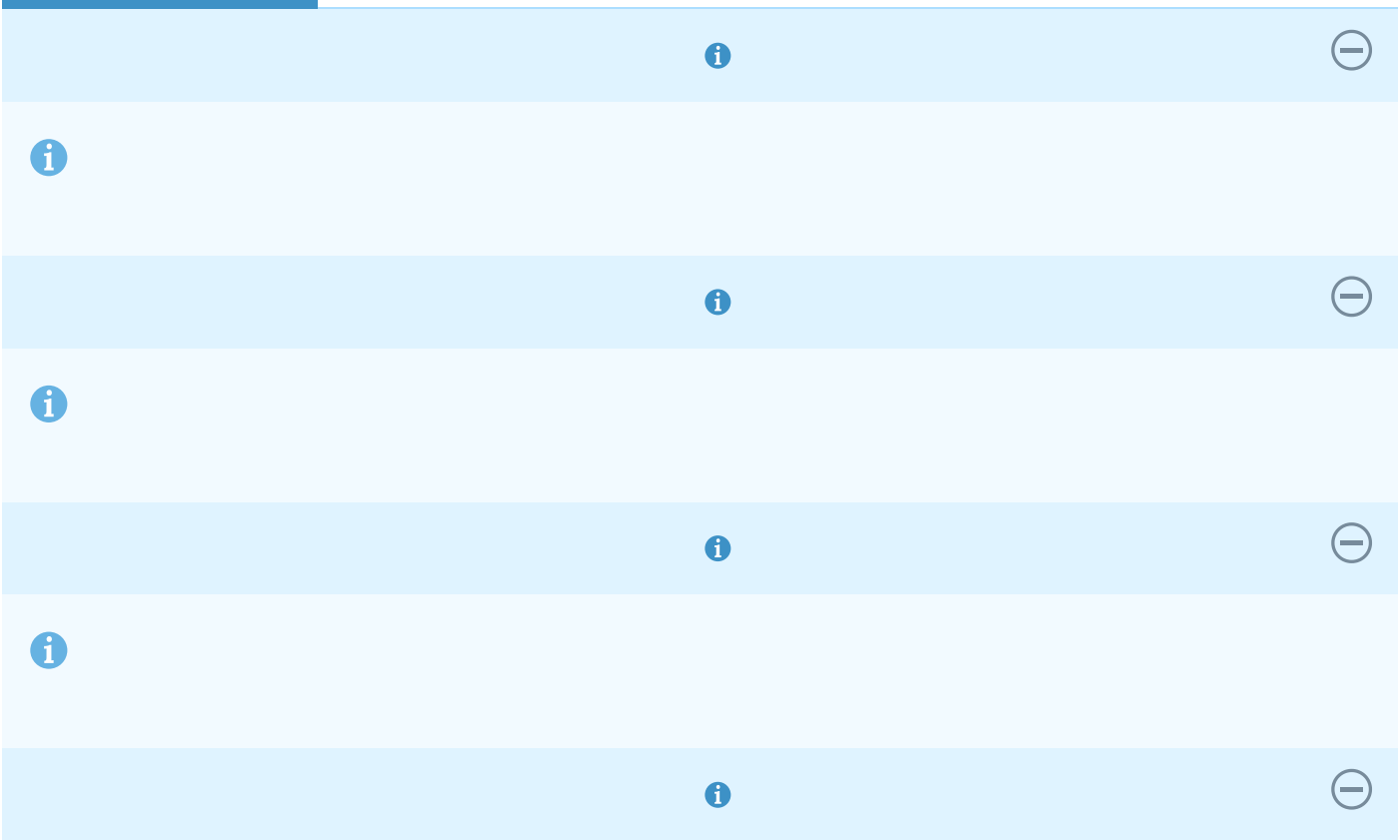
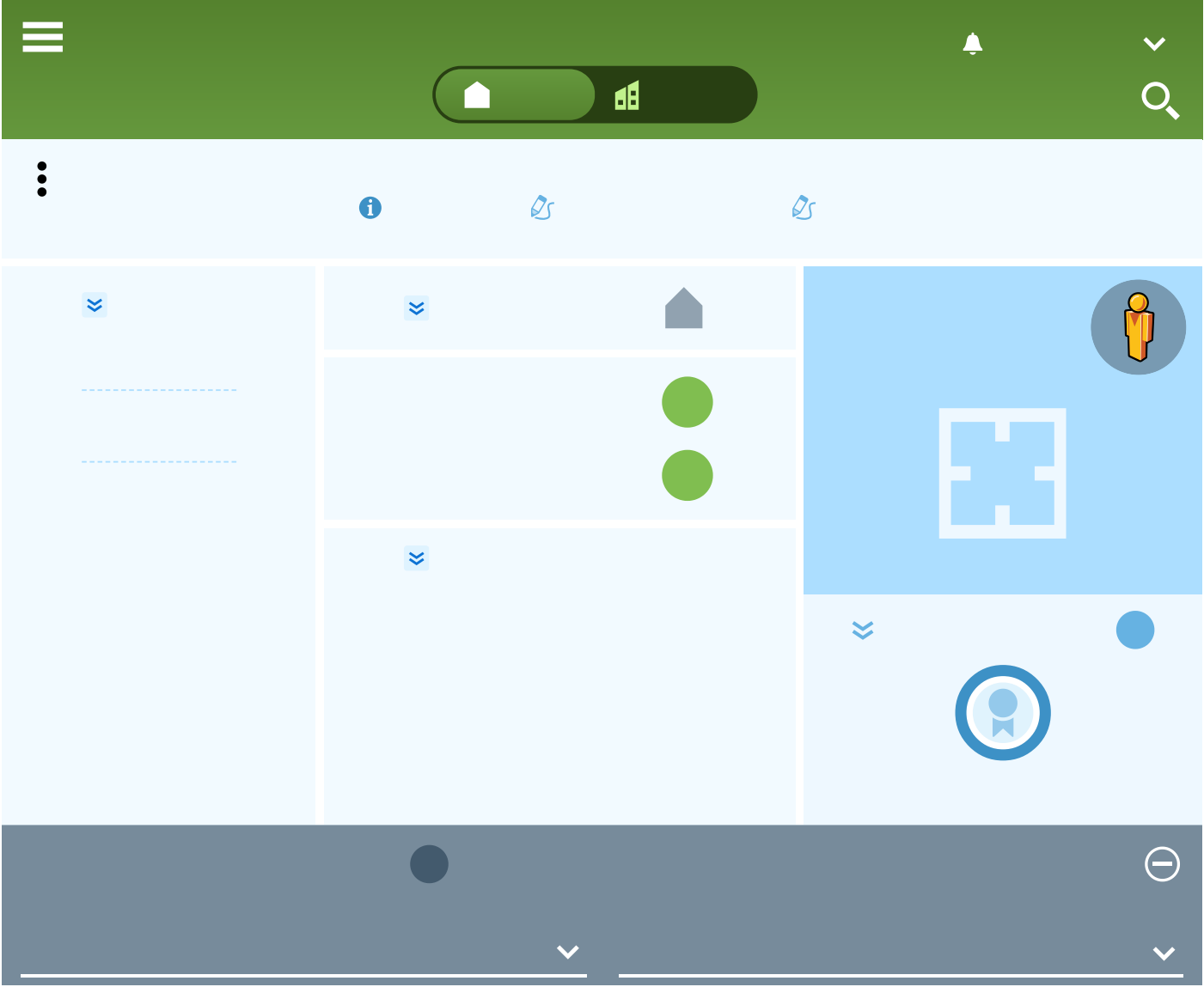


Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



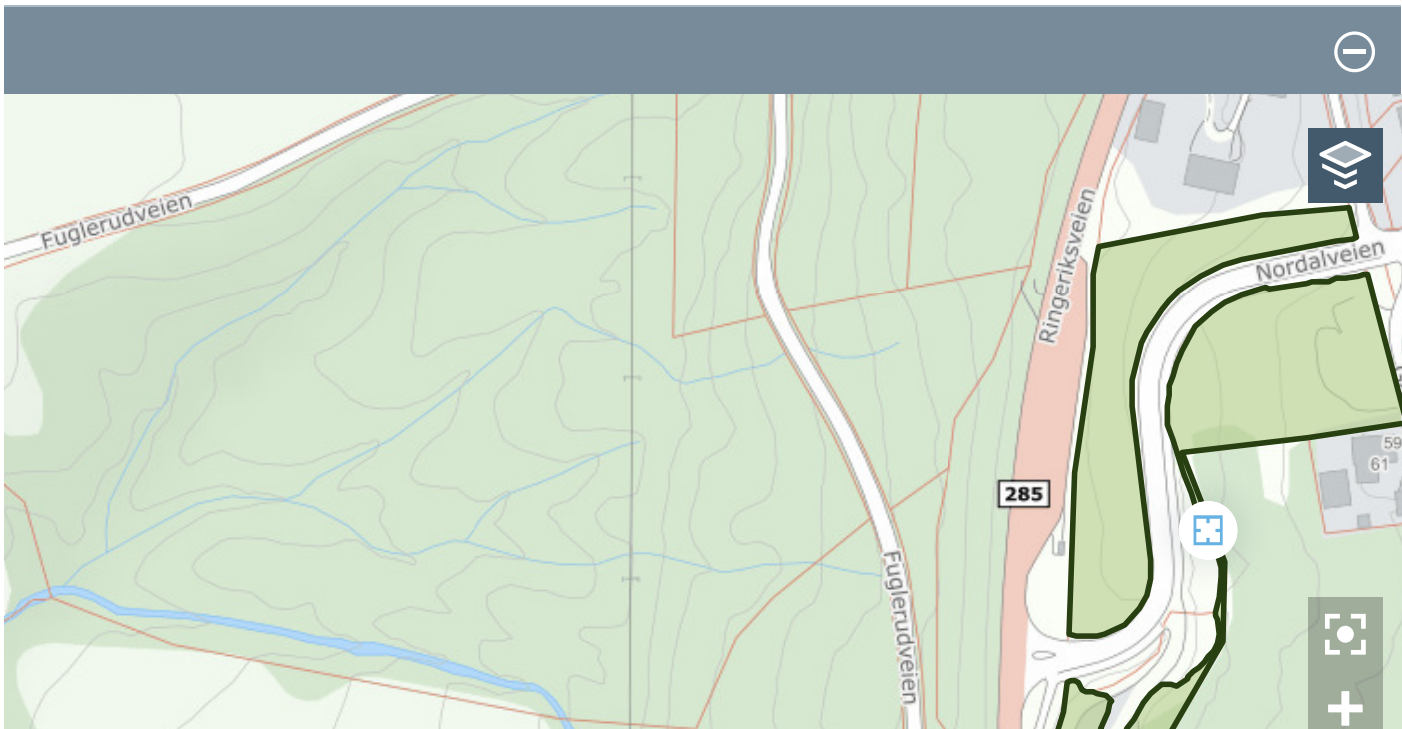


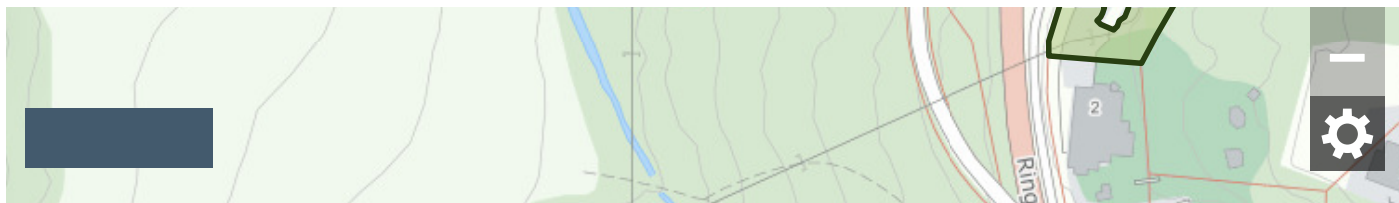




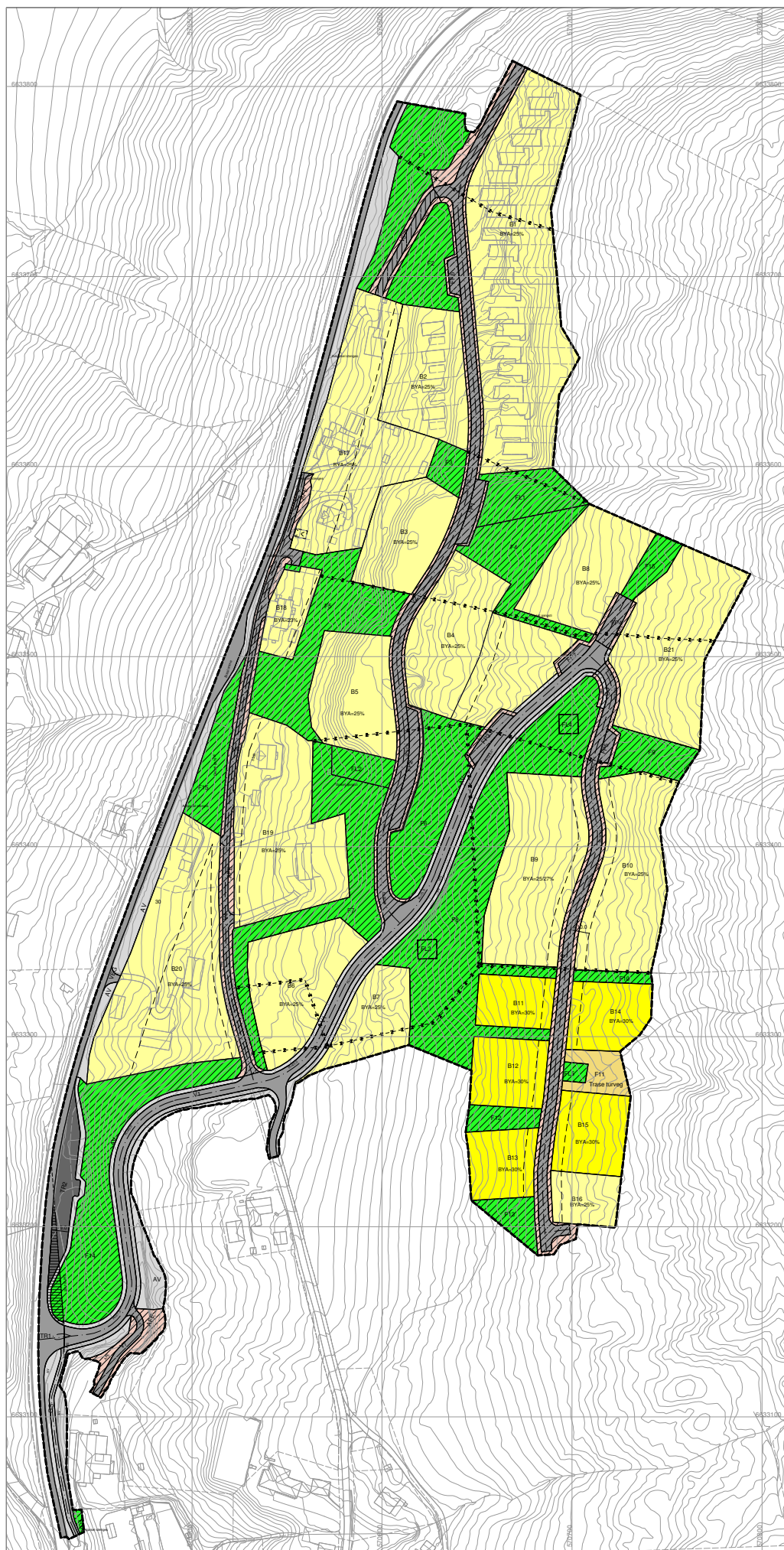








•• Eiendomsverdi®



Vedtatt av Lier kommunestyre 17.04.2007, sak 34/07.

§§ 3.3.1, 3.7, 4.1.1, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 25.09.2012, sak 73/2012.

§ 4.2, punkt1, revidert i Mindre endring av planutvalget 23.04.2013, sak 27/2013.

§§ 2.3, 1. strekpkt., 2.6, 3. strekpkt., 2.7, 3. og 4.strekpkt., 3.7,5.kulepkt., 4.1.1, 2. avsn., 4.1.2, 4.1.4, 4.2.1, 3. avsn., 7.4.4, 2. og 4. strekpkt. og 7.4.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 10.05 2016, sak 36/2016.

§ 4.1.4 for felt B9, revidert i Enklere planprosess av planutvalget 04.09.2018, sak 67/2018.

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.02.2007.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg

(B1-B21)

3. Offentlige trafikkområder

Kjørevei (TR1, V 1, V2 og V3)

Annet trafikkformål

Plass for trafikkkontroll (TR2)

6. Spesialområde

Friluftsområde (F1)

Trase turveg (F11)

7. Fellesområder

Felles leikeanlegg (FL1-5)

Felles friareal (F2-F15)

Felles adkomstveg (V2, V3 og V4)

Felles parkering (FP1-7)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

1. Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

2. Nødvendige vurderinger av faren for forekomst av radon skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis på første bolig.

3.2 Krav til tekniske anlegg

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belyningsanlegg og skilting.
2. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
3. Langs alle offentlige veger og felles avkjørsler kreves godkjent belyningsanlegg.

3.3 Krav til utomhusplan:

1. Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år, etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.
2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.
 - a. Tomtegrenser
 - b. Byggelinjer
 - c. Frisiktlinjer
 - d. Kjøreareal
 - e. Parkeringsareal
 - f. Forstøtningsmurer
 - g. Beplantet areal
 - h. Plassering av avfallsbeholdere
 - i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Ringeriksveien. Den skal være kjørbær for personbiler før innflytting i boligene.

3.5 Byggegrenser

Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra regulert veikant/gjerdelinje og 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og i 1 etasje med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter målt fra garasjeport-fasaden.

3.6 Støttemurer

1. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
2. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn.

Minimumsnorm som gjelder er:

- Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.
- For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.
- Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.
Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.
- For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.
- For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

3.9 Støy

Innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
3. Gruset gangsti sørover fra F13 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
4. Gang- og sykkelveg fra skolen og fortau langs veg V1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
5. Før det gis brukstillatelse for første bolig må kryss med Ringeriksveien, opparbeides etter detaljerte planer, som skal godkjennes av Vegvesenet og eksisterende kryss stenges inkl avkjøringssaneringer, som visst på plankartet. Følgende avkjøringer skal stenges:
 - a. Til gnr/bnr 131/37 – Borgestad.
 - b. Til gnr/bnr 133/24
 - c. Til gnr/bnr 133/20
 - d. Til gnr/bnr 133/21
 - e. Til gnr/bnr 134/7
 - f. Avkjøring til Gamle Ringeriksveg

6. Før det gis brukstillatelse for første bolig skal stier ned til bussholdeplass (gjennom F4 og F5/F7) opparbeides. Stiene skal ha minimum gruset overfalte.
7. Før det kan gis brukstillatelse på boliger innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak være gjennomført.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc – dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

2. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2,0 meter målt vertikalt. Alle fyllinger/skjæringer skal utføres skånsomt og søkes beplantet i ettertid.
3. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet og tabellen under:

Område nr.	Boligtype	Maks BYA %	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
B1-7	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B8	Enebolig	25	7m*/4m**	9m/6m
B18	Enebolig	23	7m* /4m **	9m/6m
B9-B10, B16	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B17, B19-B21	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B11-B15	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7m* /4m **	9m/6m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Ved inngangsside kan tilbaketrunkne gesimser være høyere enn 7 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra gesims mot vei på 7 meter.

**** Tilbaketrunkne gesimser kan være høyere enn 6 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra hoved-gesims.

***** Felt B9 kan bebygges med maksimal BYA på 27 %, såfremt boliger er formet som tegninger nr. 600 og 601, B9B-202, B9B-302 og B9B-401.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader.

For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon – *Fra nordvest høy* – datert 18.05.12, følges

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for lastebil (L) (Statens veinormal).
4. Krysset mot Ringeriksveien og gang- og sykkelvei langs denne skal utføres i tråd med beskrivelse og tegninger fra Cowi AS, datert 05.02.2007.

5.2 Annet trafikkareal

1. Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes.
2. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn.
3. Areal for parkering skal ha fast dekke.

§ 6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Friluftsområder.

Området skal i bevarer som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285.

6.2 Trase turveg.

Området (F11) skal sikre allmenn ferdsel gjennom boligfeltet.

6.3 Privat veg.

Privat veg (V5) er kjøreveg til gnr 134/ bnr 7.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Bruk, drift og vedlikehold

1. Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet.
2. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.
3. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.
4. Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

7.2 Felles leikeanlegg

1. Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området.
2. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha lekeplasser som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker.
3. Før brukstillatelse kan gis, må lekeplassene være opparbeidet.
4. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.
5. Felles leikeanlegg hører til følgende byggeområder:
 - FL1: B1, B2, B3, B4, B8, B17.
 - FL2: B5, B18, B19, B20.
 - FL3: B6, B7.
 - FL4: B9, B10, B21.
 - FL5: B11, B12, B13, B14, B15, B16.

7.3 Felles friareal.

1. Felles friareal innenfor planområdet skal sikre grøntstrukturen i området.
2. Området skal være til felles rekreasjonsmulighet for beboerne.

7.4 Felles adkomstveg.

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belysningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormal).
4. Felles adkomstveger hører til følgende byggeområder:
 - V2: del av B1, B2, B3, nedre del B4, B5.
 - V3: B9 til 16, samt B21
 - V4: gnr 133/ bnr 24, B17, B18, B19.
5. Felles parkeringsområder FP1, FP2 og FP6 hører til B1, B2, B3, B4 nedre del, B5, B6 og B7.
Felles parkeringsområder FP3, FP4, FP5 og FP7 hører til B4 øvre del, B8 til B16 samt B21.
Felles parkeringsområde FP4 gir turadkomst fra V1 til F15 samt kjøreadkomst til B8.

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

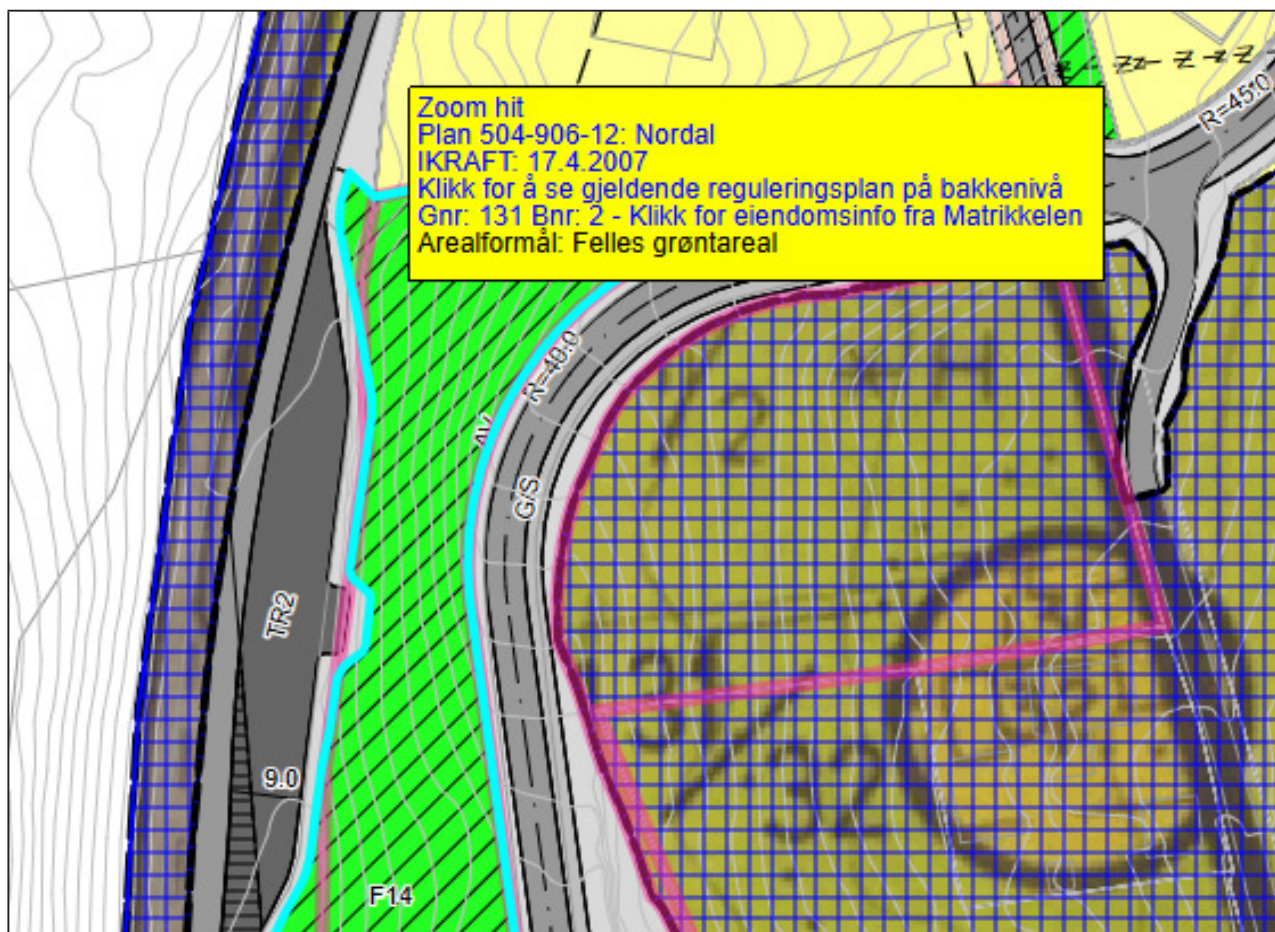
www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	131	Bruksnr.	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien, 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: 19.11.2024

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

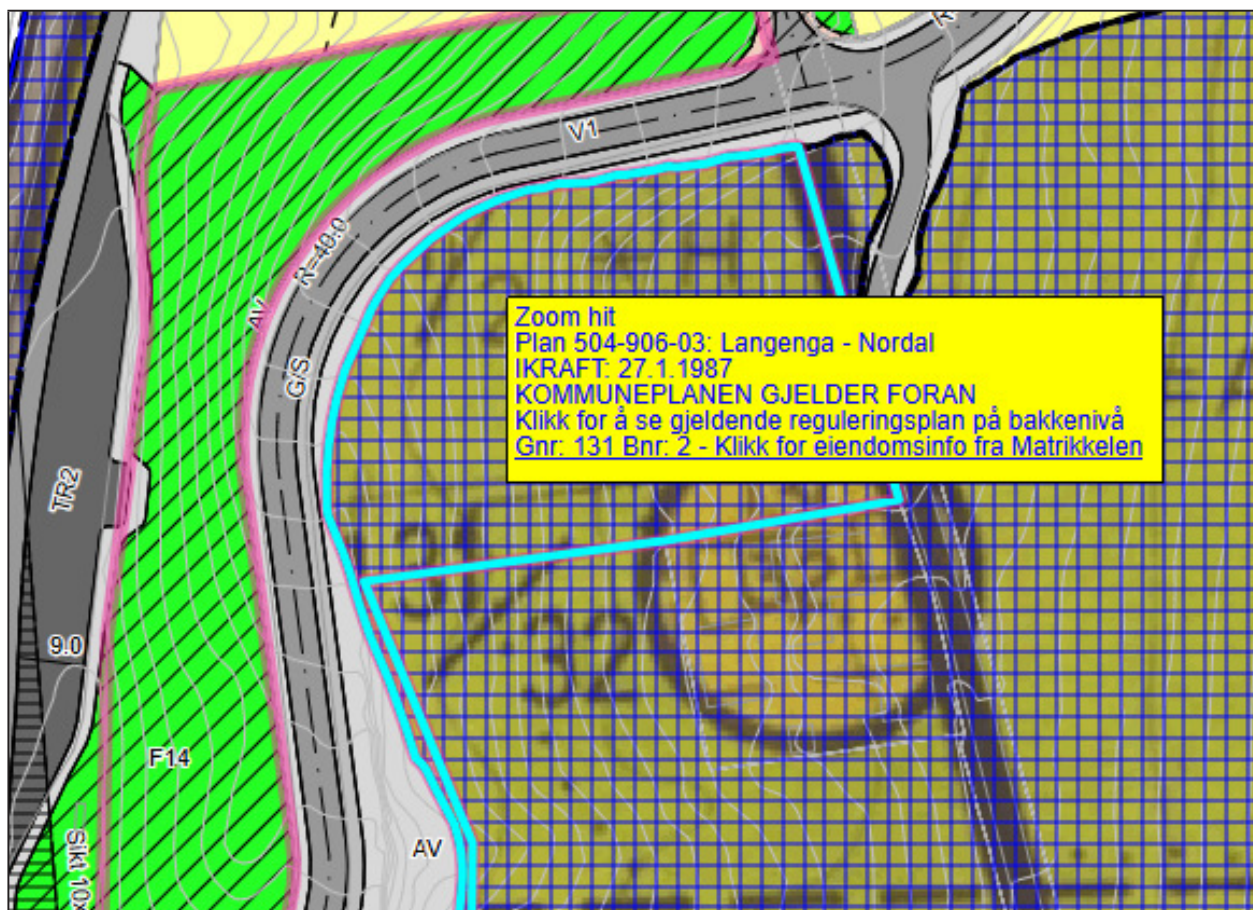
www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	131	Bruksnr.	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien, 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: 19.11.2024

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

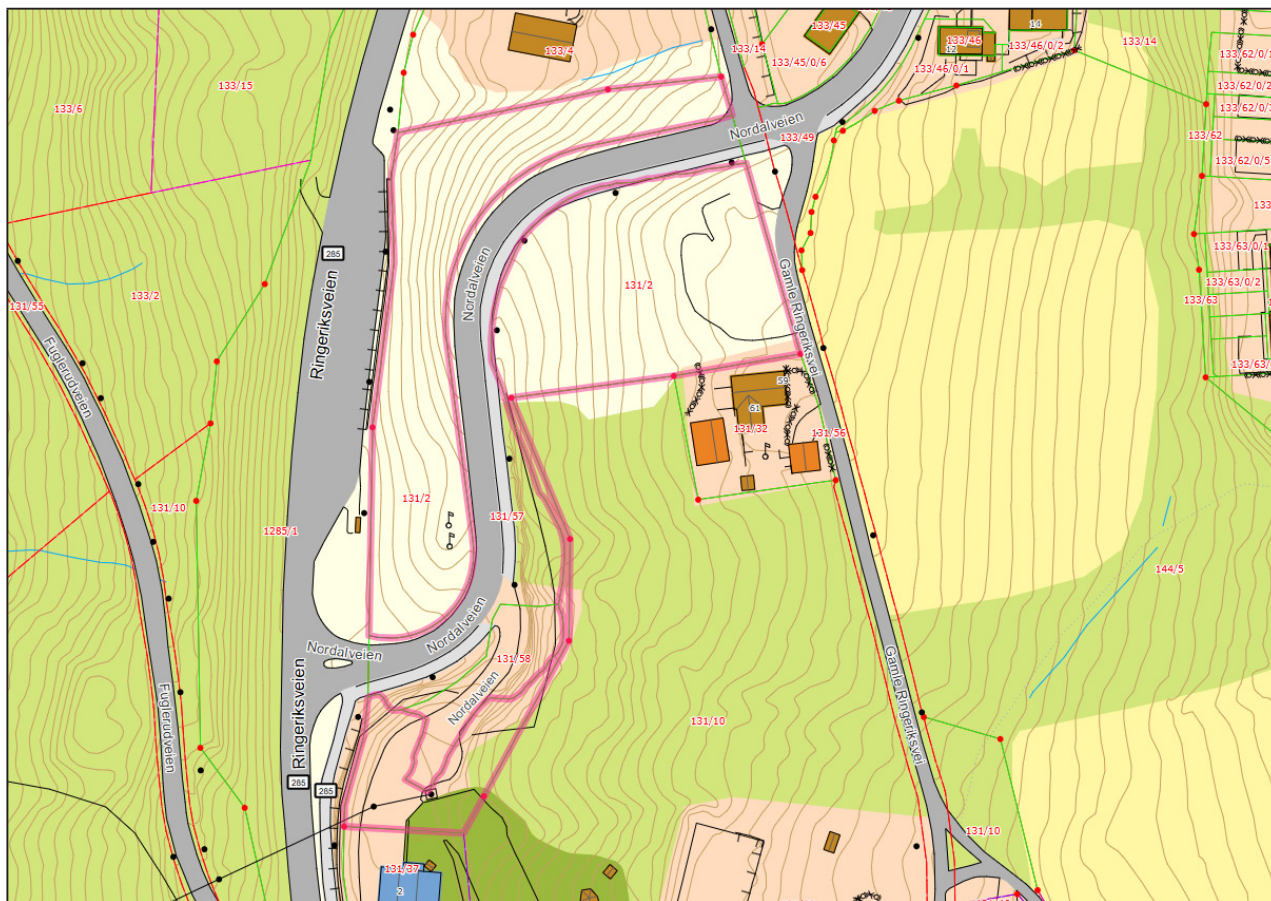
www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	131	Bruksnr.	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordalveien, 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: 19.11.2024

Vedtatt av Lier kommunestyre 17.04.2007, sak 34/07.

§§ 3.3.1, 3.7, 4.1.1, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 25.09.2012, sak 73/2012.

§ 4.2, punkt1, revidert i Mindre endring av planutvalget 23.04.2013, sak 27/2013.

§§ 2.3, 1. strekpkt., 2.6, 3. strekpkt., 2.7, 3. og 4.strekpkt., 3.7,5.kulepkt., 4.1.1, 2. avsn., 4.1.2, 4.1.4, 4.2.1, 3. avsn., 7.4.4, 2. og 4. strekpkt. og 7.4.5, revidert i Mindre endring av planutvalget 10.05 2016, sak 36/2016.

§ 4.1.4 for felt B9, revidert i Enklere planprosess av planutvalget 04.09.2018, sak 67/2018.

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAL

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.02.2007.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

1. Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg

(B1-B21)

3. Offentlige trafikkområder

Kjørevei (TR1, V 1, V2 og V3)

Annet trafikkformål

Plass for trafikkkontroll (TR2)

6. Spesialområde

Friluftsområde (F1)

Trase turveg (F11)

7. Fellesområder

Felles leikeanlegg (FL1-5)

Felles friareal (F2-F15)

Felles adkomstveg (V2, V3 og V4)

Felles parkering (FP1-7)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnundersøkelser

1. Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

2. Nødvendige vurderinger av faren for forekomst av radon skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis på første bolig.

3.2 Krav til tekniske anlegg

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommunen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belyningsanlegg og skilting.
2. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
3. Langs alle offentlige veger og felles avkjørsler kreves godkjent belyningsanlegg.

3.3 Krav til utomhusplan:

1. Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23% og for lekeplassene. For feltene B1-7, skal det utarbeides utomhusplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år, etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.
2. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.
 - a. Tomtegrenser
 - b. Byggelinjer
 - c. Frisiktlinjer
 - d. Kjøreareal
 - e. Parkeringsareal
 - f. Forstøtningsmurer
 - g. Beplantet areal
 - h. Plassering av avfallsbeholdere
 - i. Bevaringsområder (avgrensning og grad av vern)

3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Ringeriksveien. Den skal være kjørbær for personbiler før innflytting i boligene.

3.5 Byggegrenser

Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra regulert veikant/gjerdelinje og 1 meter fra eiendomsgrense. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og i 1 etasje med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter målt fra garasjeport-fasaden.

3.6 Støttemurer

1. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
2. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

3.7 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn.

Minimumsnorm som gjelder er:

- Enebolig: 3 biloppstillingsplasser. 2 av disse skal kunne bebygges med garasje.
- For hybler på inntil 60 m² skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass.
- Tett småhusbebyggelse (rekkehus, atriumhus, firemannsboliger, lavblokk og lignende): 2 biloppstillingsplasser. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.
Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.
- For feltene B1-7, skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor én av disse skal kunne bygges med garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg, som vist på plankartet. For hybel/utleieenhet, skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.
- For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 skal det for eneboliger etableres 3 biloppstillingsplasser, hvor minst en av disse skal kunne bygges som garasje på egen tomt. Parkeringskravet inkluderer en plass til gjesteparkering. Denne kan legges til fellesanlegg som vist på plankartet. Dog skal B10 ha 3 stk p-plasser pr enebolig på egen tomt. For hybel/sekundærleilighet skal det anlegges en ekstra biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

3.9 Støy

Innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Rekkefølgekrav

1. Alle fellesområder (veier og lekeareal) innenfor planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
2. Før det gis brukstillatelse for første bolig må offentlige veier innenfor planen opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
3. Gruset gangsti sørover fra F13 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
4. Gang- og sykkelveg fra skolen og fortau langs veg V1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på boliger i tilgrensende boligområde.
5. Før det gis brukstillatelse for første bolig må kryss med Ringeriksveien, opparbeides etter detaljerte planer, som skal godkjennes av Vegvesenet og eksisterende kryss stenges inkl avkjøringssaneringer, som visst på plankartet. Følgende avkjøringer skal stenges:
 - a. Til gnr/bnr 131/37 – Borgestad.
 - b. Til gnr/bnr 133/24
 - c. Til gnr/bnr 133/20
 - d. Til gnr/bnr 133/21
 - e. Til gnr/bnr 134/7
 - f. Avkjøring til Gamle Ringeriksveg

6. Før det gis brukstillatelse for første bolig skal stier ned til bussholdeplass (gjennom F4 og F5/F7) opparbeides. Stiene skal ha minimum gruset overfalte.
7. Før det kan gis brukstillatelse på boliger innenfor den avmerkede støykoten for 55 dBA skal ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak være gjennomført.

§4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Utnyttelse og høyder

1. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks 60 m². For feltene B1-7, skal ikke antall boenheter, inklusive hybel/utleieenhet, overskride 46 boenheter.

Antall boenheter inklusive hybel/sekundærenhet skal ikke overskride 16 stk for felt B8/B21, 40 stk for B9 til B16, 4 stk for B4 øvre del. For B4 øvre del skal maks 2 boenheter ligge inntil byggegrense mot B4 nedre del. Øvrige boliger må ligge minst 10 meter fra byggegrensen. Mindre bygningsdeler (takutspring/terrasser etc – dog ikke boligdel) kan ligge inntil 1 meter utenfor byggegrensen.

2. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 2,0 meter målt vertikalt. Alle fyllinger/skjæringer skal utføres skånsomt og søkes beplantet i ettertid.
3. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs.
4. Tillatt utnyttelse og høyde følger av plankartet og tabellen under:

Område nr.	Boligtype	Maks BYA %	Maks gesimshøyde inngangside	Maks mønehøyde Gj.sn. terrengnivå
B1-7	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B8	Enebolig	25	7m*/4m**	9m/6m
B18	Enebolig	23	7m* /4m **	9m/6m
B9-B10, B16	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B17, B19-B21	Enebolig	25	7m* /4m **	9m/6m
B11-B15	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7m* /4m **	9m/6m

* Ved bruk av sokkeletasje

** Uten bruk av sokkeletasje

*** Ved inngangsside kan tilbaketrunkne gesimser være høyere enn 7 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra gesims mot vei på 7 meter.

**** Tilbaketrunkne gesimser kan være høyere enn 6 meter såfremt disse ikke overskrider høyden på en tenkt takflate med maks 42 grader fra hoved-gesims.

***** Felt B9 kan bebygges med maksimal BYA på 27 %, såfremt boliger er formet som tegninger nr. 600 og 601, B9B-202, B9B-302 og B9B-401.

4.2 Bygningenes form

1. Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

For feltene B1-7, kan det anlegges flatt tak eller pulttak på boliger og garasjer. Om boligene anlegges med saltak, skal takvinkel være 21 grader.

For feltene B4 øvre del, B8 – B16 samt B21 kan det anlegges flate tak, skråtak eller pulttak på boliger og garasjer. Skråtak må ha takvinkel mellom 0 og 42 grader. Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 grader.

2. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
3. Maksimal høyde på gjerder/hekk mot veg skal ikke overstige 1,2 m.
4. For feltene B1-7, tillates eneboliger med grunnflate på inntil 90 m².
5. For feltene B1-7, skal utbyggingens konsept og uttrykk som vist på Illustrasjonsplanen, datert 05.07.12 og 3D. Illustrasjon – *Fra nordvest høy* – datert 18.05.12, følges

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for lastebil (L) (Statens veinormal).
4. Krysset mot Ringeriksveien og gang- og sykkelvei langs denne skal utføres i tråd med beskrivelse og tegninger fra Cowi AS, datert 05.02.2007.

5.2 Annet trafikkareal

1. Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes.
2. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn.
3. Areal for parkering skal ha fast dekke.

§ 6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Friluftsområder.

Området skal i bevarer som i dag og skal ligge som et grønt område mot rv 285.

6.2 Trase turveg.

Området (F11) skal sikre allmenn ferdsel gjennom boligfeltet.

6.3 Privat veg.

Privat veg (V5) er kjøreveg til gnr 134/ bnr 7.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Bruk, drift og vedlikehold

1. Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som bor og eier innenfor planområdet.
2. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.
3. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.
4. Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

7.2 Felles leikeanlegg

1. Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området.
2. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha lekeplasser som har sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker.
3. Før brukstillatelse kan gis, må lekeplassene være opparbeidet.
4. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.
5. Felles leikeanlegg hører til følgende byggeområder:
 - FL1: B1, B2, B3, B4, B8, B17.
 - FL2: B5, B18, B19, B20.
 - FL3: B6, B7.
 - FL4: B9, B10, B21.
 - FL5: B11, B12, B13, B14, B15, B16.

7.3 Felles friareal.

1. Felles friareal innenfor planområdet skal sikre grøntstrukturen i området.
2. Området skal være til felles rekreasjonsmulighet for beboerne.

7.4 Felles adkomstveg.

1. Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg.
2. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming.
3. Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) (Statens veinormal).
4. Felles adkomstveger hører til følgende byggeområder:
 - V2: del av B1, B2, B3, nedre del B4, B5.
 - V3: B9 til 16, samt B21
 - V4: gnr 133/ bnr 24, B17, B18, B19.
5. Felles parkeringsområder FP1, FP2 og FP6 hører til B1, B2, B3, B4 nedre del, B5, B6 og B7.
Felles parkeringsområder FP3, FP4, FP5 og FP7 hører til B4 øvre del, B8 til B16 samt B21.
Felles parkeringsområde FP4 gir turadkomst fra V1 til F15 samt kjøreadkomst til B8.

Nabolagsprofil

Nordalveien 51 - Nabolaget Hennum/Tranby kirke - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Røed Linje 62	7 min  0.5 km
 Lier stasjon Linje L1, R13	14 min  11.1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 7 min 

Skoler

Nordal skole (1-7 kl.) 39 elever, 2 klasser	10 min  0.7 km
Tranby skole (8-10 kl.) 319 elever, 28 klasser	8 min  4.6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 262 elever, 19 klasser	7 min  5.4 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min  10.5 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min  10.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

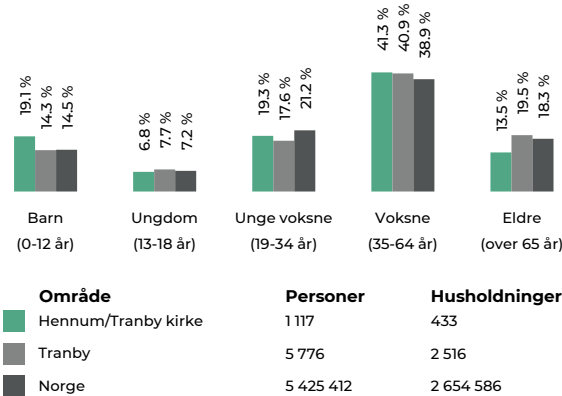
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min  0.5 km
Tranby andelsbarnehage (0-5 år) 85 barn	7 min  4.2 km
Foss barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min  5.4 km

Dagligvare

Kiwi Lyngåskrysset	4 min 
Coop Extra Tranby PostNord	7 min  4.6 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Gateparkering

Lett 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

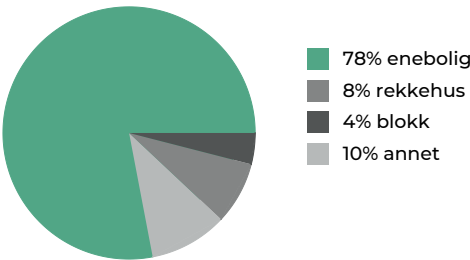
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Nordal skole gymnastikksal	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.7 km
⚽ Skjeggerud leke- og ballplass	6 min 🚶
Ballspill	4 km
🚴 Feel24 Tranby (høst 2024)	8 min 🚶
🚴 Fresh Fitness Lier	8 min 🚶

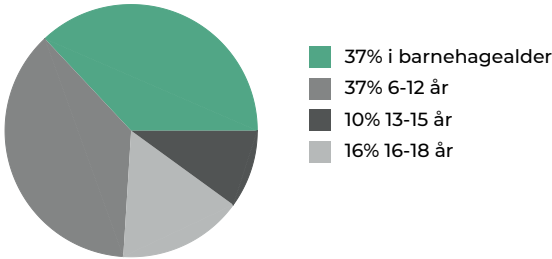
Boligmasse



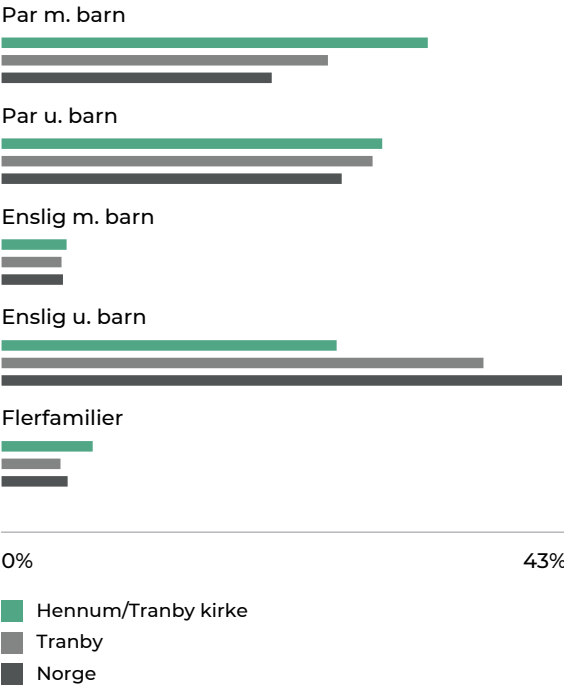
Varer/Tjenester

🛒 Liertoppen Kjøpesenter	9 min 🚶
🏪 Vitusapotek Lier	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

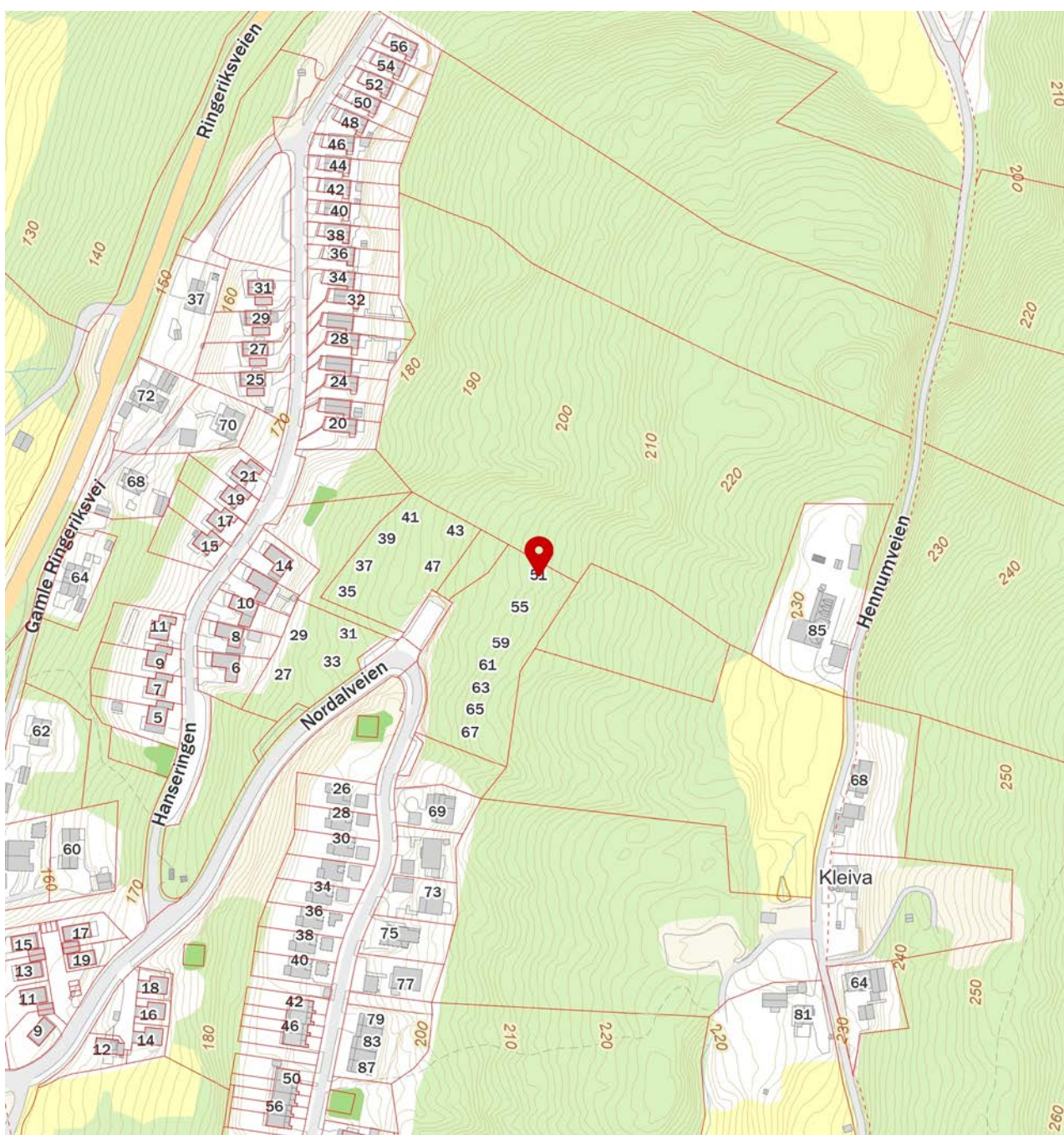
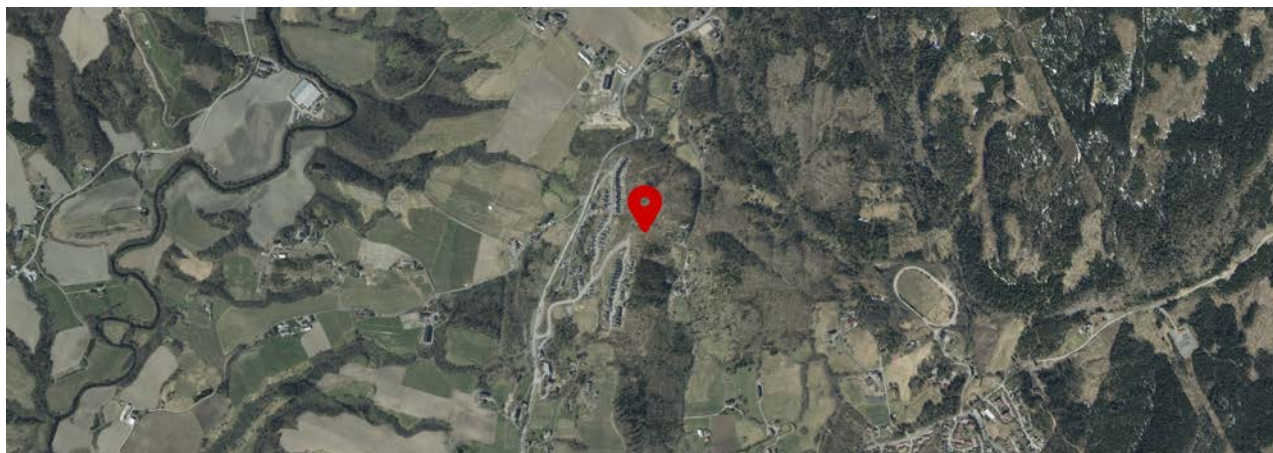


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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. Vegglamper, krokhangte 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

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”

Rett 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. **PLUS**-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 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt 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 for-behold. 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0136/24

Adresse: Nordalveien 51, 3406 TRANBY, gnr. 133, bnr. 67 og
51 i Lier kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/