



VEDLEGG LIER HAGEBY

PRIVATMEGLEREN



SOLÅSEN LIER  
HAGEBY - BUDSJETT  
05.11.24

## Solåsen Lier hageby - Solon Eiendom

| DRIFTSINNTEKTER                                     | NOTE | Bolig                   |
|-----------------------------------------------------|------|-------------------------|
| Felleskostnader - Bolig                             | 1    | 1 144 800               |
| Felleskostnader - Bredbånd                          | 2    | 221 364                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>                          |      | <b>1 366 164</b>        |
| <b>DRIFTSUTGIFTER</b>                               |      |                         |
| REVISJON                                            |      | -12 000                 |
| FORRETNINGSFØRSEL                                   |      | -88 000                 |
| KONSULENTHONORARER                                  |      | -10 000                 |
| STYREHONORAR                                        |      | -64 500                 |
| PERSONALKOSTNADER                                   |      | 9 030                   |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD                                |      |                         |
| - Drift og vedlikehold bygninger                    |      |                         |
| - Drift og vedlikehold utearealer, inkl. snørydding |      | -120 000                |
| FORSIKRINGER                                        |      | -258 000                |
| LIER FELLESAREAL                                    |      | -51 600 Kontingent ik   |
| KOMMUNALE AVGIFTER                                  |      |                         |
| - Renovasjon bolig                                  |      | -159 960                |
| - Vann og avløp bolig                               |      | 0                       |
| ENERGI                                              |      | -110 000                |
| TV/BREDBÅND                                         |      | -221 364 Avtale ikke kj |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER                               |      |                         |
| - Div adm kost                                      |      | -20 000                 |
| <b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>                           |      | <b>-1 106 394</b>       |

**ÅRSRESULTAT** **259 770**

| FORUTSETNINGER               | Antall | Total BRA |
|------------------------------|--------|-----------|
| Boligseksjoner - leiligheter | 43     | 4 770     |
|                              | 43     |           |

### NOTER

|                           |         |                       |
|---------------------------|---------|-----------------------|
| 1 - Felleskostnader bolig | kvm/mnd | kr 20,00              |
| 2 - Tv / bredbånd         | pr mnd  | kr 429 Kollektiv avta |

### Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og utgifter. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Utarbeidet pr. 05.11.2024

| Seksjonsnr | Etternavn | Eierbrøk | Felleskostnader | TV/Bredbånd | Startkapital           |
|------------|-----------|----------|-----------------|-------------|------------------------|
|            |           |          | 101             | 147         | BRA*50 kr iht prospekt |
| 1          |           | 81       | 1620            | 429         | 4050                   |
| 2          |           | 81       | 1620            | 429         | 4050                   |
| 3          |           | 81       | 1620            | 429         | 4050                   |
| 4          |           | 81       | 1620            | 429         | 4050                   |
| 5          |           | 113      | 2260            | 429         | 5650                   |
| 6          |           | 113      | 2260            | 429         | 5650                   |
| 7          |           | 54       | 1080            | 429         | 2700                   |
| 8          |           | 56       | 1120            | 429         | 2800                   |
| 9          |           | 56       | 1120            | 429         | 2800                   |
| 10         |           | 54       | 1080            | 429         | 2700                   |
| 11         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 12         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 13         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 14         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 15         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 16         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 17         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 18         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 19         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 20         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 21         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 22         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 23         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 24         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 25         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 26         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 27         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 28         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 29         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 30         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 31         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 32         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 33         |           | 126      | 2520            | 429         | 6300                   |
| 34         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 35         |           | 128      | 2560            | 429         | 6400                   |
| 36         |           | 128      | 2560            | 429         | 6400                   |
| 37         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 38         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 39         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 40         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 41         |           | 115      | 2300            | 429         | 5750                   |
| 42         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
| 43         |           | 120      | 2400            | 429         | 6000                   |
|            |           |          | 4770            |             |                        |

## Beregninger budsjett

Felleskostnader      kr 18- 25 per kvm iht prospekt

Styrehonorar      kr 1500 per seksjon

Forsikring      kr 6000 per seksjon

TV/internett      kr 429 per seksjon      Basert på erfaring fra liknende pro

Kommunale avgifter

Renovasjon

[Priser i din kommune - Renovasio](#)

### Priser 2024

Priser er inkludert mva.

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Standard renovasjon  | 4 650 kr |
| Samarbeid renovasjon | 3 720 kr |

Vann og avløp

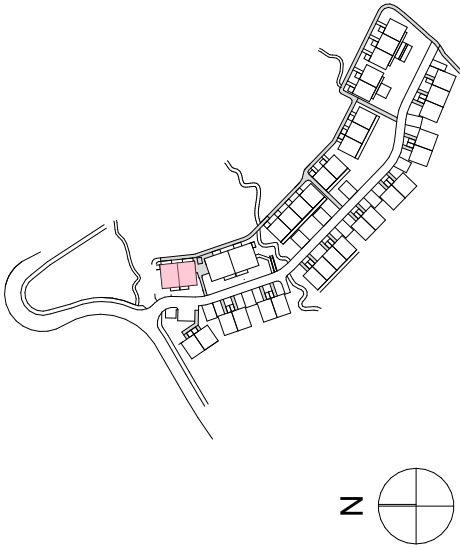
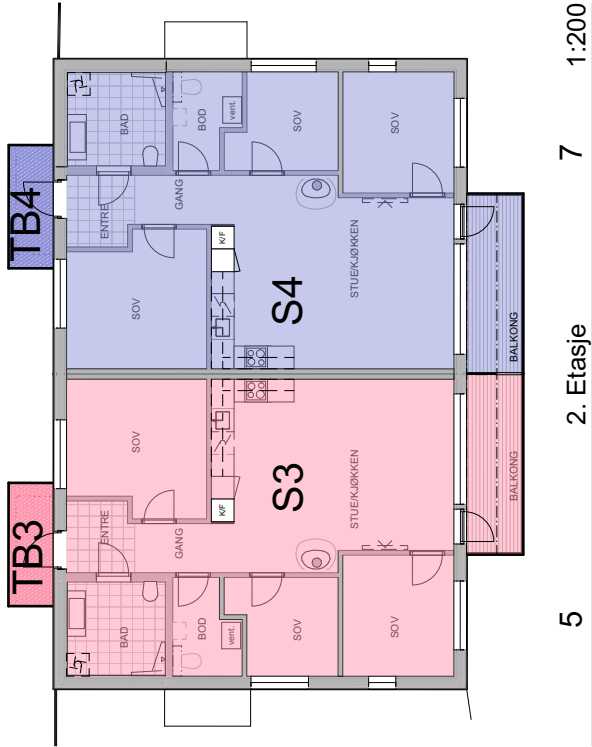
### Prisliste vann- og avløpsgebyrer 2024



| Prisliste vann- og avløpsgebyrer (i kr.)   | Mva. | Pris 2023<br>inkl.mva | Pris 2024<br>eks.mva | Pris 2024<br>inkl.mva |
|--------------------------------------------|------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>tilknytningsgebyrer</b>                 |      |                       |                      |                       |
| - Vann                                     | Ja   | 19 913                | 15 200               | 19 000                |
| - Avløp                                    | Ja   | 19 000                | 15 200               | 19 000                |
| <b>Faste årsgebyrer</b>                    |      |                       |                      |                       |
| - Fastledd vann                            | Ja   | 1 894                 | 1 591                | 1 989                 |
| - Fastledd avløp                           | Ja   | 1 295                 | 1 222                | 1 528                 |
| <b>Årsgebyr målt forbruk med vannmåler</b> |      |                       |                      |                       |
| - Mengdeavhengig del pr. kbm. vann         | Ja   | 28,20                 | 23,72                | 29,65                 |
| - Mengdeavhengig del pr. kbm. avløp        | Ja   | 41,73                 | 39,38                | 49,23                 |

SEKSJONERINGSTEG  
NINGER BKS2 240208

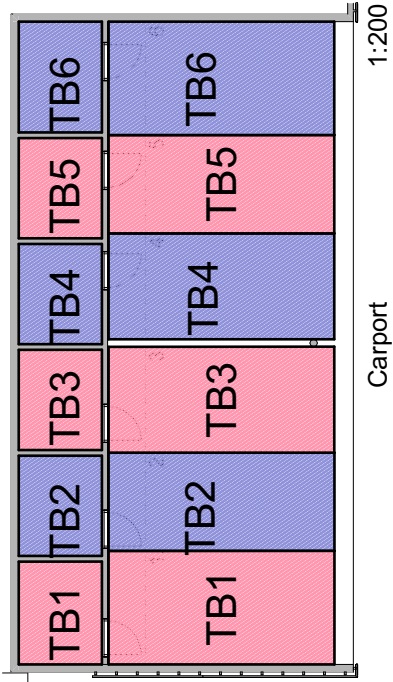
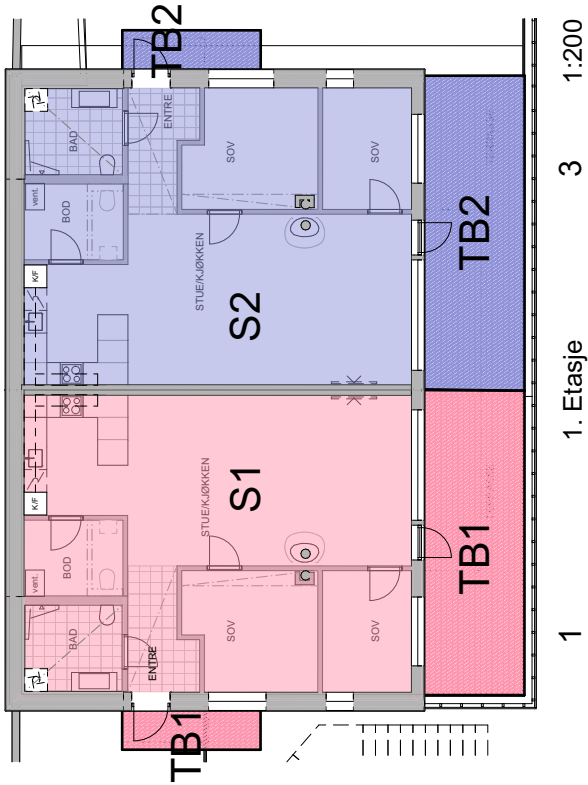
Seksjonering  
Borgeveien 1-7  
plan 1 og 2

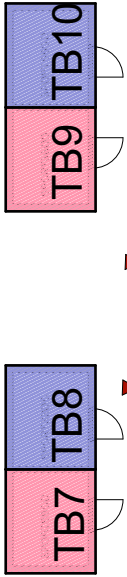


**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

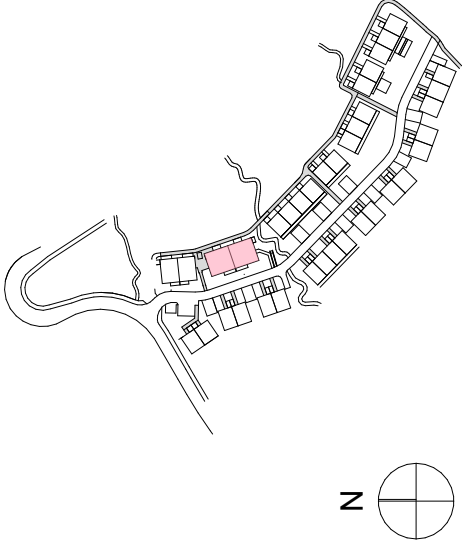
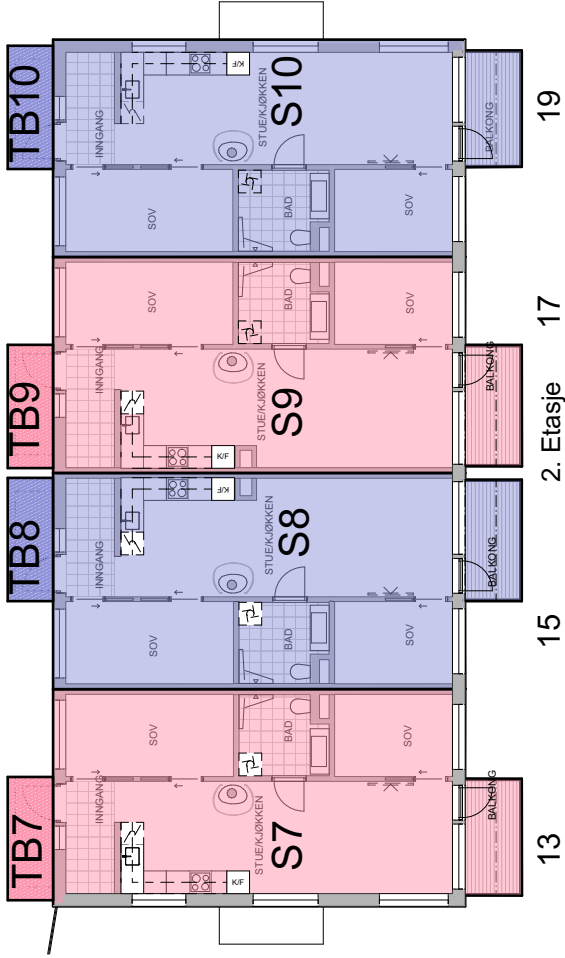
Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus A plan 1-2**

|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-A-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |





Seksjonering  
Borgeveien 9-19  
plan 1 og 2



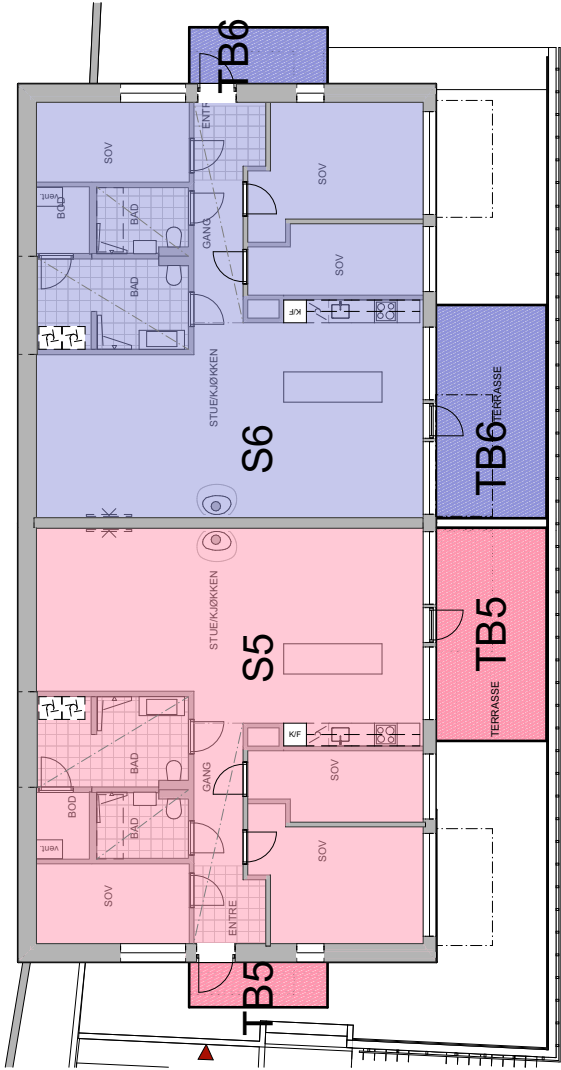
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

HRTB

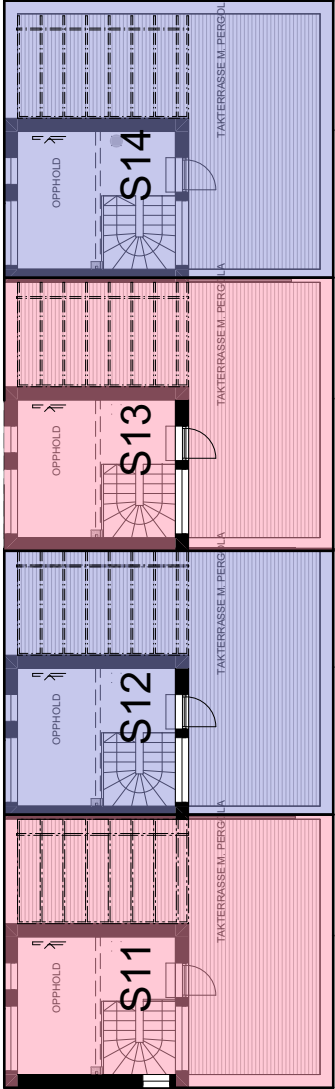
Lier Hageby felt BKS2 95/145

Hus B plan 1-2

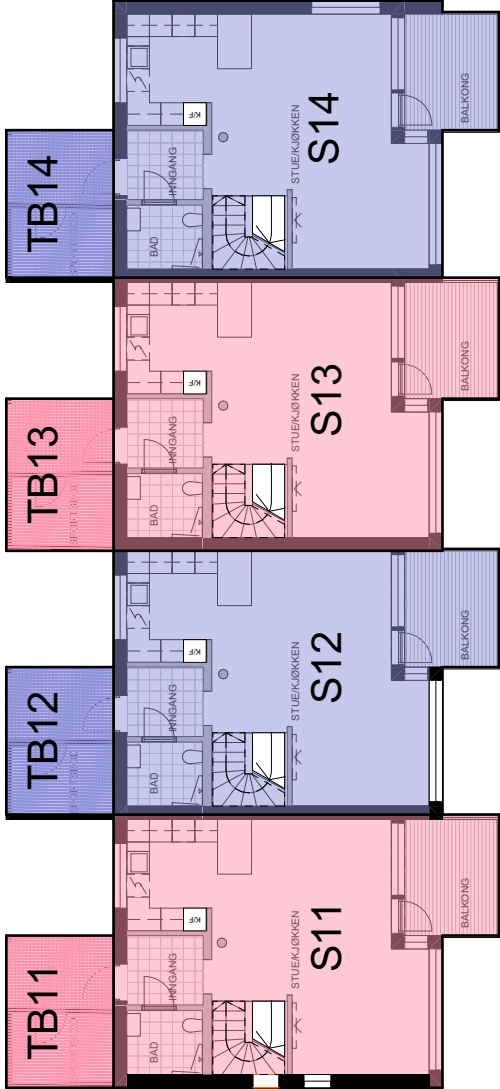
|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Dato:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-B-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |



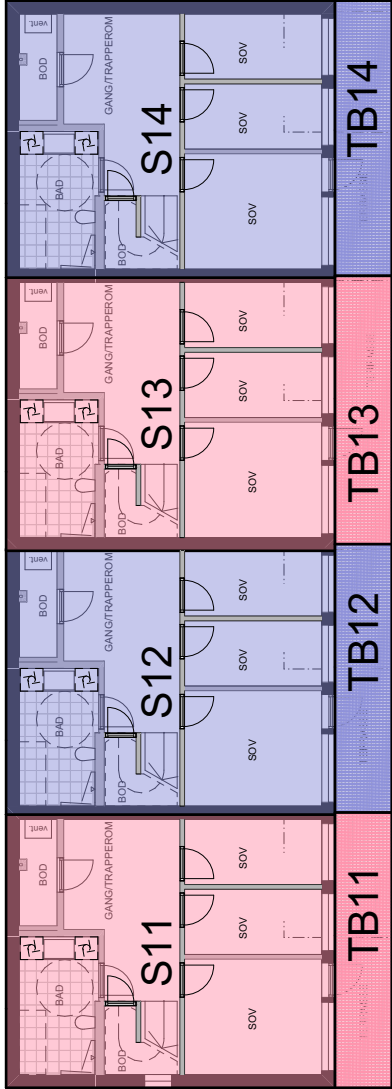
9 11 1:200



21 23 25 27 1:200

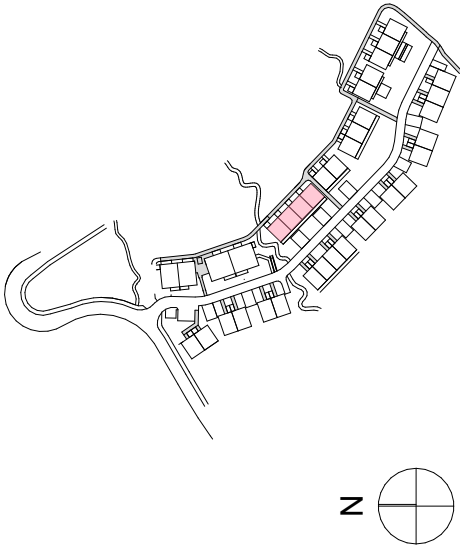


21 23 25 27 1:200



21 23 25 27 1:200

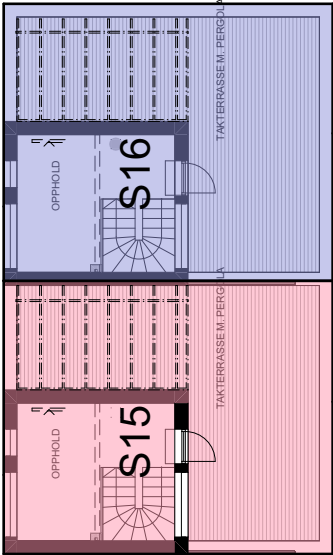
# Seksjonering Borgeveien 21-27 plan 1, 2 og 3



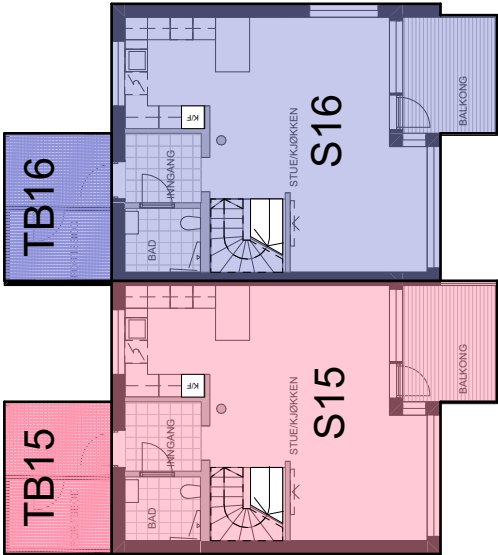
**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus C plan 1-3**

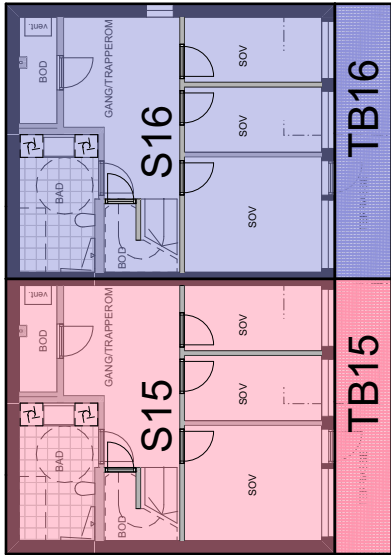
|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-C-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



29 3. Etasje 31 1:200

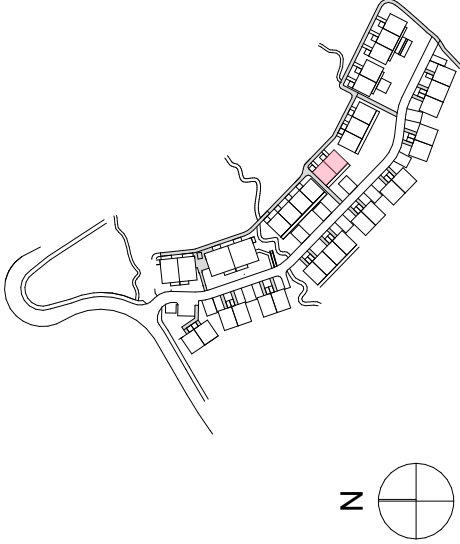


29 2. Etasje 31 1:200



29 1. Etasje 31 1:200

Seksjonering  
Borgeveien 29-31  
plan 1, 2 og 3



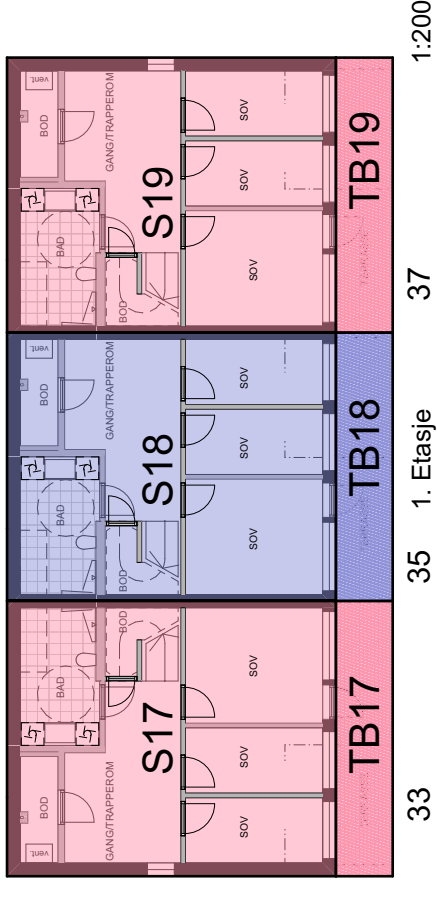
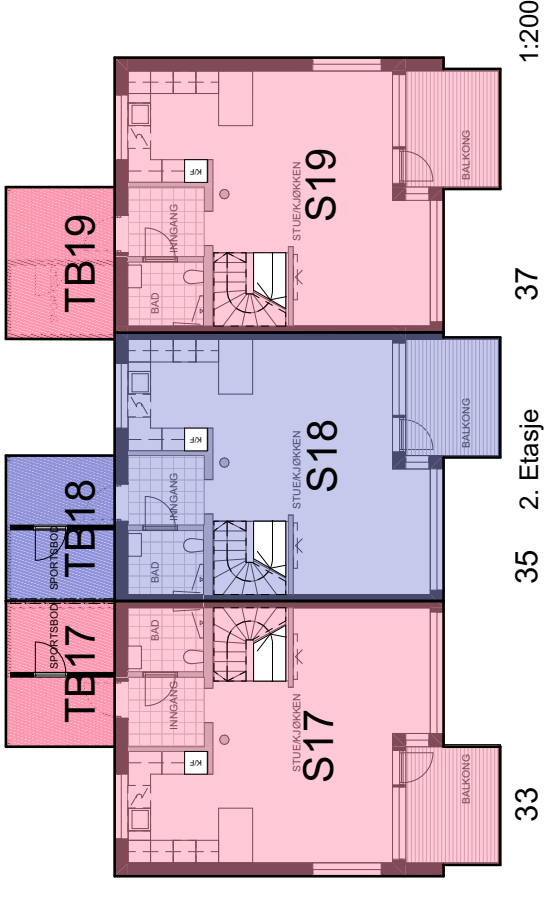
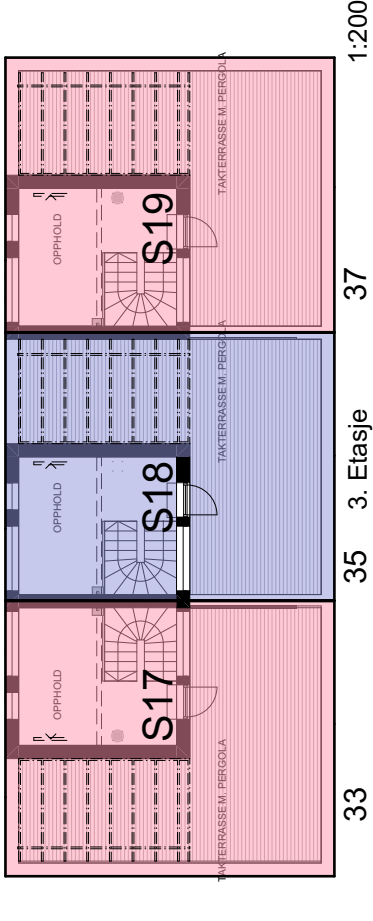
HRTB A/S  
Arkitekt MNAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

HRTB

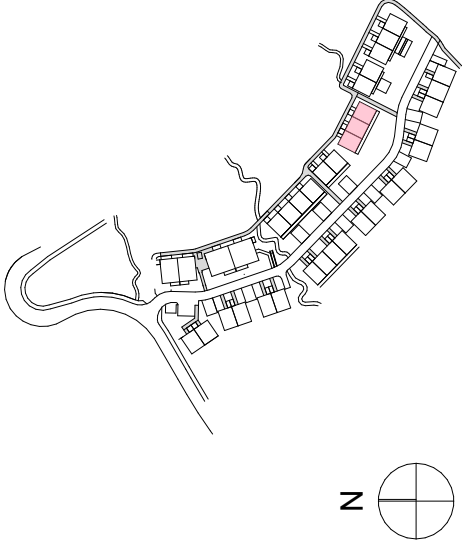
Lier Hageby felt BKS2 95/145

Hus D plan 1-3

|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Date:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-D-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |



Seksjonering  
Borgeveien 33-37  
plan 1, 2 og 3



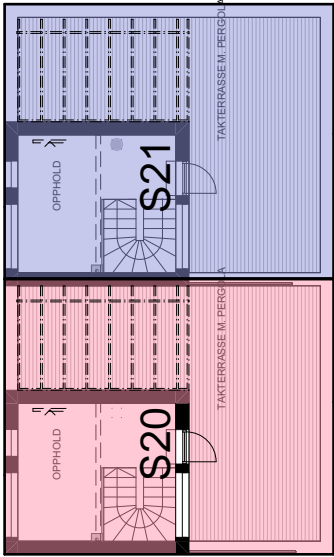
**HRTB**  
HRTB AS  
Arktekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145

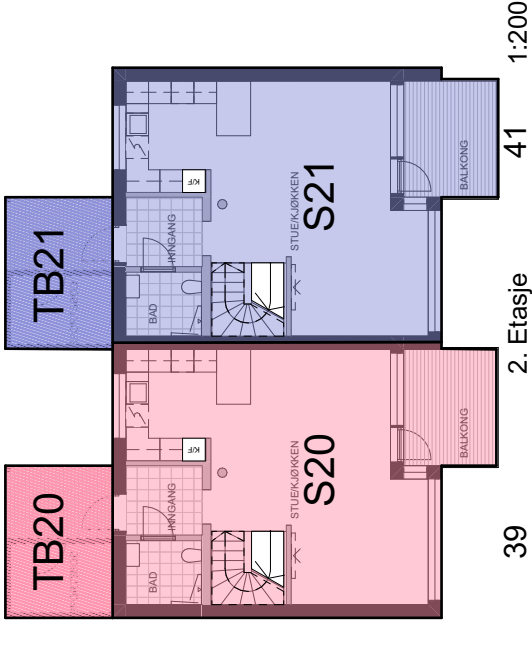
**Hus E plan 1-3**

|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Dato:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-E-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |

Seksjonering  
Borgeveien 39-41  
plan 1, 2 og 3



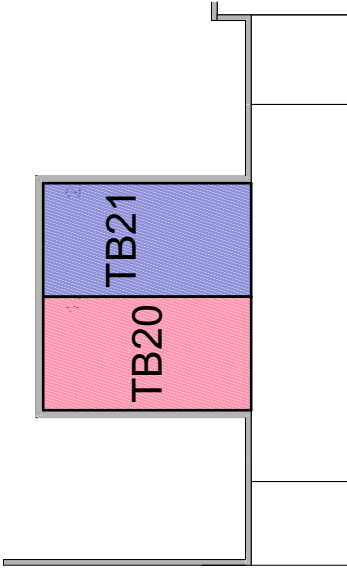
39 3. Etasje 41 1:200



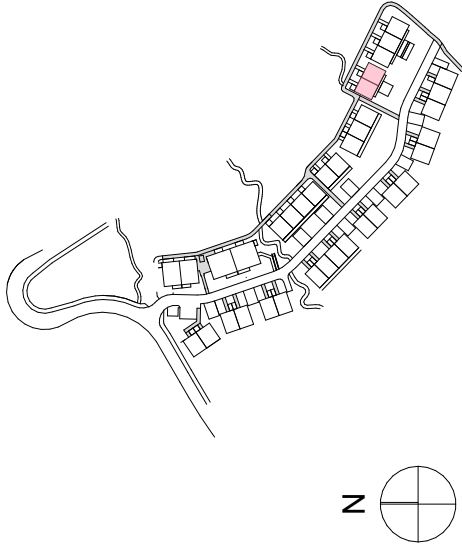
39 2. Etasje 41 1:200



39 1. Etasje 41 1:200



Carport

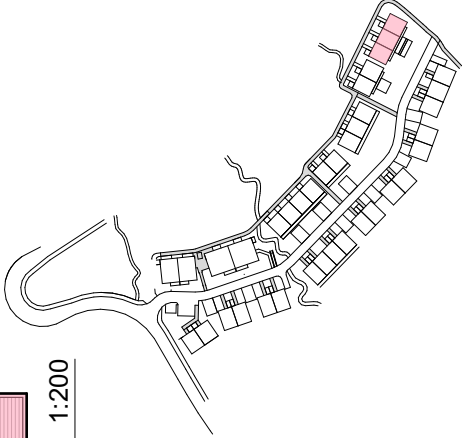


HRTB  
HRTB AS  
Arkitekt MNA  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus F plan 1-3**

|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-F-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |

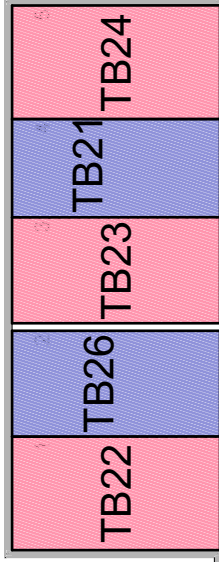
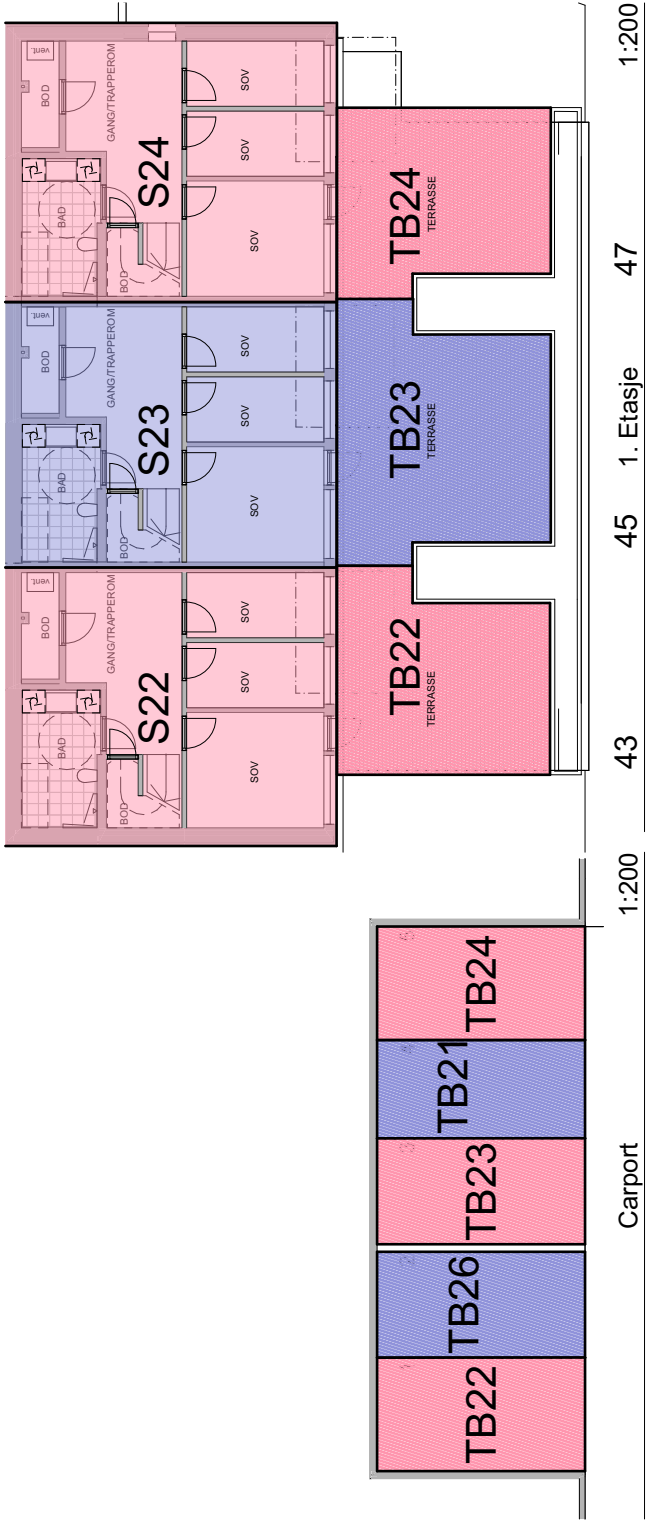
Seksjonering  
Borgeveien 43-47  
plan 1, 2 og 3



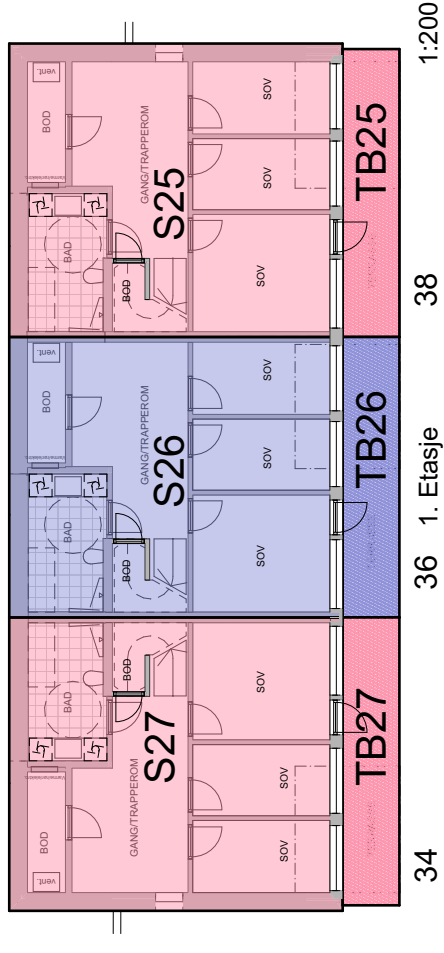
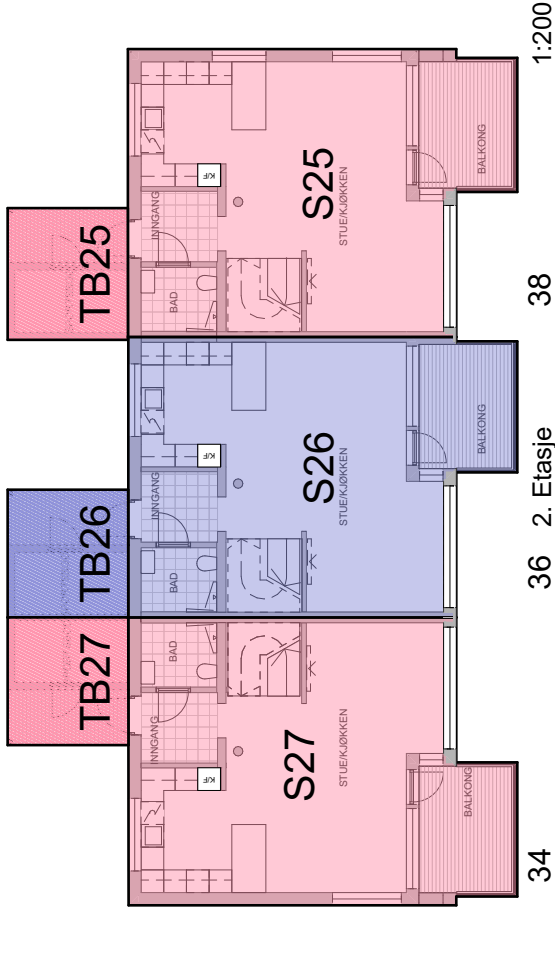
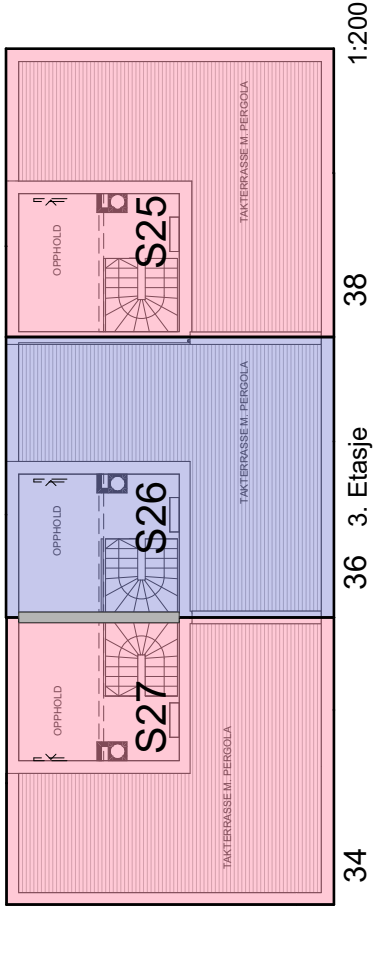
**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus G plan 1-3**

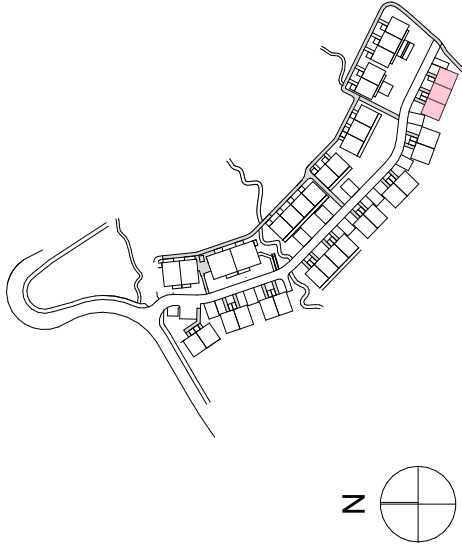
|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Date:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-G-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |



Carport



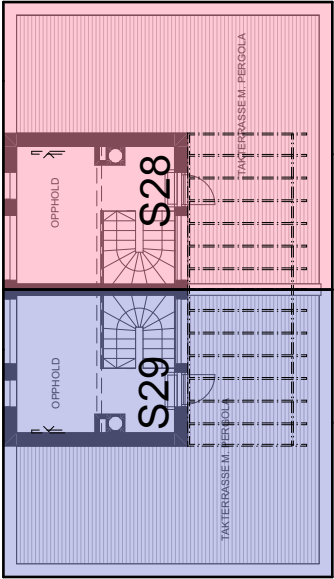
Seksjonering  
Borgeveien 34-38  
plan 1, 2 og 3



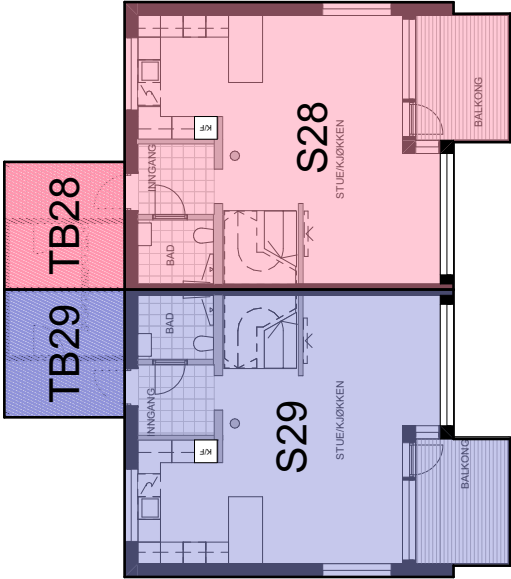
**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus H plan 1-3**

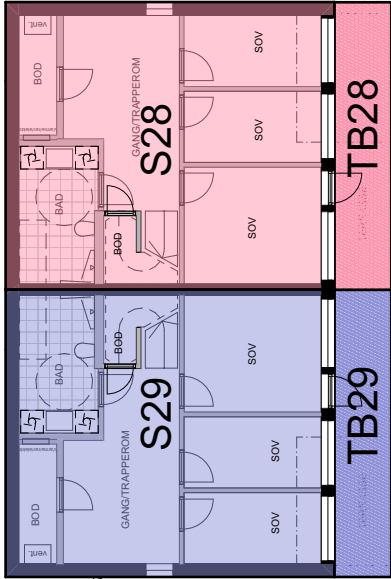
|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-H-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



30 3. Etasje 32 1:200

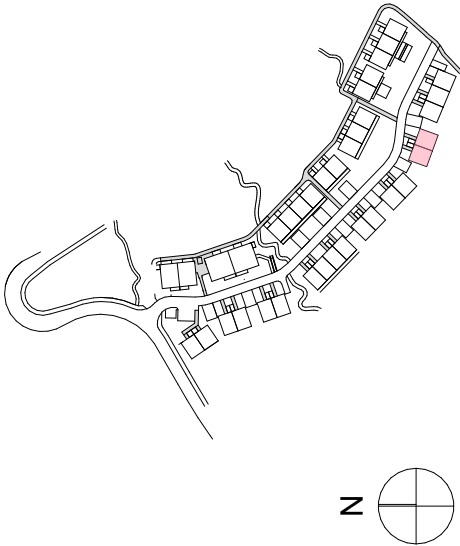


30 2. Etasje 32 1:200



30 1. Etasje 32 1:200

# Seksjonering Borgeveien 30-32 plan 1, 2 og 3



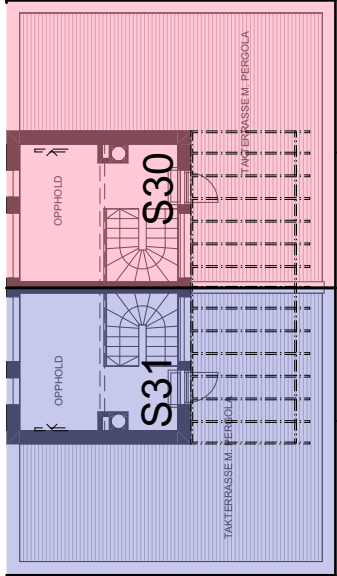
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

HRTB

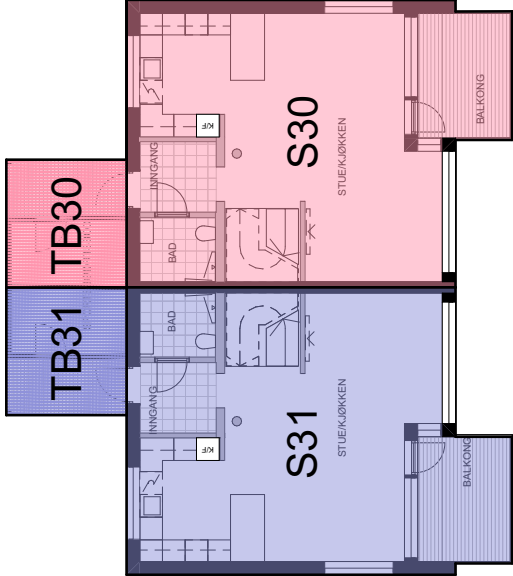
Lier Hageby felt BKS2 95/145

## Hus I plan 1-3

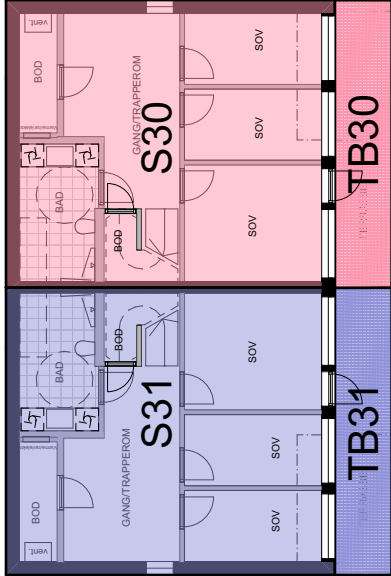
|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-I-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



26 3. Etasje 28 1:200

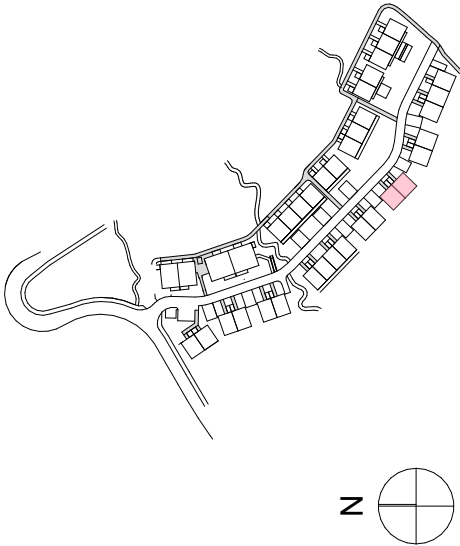


26 2. Etasje 28 1:200



26 1. Etasje 28 1:200

# Seksjonering Borgeveien 26-28 plan 1, 2 og 3



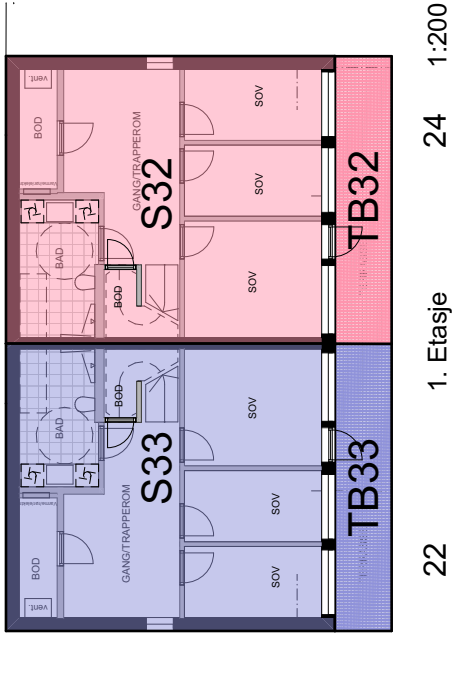
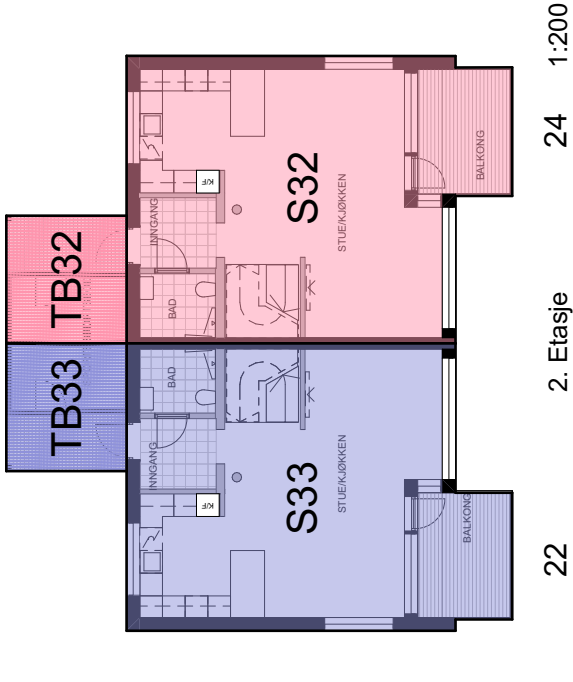
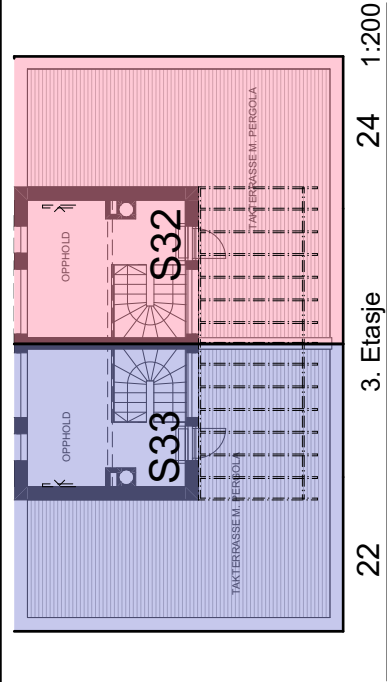
HRTB A/S  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

HRTB

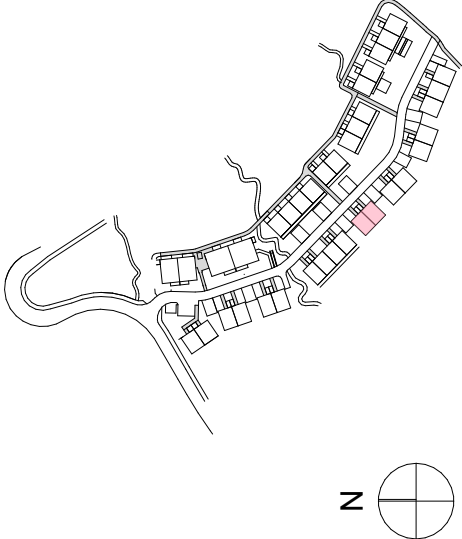
Lier Hageby felt BKS2 95/145

## Hus J plan 1-3

|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-J-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



Seksjonering  
Borgeveien 22-24  
plan 1, 2 og 3

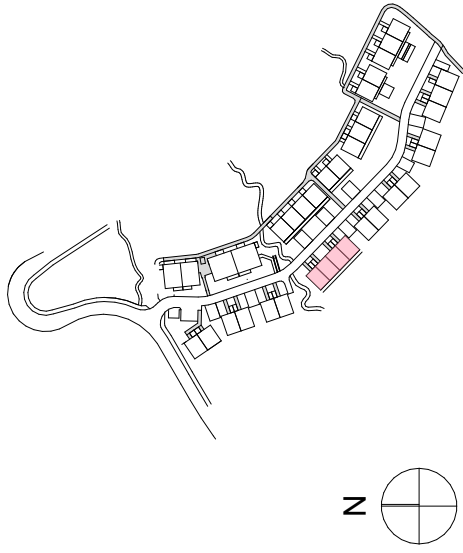
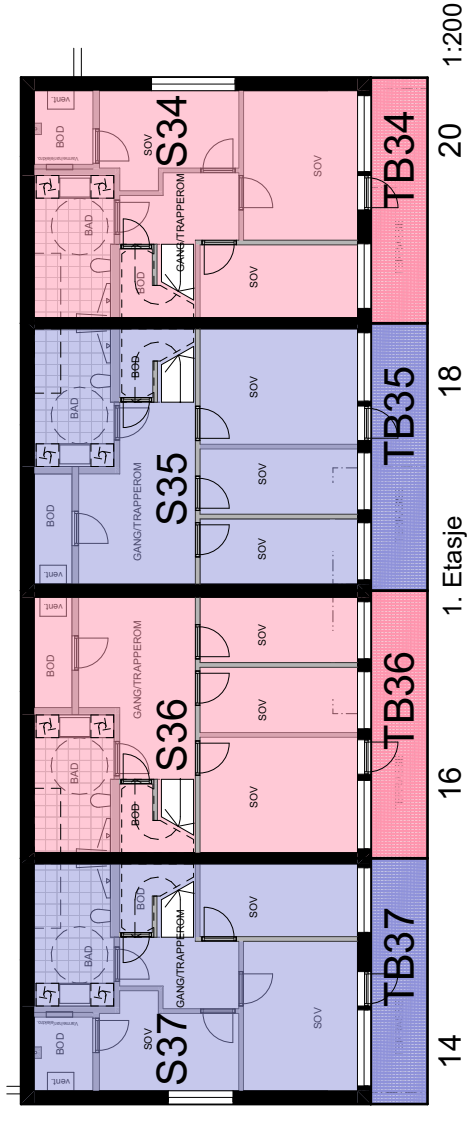
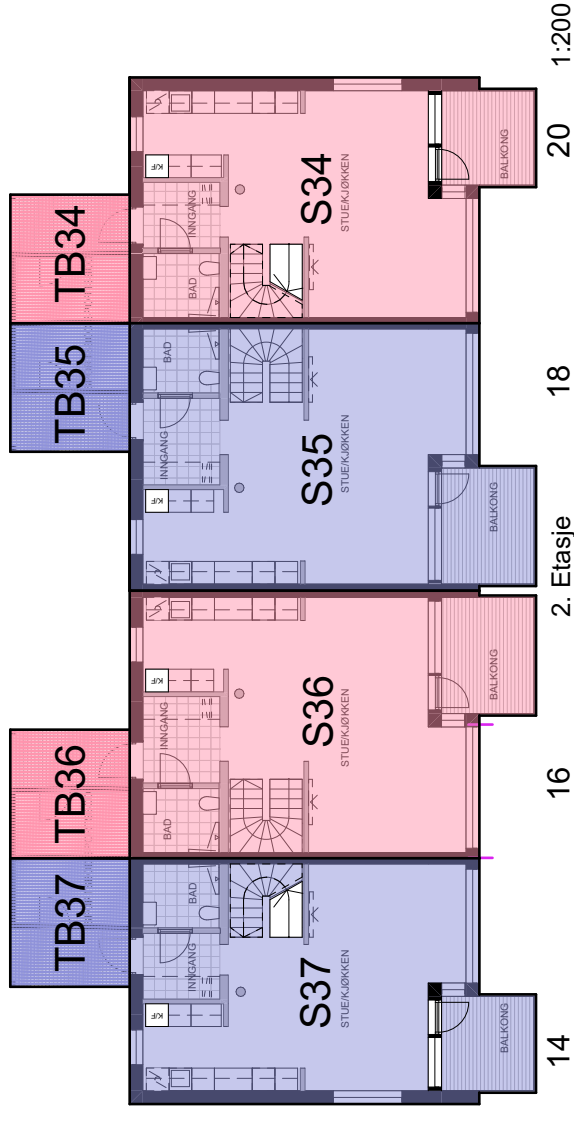
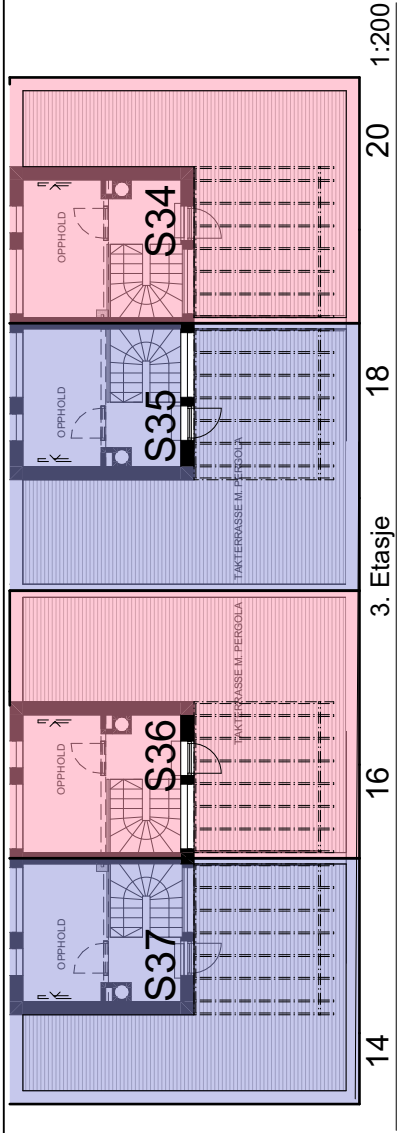


**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145  
**Hus K plan 1-3**

|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-K-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |

Seksjonering  
Borgeveien 14-20  
plan 1, 2 og 3

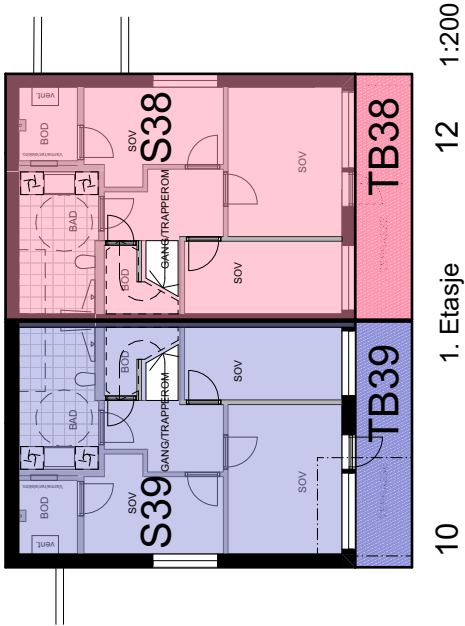
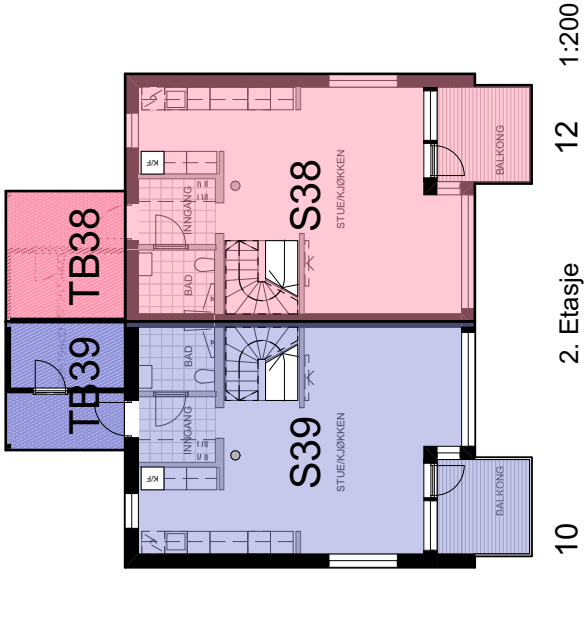
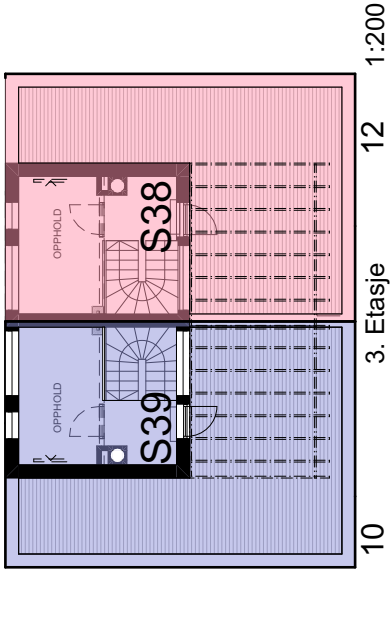


**HRTB**  
HRTB AS  
Arktekter MNAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

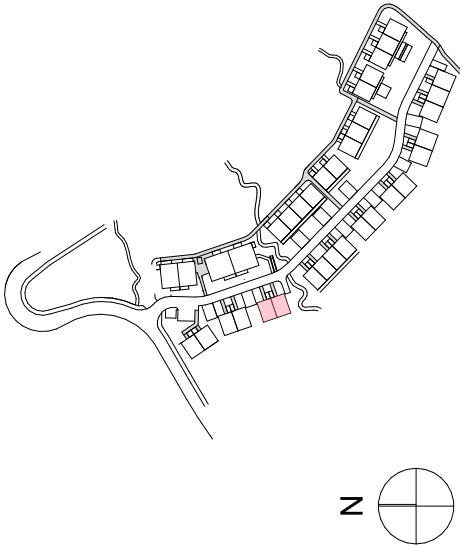
Lier Hageby felt BKS2 95/145

**Hus L plan 1-3**

|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-L-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



Seksjonering  
Borgeveien 10-12  
plan 1, 2 og 3

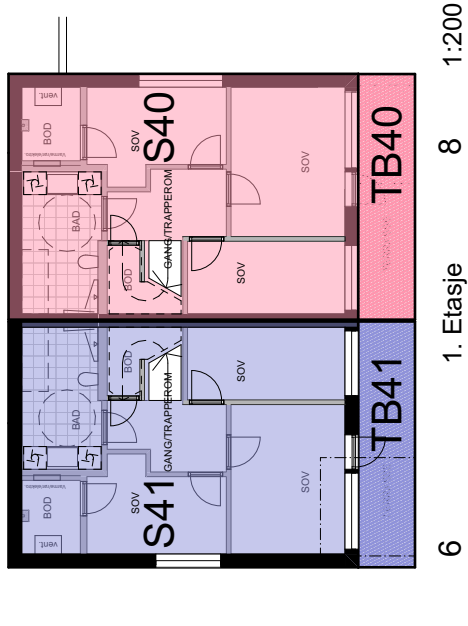
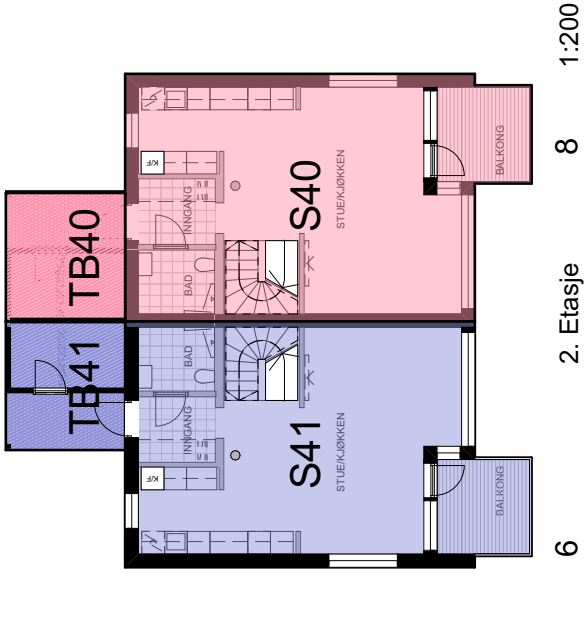
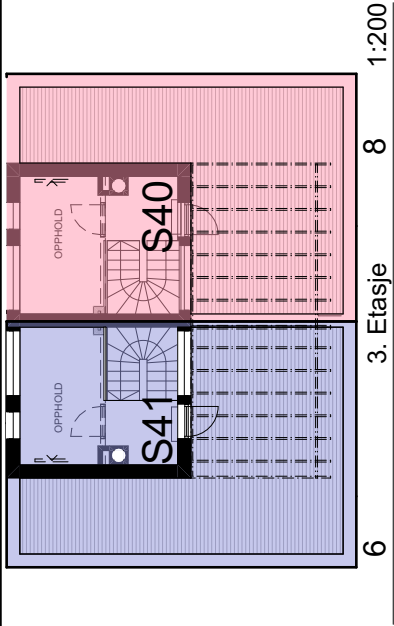


**HRTB**  
HRTB A/S  
Arkitekt MNAAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

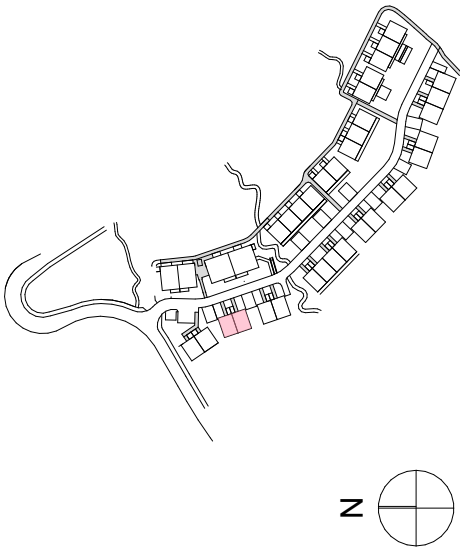
Lier Hageby felt BKS2 95/145

**Hus M plan 1-3**

|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Date:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-M-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |



Seksjonering  
Borgeveien 6-8  
plan 1, 2 og 3



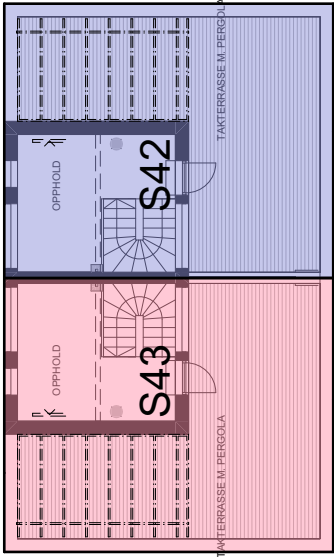
HRTB AS  
Arkitekt M/NAL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

HRTB

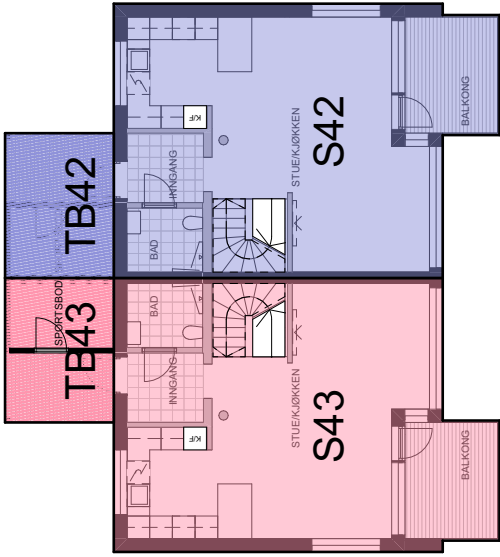
Lier Hageby felt BKS2 95/145

Hus N plan 1-3

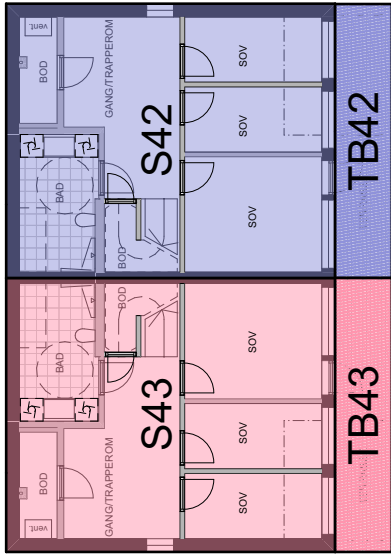
|                     |                     |                               |      |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Dato:<br>08.02.2024 | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A72-N-101     | Rev: |
| Tegnet av:<br>ESP   | Kontrollert:<br>RFA | Prosjektfase:<br>SEKSJONERING |      |



2 3. Etasje 4 1:200

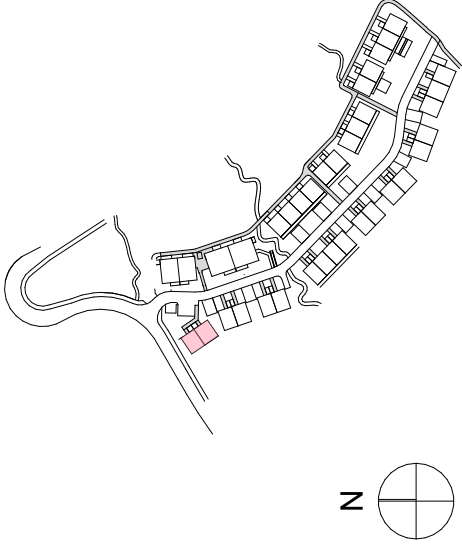


2 2. Etasje 4 1:200



2 1. Etasje 4 1:200

Seksjonering  
Borgeveien 2-4  
plan 1, 2 og 3



**HRTB**  
HRTB AS  
Arkitekt MNL  
Pilestredet 28  
0166 Oslo  
Telefon: +47 22993230  
E-post: firmapost@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

Lier Hageby felt BKS2 95/145

**Hus O plan 1-3**

|            |              |               |      |
|------------|--------------|---------------|------|
| Date:      | Målestokk:   | Tegning nr.:  | Rev: |
| 08.02.2024 | 1:200        | A72-O-101     |      |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: |      |
| ESP        | RFA          | SEKSJONERING  |      |



UTOMHUSPLAN





VEDTEKTER  
REVIDERT  
ORDINÆRT

# **Vedtekter**

## **for**

### **Lier Hageby Fellesarealer**

*Sist revidert på ordinært sameiermøte 29. september 2022*

#### **§ 1**

##### **Navn og formål**

Sameiets navn er Lier Hageby Fellesarealer, heretter kalt Sameiet.

Sameiet har til formål å eie og forvalte eiendommene gnr. 95 bnr. 149, 150, 152, 154 og 155, i Lier kommune som illustrert på vedlegg 1. Eiendommene tjener som fellesareal for boligene innen planområdet etter reguleringsplan for Lier Hageby (planID: 504-902-13-03-02), og utgjør felt f\_SPP2, f\_BLK1, f\_BUT1, f\_LJO1 og felles adkomstvei (felt f\_SKV2, f\_SF2, f\_SVG1 og 2).

Sameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg, heretter kalt Fellesarealene.

Sameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg, heretter kalt Fellesarealene.

#### **§ 2**

##### **Eierform**

Sameiet er et realsameie og består av nåværende og fremtidige boligsameier på eiendommene gnr. 95 bnr. 140, 144, 145, 146, 151 og 153 i Lier kommune som utgjør henholdsvis byggefelt BKS1-4, BBB1 og BKB1, illustrert på kart i vedlegg 2 (Sameierne). I dette inngår også et parkeringsanlegg bestående av totalt 140 parkeringsplasser, hvorav 124 plasser er ervervet til eksklusiv bruk for eiere av boligseksjoner i boligsameiene som er sameiere i realsameiet. Øvrige plasser er gjesteplasser til felles bruk for sameiere i realsameiet. Parkeringsplassene kan ikke erverves av andre enn eiere av boligseksjoner i et av de boligsameier som er sameiere i realsameiet. Realsameiet v/forretningsfører skal til enhver tid føre oversikt over plassene som er til eksklusiv bruk for eiere av de aktuelle boligseksjonene. Ved eventuelle salg/kjøp av disse plikter selger å melde ervervet inn til styret for realsameiet v/ forretningsfører. Vedlegg 3 til vedtektene viser oversikt over parkeringsanlegget.

Tinglyst eierandel følger eiendommene og kan ikke sies opp.

For det tilfellet gnr. 95 bnr. 148 i fremtiden tillates omregulert og utbygget med boliger, skal også denne eiendommen innlemmes som Sameier i Sameiet. Sameiet kan ikke motsette seg eventuelle byggeplaner på denne eiendommen.

### § 3

#### Bruk av fellesarealene

Sameierne, herunder deres seksjonseiere og beboere, har rett til å bruke Fellesarealene til de formål de opparbeides til, eventuelt med de endringer som senere måtte bli vedtatt.

### § 4

#### Fordeling av kostnader

**Kostnadene til drift og vedlikehold av Fellesarealene, herunder utgifter til brøyting, strøing, strøm på Fellesarealene, felles infrastruktur som fiber, vann/avløp, overvannssystemer og elektrisitet mv., fordeles mellom Sameierne etter samlet bygget BRA-S (BRA boligareal) i det enkelte delfelt/boligsameie.**

Frem til samtlige delfelt er ferdigstilt og overlevert boligkjøperne skal kostnadene i Sameiet fordeles løpende på de delfelt som til enhver tid er ferdigstilt og overlevert boligkjøperne.

### § 5

#### Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Det enkelte boligsameie har 1 stemme hver på sameiermøte i realsameiet. Boligsameienes representant i realsameiets styre har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Samtlige styremedlemmer i boligsameiene har rett til å delta i sameiermøte med talerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, etter at sameiermøter på delfeltene har funnet sted. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Med innkallingen skal følge dagsorden for møtet, beretning og regnskap. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsrapport
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen
- Eventuelt

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av Sameierne kommer med skriftlig krav om det.

## **§ 6**

### **Sameiermøtets vedtak**

Hver Sameier har en stemme. I perioden frem til de respektive boligsameiene er etablert vil Lier Boligutvikling AS ha stemmerett for de av delfeltene BKS 1-4 som ennå ikke er realisert. For delfeltene BBB1 og BKB1 har Lier Hageby Eiendomsselskap AS stemmerett frem til realisering av delfeltene.

Stemmeavgivning kan skje ved fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Vedtektsendring, større investeringer eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever minst to tredjedels flertall i sameiermøtet.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

## **§ 7**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer, en fra hver sameier, samt et varamedlem. Styret konstituerer seg selv og velger styreleder.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet. Perioden styremedlemmet velges for i sameiermøtet skal ikke overstige perioden styremedlemmet er valgt for i sitt respektive boligsameie.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Vedtak i styret fattes ved avstemning.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 8**

### **Styrets plikter**

Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av Fellesarealene, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for følgende:

- At det blir ført regnskap,
- At årsberetning presenteres for det ordinære sameiermøte,
- Fatte avgjørelse i alle rutinemessige driftsspørsmål,
- Holde Sameierne underrettet om driften gjennom informasjonsskriv eller på annen måte,
- At det føres protokoll fra styremøter.

## **§10**

### **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere Sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår Fellesarealene.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Sameierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **§ 11**

### **Forretningsfører**

Det er styrets oppgave å eventuelt ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å avslutte engasjementet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

## **§ 12**

### **Gjesteparkering**

Gjesteparkeringsplasser anlagt på Fellesarealene er forbeholdt boligsameienes gjester. Maks sammenhengende parkeringstid uten særskilt samtykke er 3 døgn.

## **§ 13**

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Fellesarealene innenfor rammen av Sameiets formål.

Balløkka på felt f\_BLK1 skal ikke være opplyst etter kl. 21.00.

Store trær på Fellesarealene, som angitt i på plankartet, skal ikke felles.

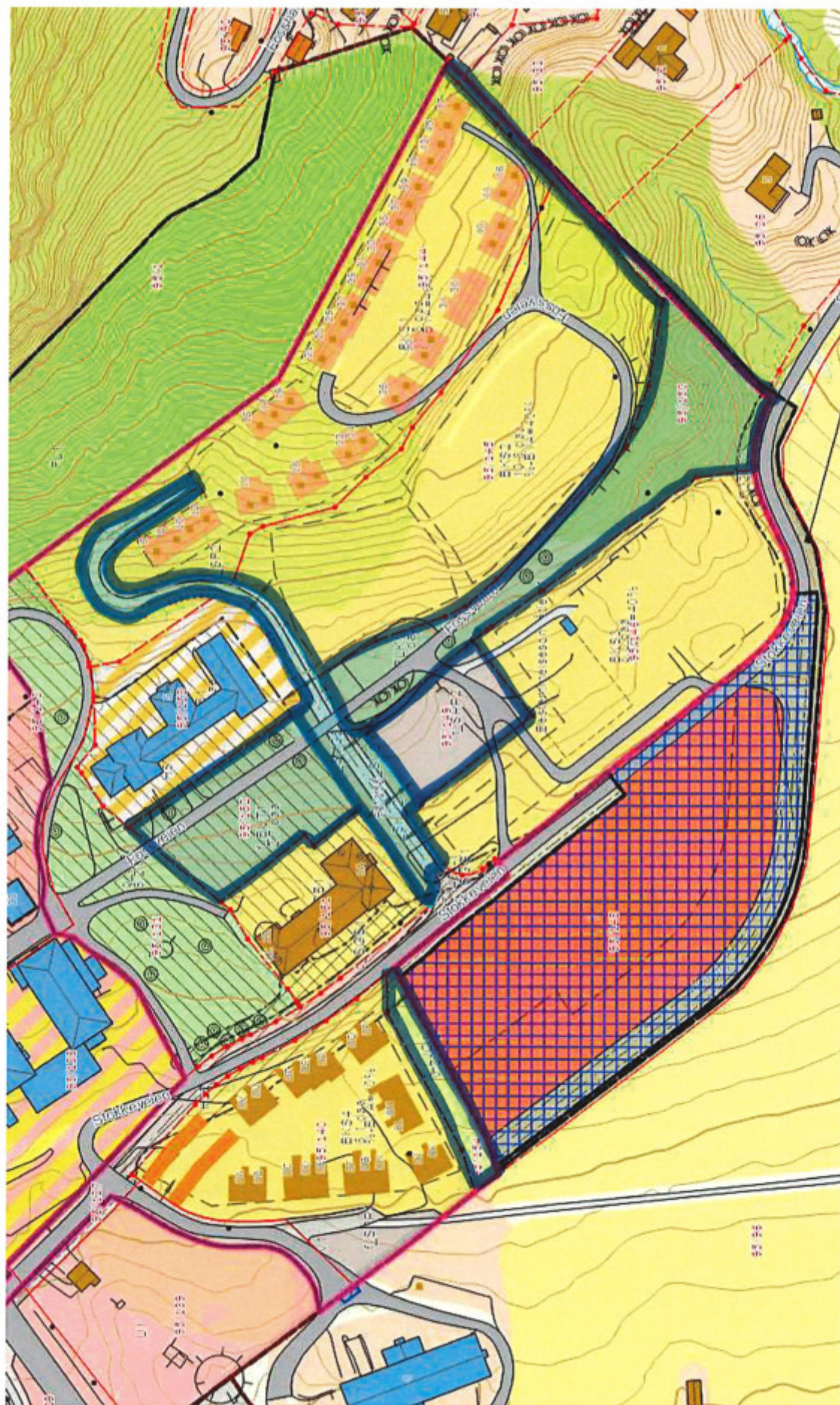
## **§ 14**

### **Bakgrunnsrett**

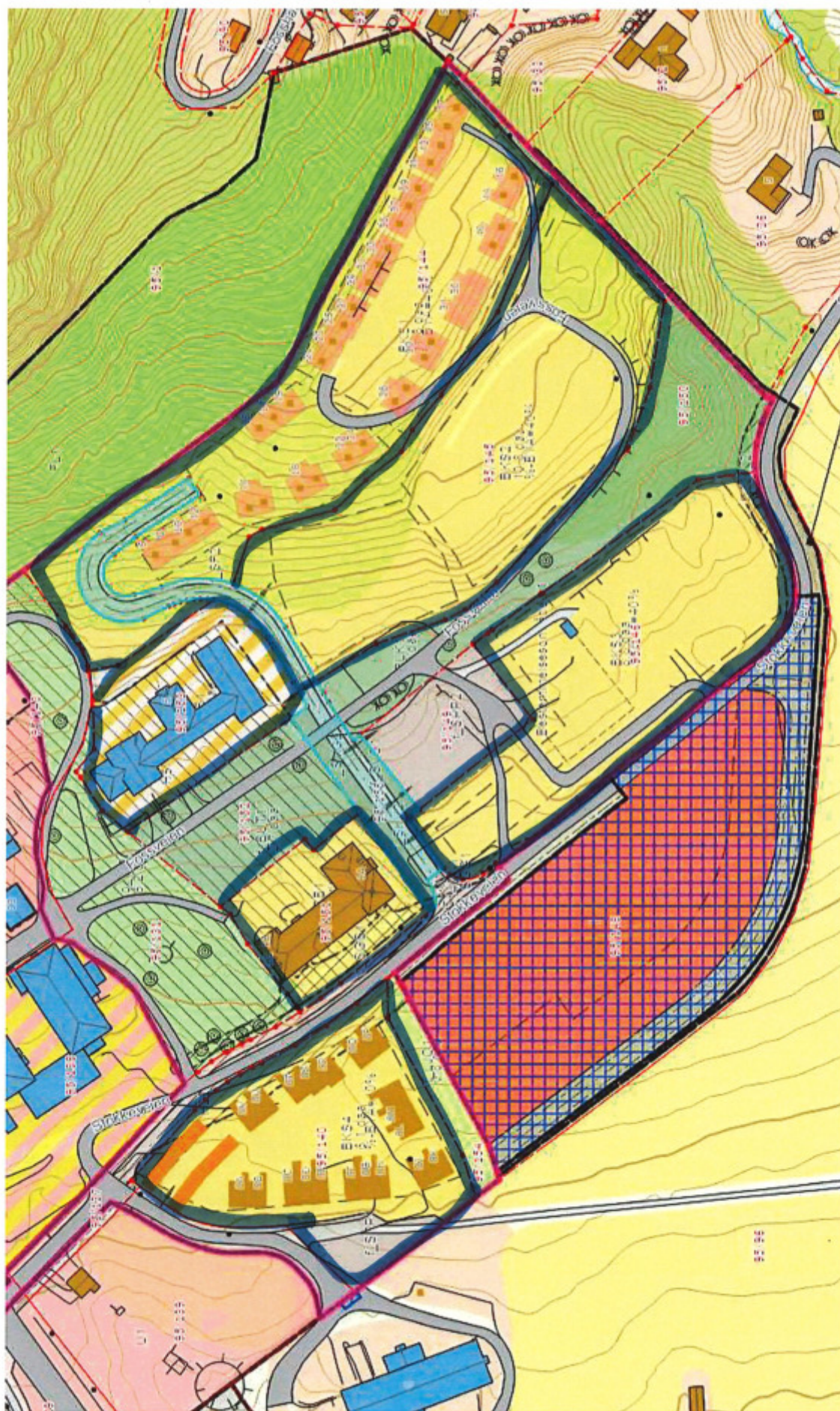
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

## **§ 15**

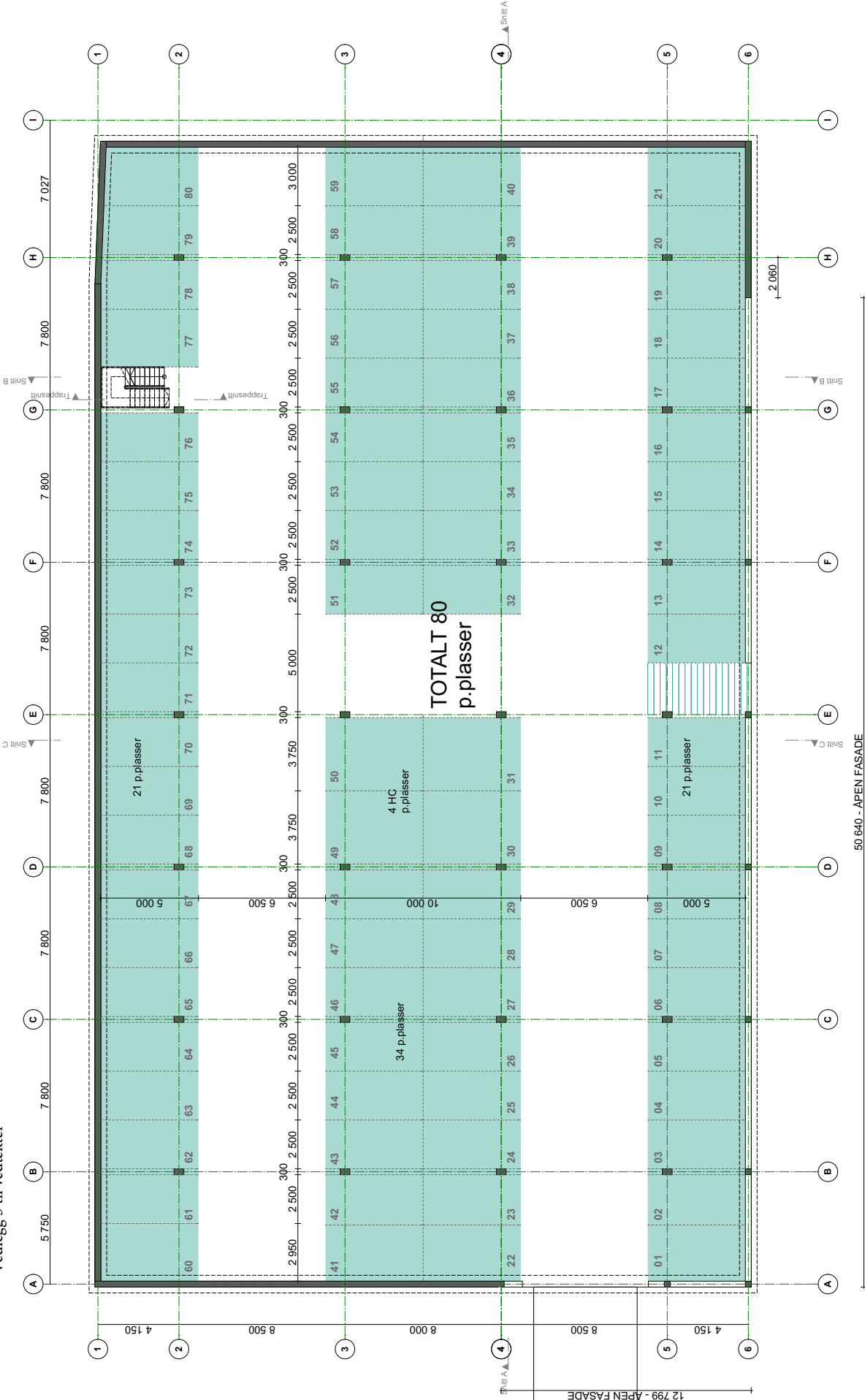
Utbygger står fritt til å omdisponere eventuelle usolgte parkeringsplasser frem til samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget er sluttet solgt. Dette punktet frafaller uten vedtak i sameiermøte så snart samtlige parkeringsplasser er solgt.



# VENUEG 2



Vedlegg 3 til vedtekter



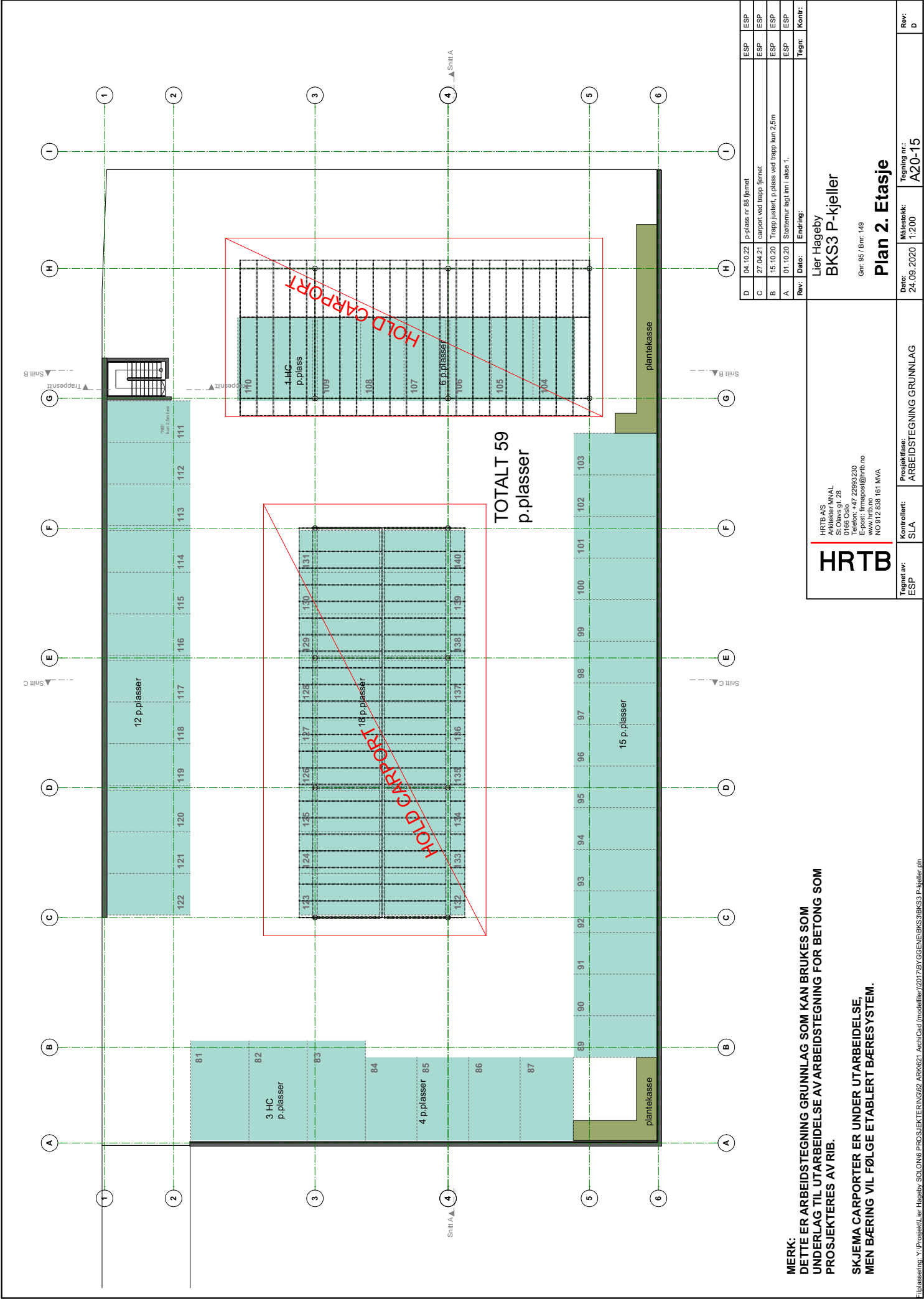
**MERK:**  
DETTE ER ARBEIDSTEGNING GRUNNLAG SOM KAN BRUKES SOM  
UNDERLAG TIL UTARBEIDELSE AV ARBEIDSTEGNING FOR BETONG SOM  
PROSJEKTERES AV RIB.

**SKJEMA CARPORTER ER UNDER UTARBEIDELSE,  
MEN BÆRING VIL FØLGE ETABLER BÆRESYSTEM.**

|                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                               |                     |                        |  |            |  |
|-------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|---------------------|------------------------|--|------------|--|
| <div>HRTB</div>   |                     | <div>HRTB A/S<br/>Arkitekt / MÅL<br/>St.Olavs gt. 28<br/>0166 Oslo<br/>Telefon: +47 22993 230<br/>E-post: <a href="mailto:erik.finnstad@hrtb.no">erik.finnstad@hrtb.no</a><br/><a href="http://www.hrtb.no">www.hrtb.no</a><br/>NO 912 838 161 MVA</div> |  |                               |                     |                        |  |            |  |
| Tegnet av:<br>ESP | Kontrollert:<br>SLA | Prosjekt fase:<br>ARBEIDSTEGNING GRUNNLAG                                                                                                                                                                                                                |  | Dato:<br>24.09.2020           | Målestokk:<br>1:200 | Tegning nr.:<br>A20-14 |  | Rev.:<br>B |  |
|                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Rev:                          | Dato:               | Endring:               |  | Tegnt:     |  |
|                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Lier Hageby<br>BKS3 P-kjeller |                     |                        |  |            |  |
|                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Gnr: 95 / Bnr: 149            |                     |                        |  |            |  |
|                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Plan 1. Etasje                |                     |                        |  |            |  |

**HRTB**

HRTB A/S  
Arkitekt MNAI  
Sjøgata 28  
0168 Oslo  
Telefon: +47 22593230  
E-post: firma@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 638 161 MVA



**MERK:**  
DETTE ER ARBEIDSTEGNING GRUNNLAG SOM KAN BRUKES SOM  
UNDERLAG TIL UTARBEIDELSE AV ARBEIDSTEGNING FOR BETONG SOM  
PROSJEKTERES AV RIB.

**SKJEMA CARPORTER ER UNDER UTARBEIDELSE,  
MEN BÆRING VIL FØLGE ETABLERT BÆRESYSTEM.**

**HRTB**  
HRTB A/S  
Arktitektur MNAL  
Gjøttveien 28  
0182 Oslo  
Telefon: +47 22593230  
E-post: firma@hrtb.no  
www.hrtb.no  
NO 912 638 161 MVA

Lier Hageby  
BKS3 P-kjeller

Gnr: 95 / Bnr: 149

**Plan 2. Etasje**

|            |     |              |     |                |                         |       |            |            |       |              |        |      |   |
|------------|-----|--------------|-----|----------------|-------------------------|-------|------------|------------|-------|--------------|--------|------|---|
| Tegnet av: | ESP | Kontrollert: | SLA | Prosjekt fase: | ARBEIDSTEGNING GRUNNLAG | Dato: | 24.09.2020 | Målestokk: | 1:200 | Tegning nr.: | A20-15 | Rev: | D |
|------------|-----|--------------|-----|----------------|-------------------------|-------|------------|------------|-------|--------------|--------|------|---|

|      |          |                                           |       |        |
|------|----------|-------------------------------------------|-------|--------|
| Rev: | Dato:    | Endring:                                  | Tegn: | Kontr: |
| A    | 01.10.20 | Statemur lagt inn i akse 1.               | ESP   | ESP    |
| B    | 15.10.20 | Trapp justert, p.plass ved trapp kun 2,5m | ESP   | ESP    |
| C    | 27.04.21 | carport ved trapp fjernet                 | ESP   | ESP    |
| D    | 04.10.22 | p.plass nr 83 fjernet                     | ESP   | ESP    |



# VEDTEKTER VED SEKSJONERING

# VEDTEKTER

## for **Solåsen Lier Boligsameie** , org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Solåsen Lier Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 43 boliger fordelt på 10 leiligheter, 17 rekkehus og 16 tomannsboliger på eiendommen gnr. 95, bnr 145 i Lier kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Privat terrasse
- Carport

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Enerett til bruk**

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd disponerer enkelte seksjoner hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Seksjonseier skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet.

Seksjonseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor bolig skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke etableres uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk.

Enkelte seksjoner har evigvarende vedtektsfestet bruksrett til biloppstillingsplass på terreng, jfr vedlegg 2.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering dersom privat uteareal og senere skal tillegges seksjonene som tilleggsareal i grunn.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Parkeringsplasser**

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at seksjonseierne gis eksklusiv bruksrett til en eller flere biloppstillingsplass i (er) i carport (tilleggsareal bygning) eller på terreng (vedtektsfestet bruksrett)

(2) Utbygger [Lier Boligutvikling AS] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser.

(3) Det kan ikke fattes vedtak av styret eller årsmøtet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(4) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som har bruksrett til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til p-plass følger boligseksjonen ved salg. Seksjonseiere som disponerer ekstra parkeringsplass, kan bare selge eller overføre ekstra p-plass til andre seksjonseiere i sameiet, dersom den ikke følger boligseksjonene ved salg. Det er ikke anledning til å disponere parkeringsplass i sameiet uten å samtidige være seksjonseiere.

vil likevel eie og disponere over usolgte p-plasser. Rett til Utbygger for usolgte p-plasser [Lier Boligutvikling AS/Solon Eiendom] kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

#### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene, og carport-anlegg.

#### **4-3 Kostnadsfordeling**

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring
- reparasjon/vedlikehold av garasjeport/carport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (På fellesareal eller som tilleggsdel)**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder

bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og utvendige tilleggsarealer til bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, sluk
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av fasade, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøk med mindre annet følger av disse vedtektene. Alternativ kan det bli fastsatt at en kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med garasje plass fordeles på seksjonseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

### **11-4 Forholdet til Sameiet Lier Hageby Fellesareal**

Utbyggingen av Solåsen utgjør siste delfelt i prosjektet Lier Hageby. Totalt vil Lier Hageby bestå av 209 boliger. Fellesarealene innenfor Lier Hageby er utbygd trinnvis, i sammenheng med de enkelte felt. Sameiet har rett og plikt til medlemskap/eierskap til driftsforening/realssameie som etableres for ivaretagelse av de Fellesarealer og fellesfunksjoner som etableres for boligselskapene i Lier Hageby, herunder er sameiet forpliktet til dekke sin forholdsmessige andel kostnader til drift og vedlikehold til disse Fellesarealer og fellesfunksjoner.



# REGULERINGSPLAN LIER HAGEBY

# **LIER KOMMUNE**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**

### **LIER HAGEBY**

*(detaljregulering)*

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.05.2017

## **1. FORMÅLET MED PLANEN**

### **§ 1-1. Planens formål**

Reguleringsplanens intensjon er å tilrettelegge for transformasjon til bolig ved utbygging av konsentrert småhus- og blokkbebyggelse.

### **§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID .....

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2-1. Dokumentasjonskrav**

- a) Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Utomhusplan skal vise helhet innenfor hvert delområde BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKB1, BBB1, GP1, BUT1 og BLK1 samt sammenheng mot tilliggende delområder og være i tråd med kommuneplanen § 2-7. For felt BKS1 og BKS2 skal det utarbeides en felles utomhusplan.
- b) Ved rammesøknad skal det redegjøres for utomhusbelysning innenfor området, enten i form av en belysningsplan eller som et tema i utomhusplanen.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, er fulgt opp.

### **§ 2-2. Rekkefølgekrav**

#### **§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Kjøreveger, avkjørsler, gang-/sykkelvei og fortau skal opparbeides og ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- b) Alle øvrige utomhustiltak, inkludert interne gangforbindelser, park, utomhusområder og lekeplasser skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetiltak. Dersom utomhustiltakene av sesongmessige hensyn ikke kan ferdigstilles før det gis brukstillatelse, skal tiltakene være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider innenfor det enkelte byggetrinn er ferdigstilt i tråd med godkjent utomhusplan.
- c) I felt BKS1 skal det etableres minst to sandlekeplasser før det gis midlertidig brukstillatelse.

- d) Nærlekeplasser i felt BLK1 skal etableres så tidlig som mulig og innen det gis midlertidig brukstillatelse for småhus nr. 40 innenfor området.
- e) I felt f\_BUT1 skal det opparbeides en midlertidig lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt BBB1 og BKB1. Lekeplassen skal fjernes og arealet opparbeides i tråd med utomhusplan når lekeplasser i felt f\_BLK1 er opparbeidet.

## § 2-3. Definisjoner på boligtyper som tillates i denne planen

- a) **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.
- b) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- c) **Tremanns- og firemannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for tre eller fire husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- d) **Flermannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for flere husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- e) **Kjedehus:** Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller lignende.
- f) **Rekkehus:** Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
- g) **Blokkbebyggelse:** Bygning på mer enn to etasjer og minimum fire boenheter der det er felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter samt vertikale boligskiller. Under fellesbetegnelsen blokkbebyggelse, defineres **lavblokk** som bygning med inntil fire etasjer og **høyblokk** som bygning med over 4 etasjer.

## § 2-4. Plassering og utforming

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

## § 2-5. Parkering

- a) Regulerte parkeringsplasser på terreng er angitt på plankartet. Bestemmelsesområde for parkeringsanlegg under terreng er angitt på plankartet. Det er tillatt å etablere parkeringsplasser innenfor de enkelte byggeområdene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).

b) Krav til parkeringsdekning

For småhusbebyggelse (rekkehus og tomannsboliger) i BKS 1- 4 skal det som et minimum tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.

For leiligheter i firemannsboliger samt leiligheter i felt BBB1 og BKB1 skal det som et minimum tilrettelegges for 1,5 plasser per boenhet.

5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede.

Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplasser i felt SPP1, SPP2.

For næringsareal skal det etableres 1 plass per 50 m<sup>2</sup> BRA.

c) Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser for sykkel per bolig.

For småhusbebyggelsen skal sykkelparkering løses i tilknytning til egen bolig, enten ute, i egen carport/garasje eller i utvendig sportsbod.

For leiligheter i felt BKB1 og BBB1 skal det tilrettelegges for én p-plass utenfor byggene og én p-plass i felles bod i kjeller/sokkeletasje. Det må tilrettelegges for bruk av sykkel ved at felles sykkelparkeringsplasser inne og ute plasseres med god og enkel tilgjengelighet.

## § 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- c) Plassering og dimensjonering av avfallsstasjoner skal skje i samråd med RfD. Avfallsstasjon/søppelnedkast og nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrenser.

## § 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Avstand mellom VA-hovedledninger (nærmeste rør) og annen konstruksjon (inkl. forstøtningsmur) skal være minst 4 meter. I tilfeller hvor ledningene legges nærmere enn 4 m skal dette ivaretas med en løsning som sikrer tilgjengeligheten til ledninger for ettertiden uten skade for andre konstruksjoner. Løsninger skal i slike tilfeller medtas på arbeidstegningene og godkjennes av kommunen.
- b) Ved bygging av vei og legging av ledninger skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.

## § 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Anbefalinger og tiltak i overvannsnotater fra Civitas AS datert 29.11.16 og Grindaker Landskapsarkitekter datert 14.12.16 skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad.
- b) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

## **§ 2-9. Støy**

- a) Boligenes støynivå skal ikke overstige anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3. Boliger innenfor gul støysone skal sikres mot støy. Nødvendig støytiltak skal dokumenteres i rammesøknad og være etablert før brukstillatelse gis.
- b) På uteoppholdsarealer og felles lekeplass skal støynivået være lavere enn  $L_{den}=55$  dBA.
- c) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn.

## **§ 2-10. Geoteknikk**

Anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad. Herunder er nevnt geotekniske prosjekteringsforutsetninger, stabilitet, fundamenteringskonsept og fundamenteringsforhold.

## **§ 2-11. Universell utforming**

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av publikumsrettet virksomhet innenfor felt BKB1.
- b) Manglende tilgjengelighet i områder med bratte stigningsforhold skal kompenseres med økt tilrettelegging og høy kvalitet på tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser andre steder innenfor planområdet.
- c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.
- d) Krav til trinnfri adkomst/heis kan fravikes med bakgrunn i bevaringshensyn.

## **§ 2-12. Fjernvarme**

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

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

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

## **§ 2-1. Minste uteoppholdsareal**

Minste uteoppholdsareal kan regnes med utgangspunkt i regulerte byggeområder og regulerte fellesarealer i felt BUT1. Sandlekeplasser kan medregnes i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA. I forbindelse med rammesøknad for de enkelte felt/etapper skal det

vedlegges et MUA-regnskap som redegjør for hvordan MUA-kravet er ivaretatt og hvilke arealer som er medregnet.

## **§ 2-14. Kulturminner**

Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **§ 3-1. Småhusbebyggelse (BKS1 – BKS4)**

- a) Feltene BKS1-BKS4 skal bebygges med småhus. Det tillates rekkehus, kjedehus, tomannsboliger og flermannsboliger.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %.
- c) Krav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Av disse kan 20 m<sup>2</sup> være privat terrasse.
- d) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- e) Innenfor felt BKS1 og BKS2 er det med byggegrenser på plankartet vist en passasje mellom bebyggelsen fra felt BLK1 til Fosskollen utenfor planområdet i nord. Avstanden mellom bebyggelsen skal være minimum 10 m, slik at det sikres tilstrekkelig bredde på forbindelsen.
- f) Innenfor formålet skal det etableres interne adkomstveier til boligbebyggelsen med minimum bredde på 3,5 m. og i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016). Det skal etableres snumulighet for brannbil/mannskapsbil med manøvreringsareal med ytre svingradius 9,5 m. ved enden av hver vei.
- g) Deler av parkeringskravet kan løses på felles parkeringsplasser innenfor de enkelte feltene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- h) Innenfor felt BKS4 skal det etableres parkeringsplasser ved innkjøring til feltet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
- i) Veibelysning langs private internveier innenfor feltene kan fravike fra kommunens standard.
- j) Adkomst til feltene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.
- k) Det skal opparbeides minimum 150 m<sup>2</sup> sandlekeplass innenfor hvert felt. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte felt. Sandlekeplassene skal ha sandkasse og lekestativ eller lekehytte og plasseres i god

avstand fra kjørbare veier og for øvrig skjermes med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter. I tilknytning til sandlekeplassene skal det møbleres med benker og bord.

### **§ 3-2. Blokkbebyggelse (BBB1)**

- a) Eksisterende bebyggelse i felt BBB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).
- b) Uteareal i felles park (f\_BUT1) samt balkonger utgjør uteareal for leilighetene.
- c) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- d) Parkrommet i felt BUT skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1 gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak som ikke er i konflikt med bevaringshensynet.
- e) Felt BBB1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.

### **§ 3-3. Lekeplass (f\_BLK)**

- a) Felt f\_BLK skal være felles for boliger i felt BKS1-4 og felt BKB1 og BBB1.
- b) Lekeplassen skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass. I tillegg skal det etableres en ballbane innenfor feltet. Lekeplassene skal samlet legge til rette for variert aktivitet for barn på ulike nivåer, med sandkasse, klatreapparater og huskestativ. Det skal tilrettelegges både for aktiv lek og stillesittende lek. Det skal også tilrettelegges for møteplasser med parkmøblement for de voksne i tilknytning til lekeplassene.
- c) Plassering av lekeinstallasjoner og annen møblering skal fremgå av utomhusplanen.
- d) Lekeplassen skal ha skjerming i form av gjerde eller voll mot kjørevei/Stokkeveien.
- e) Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning, belysning og gangforbindelser. Gjennom feltet skal det opparbeides en gjennomgang til Stokkeveien i form av en 2 meter bred gruset gangvei.

### **§ 3-4. Uteoppholdsareal (f\_BUT)**

- a) Felt f\_BUT1 er felles for boliger i felt BKS1-4, felt BBB1 og felt BKB1.
- b) Felt f\_BUT1 skal regnes som uteoppholdsareal for felt BBB1 og felt BKB1.
- c) Felt f\_BUT1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.
- d) Arealet skal opparbeides parkmessig med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet, med trær, busker, hekker og en sentral fontene. Parkens ulike elementer, som beplantning, møblering og dekke skal fremgå av utomhusplanen. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for gjennom en belysningsplan.
- f) Parkrommet i felt BUT skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1 gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak som ikke er i konflikt med bevaringshensynet. Skjermingstiltaket skal ligge på BBB1.

- e) Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under bakken. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.
- f) Det må etableres en oppstillingsplass for brannbil/stigebil. Oppstillingsplassen skal ikke møbleres. § 3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

### **§ 3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)**

- a) Eksisterende bebyggelse i felt BKB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).
- b) I første etasje tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting på maks 250 m2 BRA.
- c) I sokkeletasje tillates etablert forsamlingslokale, fellesrom eller lignende på maks 500 m2 BRA.
- d) Uteareal i felles park (f\_BUT1) samt balkonger utgjør uteareal for leilighetene.
- e) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- f) Felt BKB1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.

### **§ 3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **a) Kjøreveg (SKV)**

- a. Kjøreveg o\_SKV1, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard eller tilsvarende, og skal godkjennes av ansvarlig myndighet i kommunen.
- b. Kjøreveg f\_SKV2, er privat felles avkjørsel og kan benyttes som avkjørsel for boliger i felt BKS1-3, BBB1 og BKB1. Overgangen mellom felt BLK1 og BUT1 skal markeres i dekket gjennom bruk av annen gatebelegning, opphevet fortau, belysning eller andre lignende trafikksikkerhetstiltak.
- c. Veg (f\_SV1) er privat felles avkjørsel til Foss gård, Stokkeveien 4, gnr. 95/bnr. 96 og BKS4. Kjøring tillates også for landbruksrelatert virksomhet.
- d. Innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over terreng.
- e. For alle veianleggene skal det legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

#### **b) Fortau (SF)**

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter. Nye gatelysarmaturer skal tilfredsstille kommunens funksjonskrav, men kan avvike kommunens krav med hensyn til form. Gatelysarmaturer skal fremkomme av belysningsplan.

#### **c) Gang- og sykkelvei (SGS)**

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet.

#### **d) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Annen veggrunn f\_SVG1 og f\_SVG2 er privat og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles kjøreveg f\_SKV2.

- a. Innenfor felt f\_SVG1 kan det etableres avkjørsel til parkeringsplass f\_SPP2 samt kjøreadkomst til regulert parkeringskjeller. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.
- b. Innenfor felt f\_SVG2 kan det etableres avkjørsel til bebyggelsen i felt BBB1, parkeringsplasser og to avfallsstasjoner/søppelnedkast. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.

#### **e) Parkeringsplass (SPP1, SPP2)**

1. Parkeringsplass f\_SPP1 er privat og skal være felles for boliger i felt BKS4. Det tillates kjøring over parkeringsplassen for landbruksrelatert virksomhet.
2. Parkeringsplass f\_SPP2 er privat og skal være felles for boliger i hele planområdet, samt for gjester til planområdet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
3. Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplassene.

### **§ 3-7. Grønnstruktur**

#### **a) Park (GP1)**

1. Parken er offentlig. Parken skal opparbeides med grusstier, blomster-/staudebed, trær, belysning, vannveier og regnbed for fordrøyning av overvann samt møblering for opphold. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for gjennom en belysningsplan. Parkens opparbeidelse skal fremgå av utomhusplanen.
2. Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under terreng. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.

### **§ 3-8. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

#### **a) Jordbruk (f\_LJO)**

Arealet er felles for beboere i felt BKS1-4, BBB1 og BKB1. Arealet skal opparbeides og skjøttes i tråd med utomhusplan. Jorda skal dyrkes, og arealet skal fungere som en buffer mellom boligbebyggelsen og de øvrige jordbruksarealene.

Det skal opparbeides en gruset gangforbindelse i 1,6 meters bredde mellom Stokkeveien og felles vei i sørvest. Gangforbindelsen skal ligge mellom bebyggelsen i felt BKS4 og den dyrkbare buffersonen.

## 4. HENSYNSSONER

### § 4-1 Sikringssone og støysone

#### a) Frisiktsone (H140)

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

#### b) Støysone (H220) Gul sone

Støynivå for ny arealbruk skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i støyretningslinjen T-1442/2012.

### § 4-2 Hensynssone (H500)

#### a) Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)

1. Eksisterende bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer og bygningsmessige detaljer opprettholdes. Det skal lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Påbygg og tilbygg tillates ikke.
2. Mindre bygningsmessige endringer knyttet til etablering av balkonger, balkongdører, takopplett/arker, utvidelse av vinduer, etterisolering av fasader og installering av heis tillates i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg C (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 12.12.2016) og bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, datert 13.12.2016).
3. I felt BBB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest. I den sammenheng tillates det mindre terrengbearbeiding i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 13.12.2016). Tette skillevegger mellom terrasser i sokkeletasje kan ha en dybde på inntil 2,5 meter og en høyde på inntil 1,8 meter. Skillevegger skal ha en materialbruk og detaljering som harmonerer med fasaden. I felt BKB1 tillates tette skillevegger mellom terrasser i første etasje. Disse kan ha en dybde på inntil 2,5 m, en høyde på inntil 1,8 m og for øvrig materialbruk og detaljering som harmonerer med fasade.
4. I felt BKB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest og nordvest. i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 13.12.2016).
5. I lokale regulert til forretning, bevertning og tjenesteyting innenfor felt BKB1 tillates det etablert separat inngang og store vinduer. Dør og vinduer skal tilpasses eksisterende detaljer i vindusutforming. Det tillates også terrengtilpasninger for etablering av trinnfri adkomst til lokalet og til eventuell utendørs servering mot sør.
6. Uteområdet i felt f\_BUT skal opparbeides med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet og i tråd med illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.16), jfr. § 3.4 bokstav c.
7. Trær som er markert på plankartet skal bevares. Ved byggetiltak som kan komme i konflikt med trærnes rotsone, skal arborist konsulteres. Tre som ikke lar seg bevare skal erstattes av nytt tre med plantehøyde på minimum 5 m. Det skal velges

tresorter som hører naturlig hjemme i området og som er i tråd med parkens historiske opparbeidelse, for eks. eik, alm, ask, lind og spisslønn.

8. Innenfor hensynssonen skal arealene til enhver tid skjøttes i tråd med godkjent utomhusplan.
9. Før det gjennomføres fasadeendringer på bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Søknad om tilbakeføring skal også sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes. Utomhusplan for det parkanleggene innenfor hensynssonen skal også sendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. Buskerud fylkeskommune skal ha tilsendt kopi av vedtak i saker fylkeskommunen har uttalt seg til.

### **§ 4-3 Bestemmelsesområde (#1)**

Innenfor bestemmelsesområde #1, avgrenset med bestemmelsesgrenser på plankartet, tillates oppført parkeringskjeller. Parkeringskjelleren skal være felles for hele planområdet.



«MOTTAKERNAVN»  
«KONTAKT»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref: GLD/2017/5548/L12

Deres ref: «REF»

Lier 25.01.2018

**Reguleringsendring - Enklere prosess - Detaljregulering for Lier hageby, felt BKS 3 og BKS 4**

Reguleringsendring med enklere prosess for felt BKS 3 og BKS 4 i detaljregulering for Lier hageby ble vedtatt av planutvalget 23. januar 2018.

Vedlagt oversendes utskrift av møteboka.

Vedtak kan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 påklages.  
Eventuell klage må sendes Lier kommune innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Gunhild Løken Dragsund  
Arealplanlegger



Lier kommune

## SAKSFREMLEGG

**Sak nr.**

|                  |            |                                         |
|------------------|------------|-----------------------------------------|
| Saksmappe nr:    | Arkiv:     | Saksbehandler:                          |
| <b>2017/5548</b> | <b>L12</b> | <b>Gunhild Løken</b><br><b>Dragsund</b> |

### Til behandling i:

| Saksnr | Utvalg       | Møtedato   |
|--------|--------------|------------|
| 6/2018 | Planutvalget | 23.01.2018 |

### Reguleringsendring - Enklere prosess - Detaljregulering for Lier hageby, felt BKS 3 og BKS 4

#### Planutvalgets vedtak:

Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Lier hageby, som vist i forslag til endrede bestemmelser datert 04.01.2017 godkjennes.

#### Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Lier hageby, som vist i forslag til endrede bestemmelser datert 04.01.2017 godkjennes.

#### Rådmannens saksutredning:

##### Vedlegg:

1. Beskrivelse og argumentasjon av endringer i bestemmelsene
2. Forslag til endrede bestemmelser 04.01.2017
3. Gjeldende bestemmelser
4. Gjeldende plankart

##### Utredning:

#### 1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Detaljregulering for Lier hageby ble vedtatt 17. juni 2017. Bestemmelsene for delområdene med småhusbebyggelse er ikke særlig detaljert, men har bestemmelse for utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og byggehøyder. Høydebestemmelsene på gjennomsnittlig 8,0 meter for

gesimshøyden og 9,0 meter for gjennomsnittlig mønehøyde gir gode spillerom for småhusbebyggelse i fallende terreng.

Bakgrunnen for at forslagstiller ønsker å endre bestemmelsene for BKS 3 og 4 er at disse feltene er relativt flate. Forslagstiller ønsker variasjon i bygningenes uttrykk også innenfor delfeltene.

Da det planlegges for flatt tak trenger forslagstiller at tillatt gesimshøyde økes, for å oppnå mulighet for loftstue med utgang til takterrasse for deler av bebyggelsen. Rådmannen har rådet forslagstiller til å begrense andel av bebyggelse hvor denne økte høyden foreslåes.

I tillegg foreslåes det en endring om at interne veier, parkering, sportsboder og garasjer med gesimshøyde maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng skal kunne tillates etablert inntil 1,0 meter fra formålsgrenser på BKS- feltene.

## 2. INNKOMNE MERKNADER

I perioden med forhåndshøring av de foreslåtte endringene av planen er det kommet inn to merknader: Fylkesmannen i Buskerud 06.12.2017  
Buskerud fylkeskommune 14.12.2017.

Hverken Fylkesmannen eller fylkeskommunen har innvendinger til de foreslåtte planendringene.

## 3. VURDERINGER

### Hoveddrammene

Da plan og bygningslovens § 12-14 ble endret fra i sommer, ble det åpnet for at mer kan endres i en plan, gjennom en enklere prosess med kun en politisk behandling, enn tidligere. Det som skal måles i forhold til å avgjøre om endringen kan tas i en enklere prosess, er at når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Administrasjonen synes i denne saken at den foreslåtte endringen er av en slik karakter at den kan behandles etter en slik enklere prosess.

### Lite detaljert

Bestemmelsen for delfeltene avsatt til småhusbebyggelse i Lier hagebyplanen er ganske åpne og lite detaljerte.

### Variasjon

Forslagstiller skriver selv i begrunnelsen for søknaden at de ønsker loftstuene for å oppnå variasjon i boligtypene innad på delfeltene. Begge de områdene planendringen søkes for ligger i tilnærmet flatt terreng og en mulig takstue i 3. etasje vil tilføre de aktuelle feltene variasjon og identitet. Utfordringen ved feltutbygging er at områder lett blir identitetsløse. Variasjon i boligtyper og høyder bidrar til å unngå dette. En takstue tilfører også feltet ulike boligtyper, noe som kan åpne for en mer variert beboersammensetning.

Rådmannen har vært tydelig på at dersom det skal tillates økte byggehøyder må disse begrenses til at det kun er den ønskede variasjonen som tillates og at det ikke legges opp til en generell høyere utnyttelse på hele delfeltet. Bestemmelsene som legges frem for vedtak

foreslår detaljerte unntak fra de generelle bestemmelsene om maksimal gesimshøyde og mønehøyde.

### **Opptrapping**

En opptrapping av høyden i bebyggelse mot Stokkeveien vil være gunstig estetisk sett ved at det vil danne en mer naturlig overgang mot eksisterende bebyggelse, som er betraktelig større og som ligger ca. en etasje høyere i terrenget.

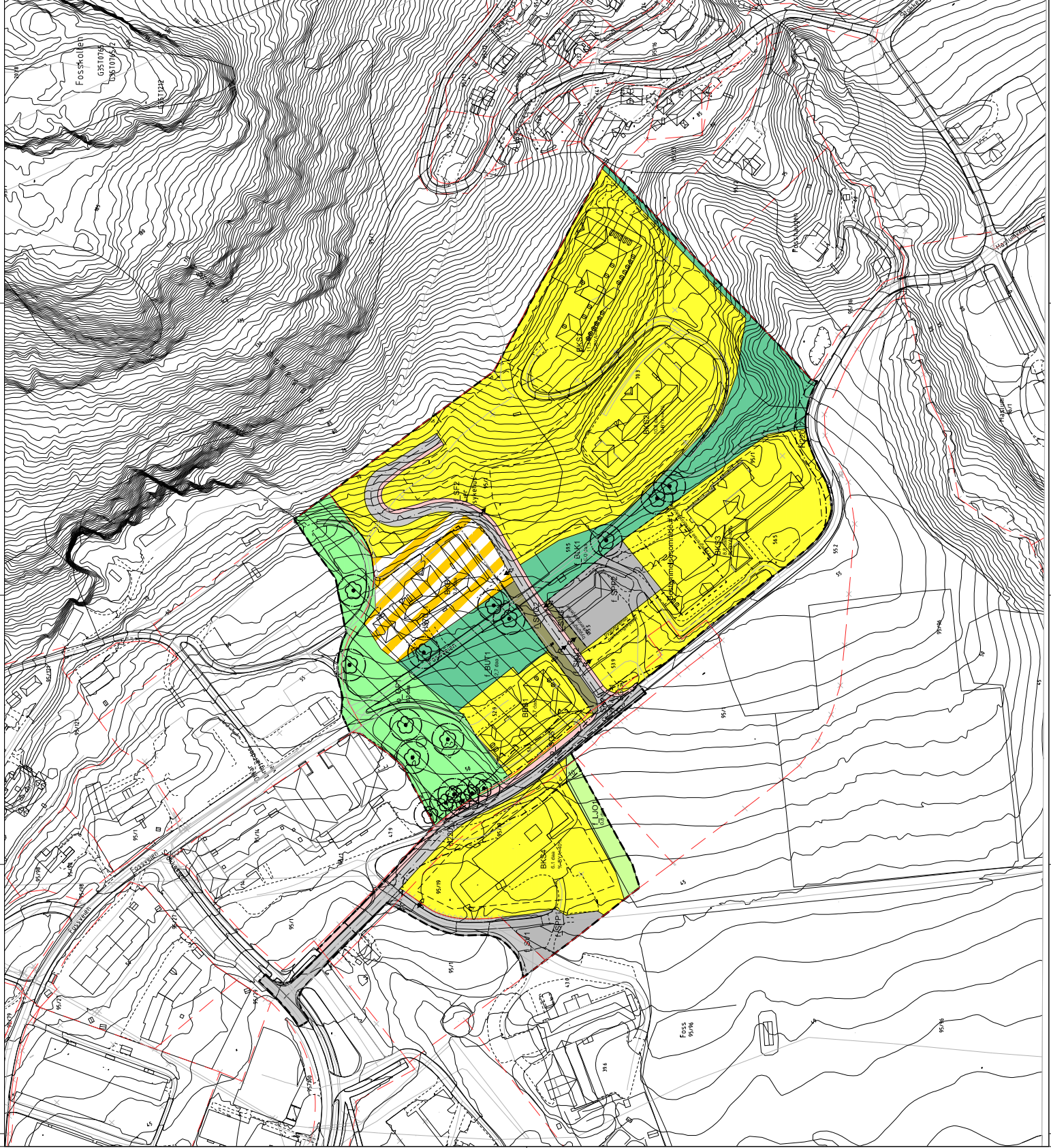
Rådmannen ser det som heldig for feltutbyggingen at de fremste feltene bygges ut først slik at det blir forutsigbart for videre utbygging hva som blir tilgjengelig av utsikt.

### **Bestemmelse om garasjer**

Gjeldende plan mangler bestemmelser for å tillate overbygde parkeringsplasser. I forslag til endring foreslås en egen bestemmelse §3-1 l) om dette. Mulighet for overdekket parkering er etterspurt. Endringen regulerer at det kan etableres åpne konstruksjoner eller takoverbygg. Høyden, som foreslås 3,5 meter, tar opp i seg mulighet for etablering av garasjerekker i fallende terreng.

## **4. KONKLUSJON**

Rådmannen vurderer at de foreslåtte endringene ikke endrer hoveddrammene i planen, og at omgivelsene ikke rammes av at den nylig vedtatte planen endres. Rådmannen vektlegger at endringen er en ytterlige detaljering av nokså generelle bestemmelser, og konkluderer med at forslag til endring kan godkjennes.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BMS Boligbebyggelse-konsentrert
- BBB Boligbebyggelse
- BBT Boligbebyggelse-blokkebebyggelse
- BLK Utvoppraksareal
- LEV Lekeplass

§12-5, Nr. 2 - Samferdsel

- SV Veg
- SKV Kjørveg
- SF Fortau
- SGS Gang-sykkelveg
- SGG Gang-gangareal
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- SGP Parkeringsplasser

§12-5, Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP Park

§12-5, Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmiljø samt reindrift

- Landbruks- og naturmiljø
- Reindrift

§12-5, Nr. 6 - Landbruks-, natur- og friluftsmiljø samt reindrift

- Landbruks- og naturmiljø
- Reindrift

Kartprosjekt

Kilde for kartet:

Dato for kartet:

Koordinatsystem:

Prosjekt:

Utsnitt:

Skala:

Prosjekt:

Utsnitt:

Skala:

Prosjekt:

Utsnitt:

Skala:

Prosjekt:

Utsnitt:

Skala:

Prosjekt:

Utsnitt:

Skala:

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

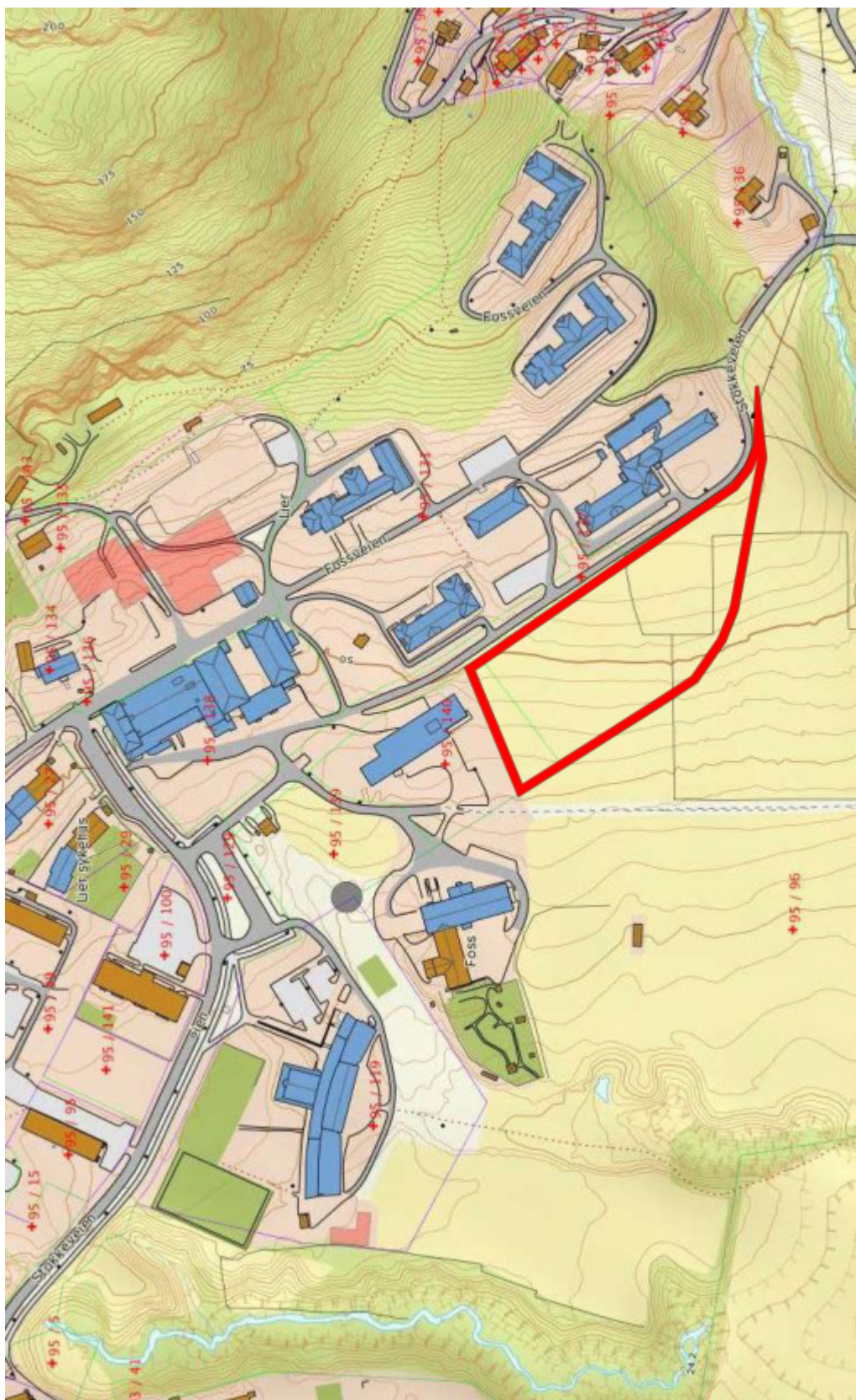
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

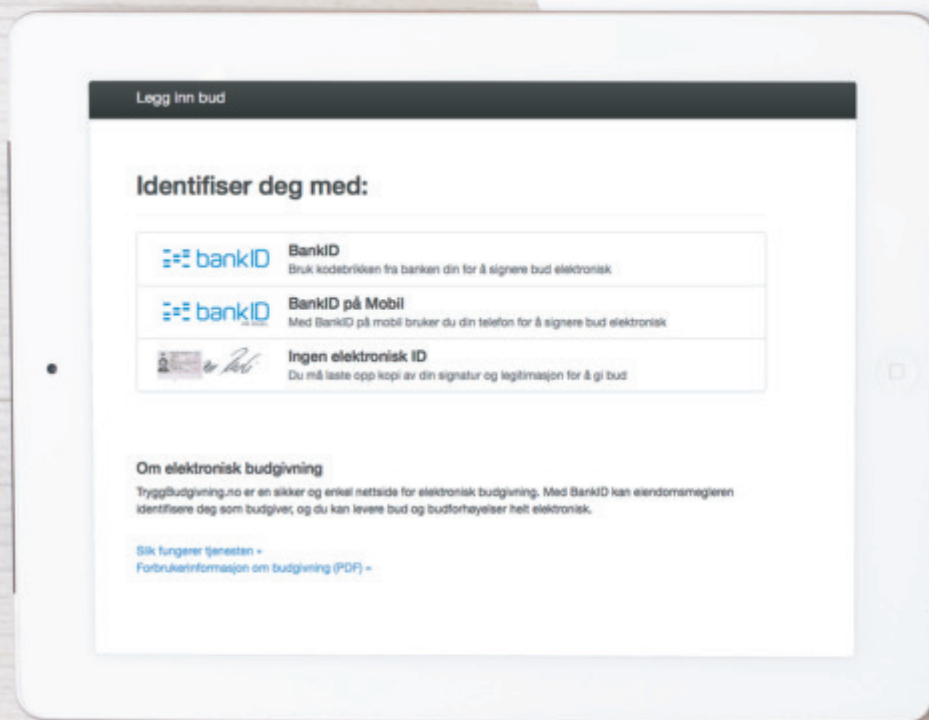
Bilag 8





# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Borgeveien 2  
Gnr. 95 Bnr. 145 i Lier kommune  
**Oppdragsnummer:**  
159-24-9027

**Meglerforetak:** Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Henrik Erland Morud  
**Telefon / Mobil:** / 90 72 59 50  
**E-post:** henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

**Kjøpesum** **Kr** \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** **Kr** \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

|                         |                             |                 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <u>Låneinstitusjon:</u> | <u>Referanse og tlf nr:</u> | _____           |
| <u>Lånt kapital:</u>    |                             | <u>Kr</u> _____ |
| <u>Egenkapital:</u>     |                             | <u>Kr</u> _____ |
| <u>Totalt:</u>          |                             | <u>Kr</u> _____ |

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

### Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
  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.
-





# Notater

---