

# aktiv.

Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD

**Attraktivt beliggende toppleilighet  
fra 2008 med solrik takterrasse på  
54 kvm & balkong | Garasjeplass |  
Heis | VV inkl.**



Eiendomsmegler / Partner

## Håkon Dybvad

**Mobil** 976 90 852  
**E-post** hakon.dybvad@aktiv.no

**Aktiv Asker**  
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 136 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 536 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 242,-  
**Selger:** Rune Berntsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 79/85 kvm  
**Tomtstr.:** 22088.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 35  
**Snr.** 60  
**Oppdragsnr.:** 1110240313

# Attraktivt beliggende toppleilighet fra 2008 med solrik takterrasse på 54 kvm & balkong

Velkommen til Lundekroken 34 - presentert av Håkon Dybvad hos Aktiv Asker.

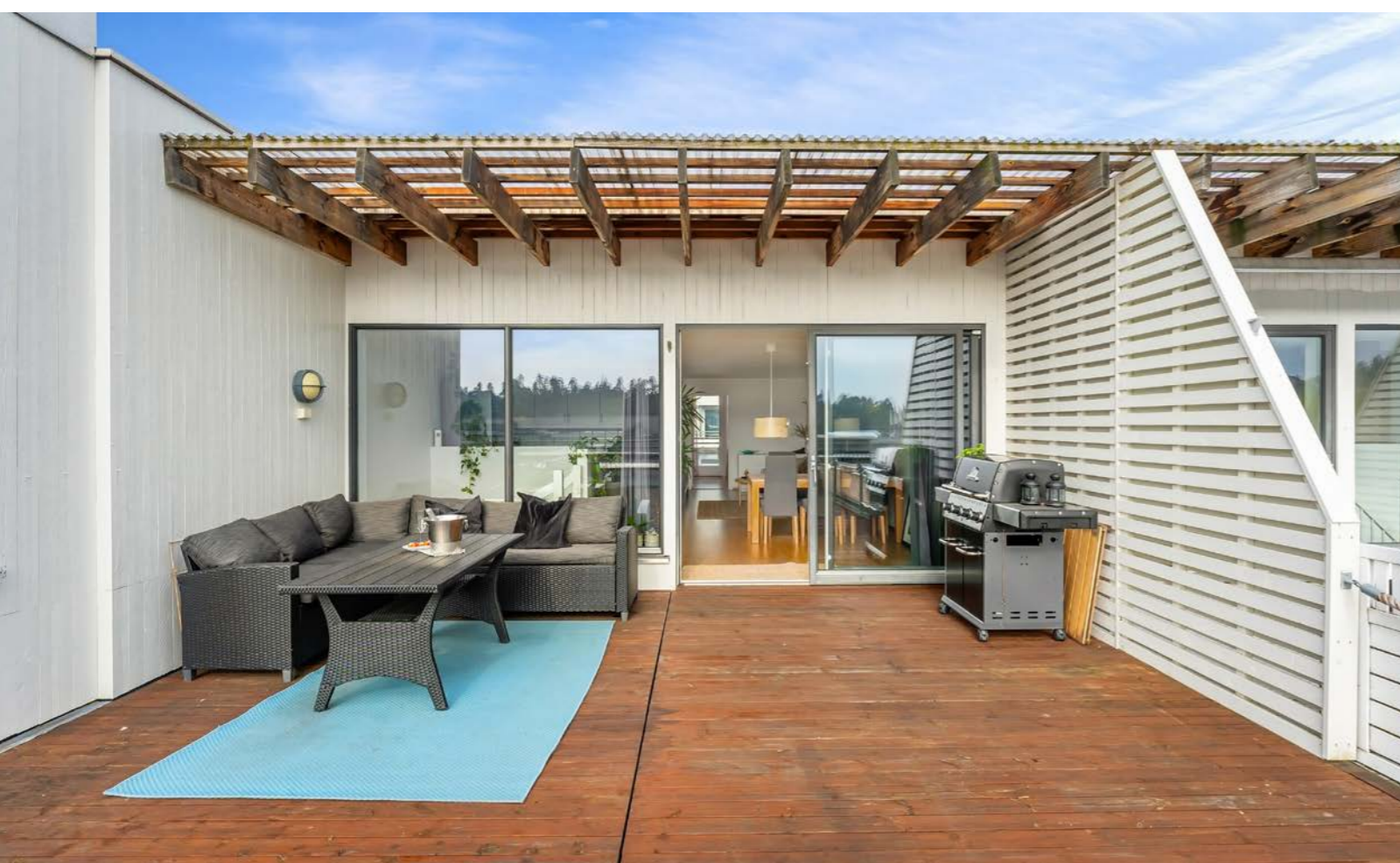
Toppleilighet fra 2008 med attraktiv beliggenhet på populære Billingstad, med et rikt utvalg av butikker, treningssenter og gode kollektivforbindelser like utenfor døren. Leiligheten har adkomst via heis og strekker seg over to plan. I 2. etasje finner du en romslig entré med bod, mens 3. etasje inneholder to lyse soverom, et flislagt bad og en åpen, sosial stue/kjøkkenløsning. Fra stuen har du utgang til en solrik, sørvendt takterrasse på hele 54 kvm, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Hovedsoverommet har også egen balkong. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg og kjellerbod medfølger. Sameiet ligger tilbaketrasket og er pent opparbeidet med hyggelige uteområder og grønne, bilfrie fellesarealer.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	50
Megleropplysninger forretningsfører .....	57
Kommunale opplysninger .....	104
Forbrukerinformasjon .....	240
Budskjema .....	241

Fra stuen er det utgang til en stor, sørvendt takterrasse på ca. 54 kvm, med skjermende levegger, takoverbygg og flott utsikt. Terrassens størrelse gir rom for å innrede med lounge, grillplass, spiseområde og solsenger.





Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sømløs overgang mellom spisestuen og kjøkkenet.



Kjøkkenet er praktisk integrert i den åpne stueløsningen og har en funksjonell innredning med lyse og tidløse, slette fronter. Med en L-formet utforming langs to vegger, tilbyr kjøkkenet gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt romslige arbeidsflater.





Stuen oppleves som lys og romslig, takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse veggene og parkettgulvet skaper en behagelig atmosfære.



Leiligheten har to romslige soverom med gode muligheter for innredning. Hovedsoverommet, som for tiden brukes som barnerom, har plass til dobbeltseng, nattbord og garderoabeløsning. Her er det også utgang til en nordvendt balkong på ca. 6 kvm.



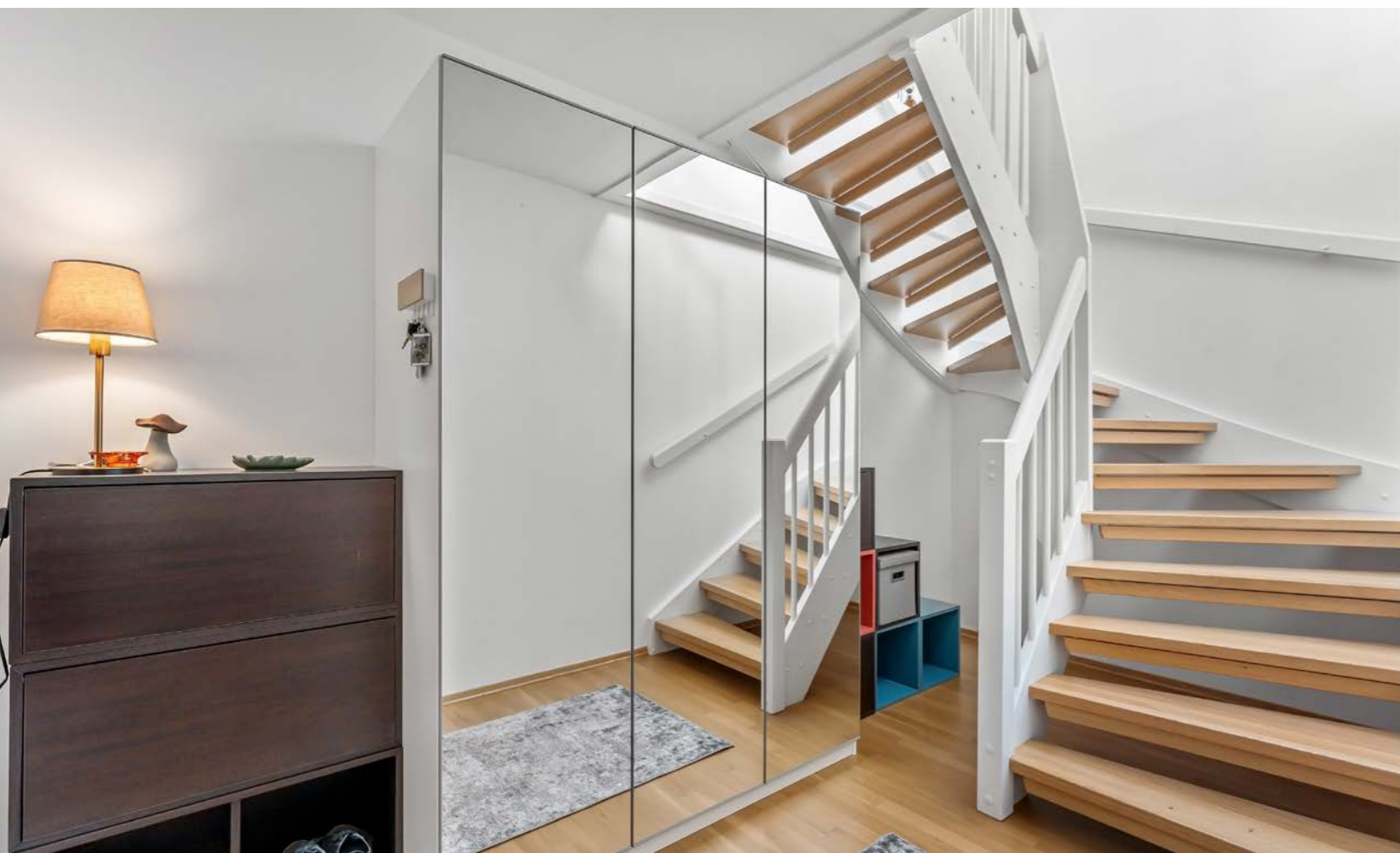


Baderommet har tidløse fliser og gulvvarme fra byggeåret. Det er innredet med heldekkende servant med underskap, speil og gulvstående toalett. Rommet har også et badekar og et romslig skap for oppbevaring. I tillegg er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, praktisk plassert i søyle.





Boligen ligger i et ettertraktet område, tilknyttet et veldrevet sameie med velstelte fellesområder som fremmer et trivelig og sosialt bomiljø. Den romslige entréen gir et positivt førsteinntrykk med sine lyse vegger, parkettgulv og gode oppbevaringsmuligheter i garderober.



# Plantegning.

2/3. etasje

Lundekroken 34, 1396 Billingstad  
Leilighet



Entre til leiligheten er etasjen under

Planløsning er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> 2./3.etg: Entrè, bod, kjøkken, stue, 2 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

60 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Sportsbod i kjeller i felles bodanlegg

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

TBA= 54 m<sup>2</sup> takterrasse + 6 m<sup>2</sup> balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

22088.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med

noe grøntarealer og prydbusker, sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

### Beliggenhet

Lundekroken 34 har en attraktiv og sentral beliggenhet i rolige omgivelser på Billingstad i Asker. Sameiet ligger tilbaketrukket og er pent opparbeidet med hyggelige uteområder og grønne, bilfrie fellesarealer. Leiligheten ligger i 2- og 3. etasje med trappefri med utgang til takterrasse og balkong. Her er det enkelt og lett å bo med alt man har behov for i hverdagen innen kort gangavstand. Fra leiligheten er det kort gangavstand til dagligvare, treningssenter, buss, tog, marka og sjøen. Du finner en rekke butikker i umiddelbar nærhet og trenger ikke gå langt for å få tak i det mest nødvendige. Rema 1000, Europris og Sats ligger i samme bygg.

### Handel:

Her trenger du ikke gå langt for å gjøre dagligvarehandelen. Både Rema 1000 og Europris ligger i samme bygg, i tillegg er det kort vei til Meny. Det er flere kjøpesentre i nærheten; Slepender Senter, Holmen Senter og Sandvika Storsenter med sine brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kino og kulturhus i Sandvika. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter mm.

### Rekreasjon:

Billingstad er et flott sted for den som vil være aktiv, med kort vei til både marka og sjøen. Det er en rekke gang- og sykkelstier i nærområdet som blant annet tar deg mot Sandvika og sjøen, eller oppover mot

Vestmarka. Om sommeren er det hyggelig å gå kyststien som går fra Slepender til Slemmestad eller å sykle til deilige badesteder på f.eks. Nesøya, Holmenskjeret eller Hvalstrand. Er du glad i båtlivet er det kort gangavstand til Gyssestad båtforening med mulighet for å leie båtplass. Holmenskjeret, Hvalstrand, Kadettangen og Kalvøya er populære strender om sommeren med fine bademuligheter og store grøntområder. Det er også flere hyggelige badestrender og småbåthavner, som åpner for trivelige sommerdager på og ved Oslofjorden med bading, båtliv og gode fiskemuligheter. Fra Vestmarksetra er det mange flotte turmuligheter om sommeren. Vestmarksetra er et perfekt utgangspunkt for flotte naturopplevelser året rundt, herfra er løypene tilknyttet hele det fantastiske løypenettet i Vestmarka. Her er det et stort utvalg av preparerte skispor og egen lysløype. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

### Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Billingstad barneskole, som ligger ca. 10 minutter på sykkel fra leiligheten. Det er flere barnehager i området, bl.a. Holmentoppen barnehage, Sollia barnehage og Mellom-Nes Fus barnehage. Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående er også i nærheten. Det er ca. ni minutter på sykkel den nyoppussede Lynbanen med sandvollyballbane, grusbane, fotballbinge og lekestativer. Om vinteren er det her skøytebane og akebakke. På Holmen finnes idrettsanlegg med ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg og tennisbaner. Kort vei til Bjørnegård kunstgressbane og Combihallen. Ved Holmenskjeret ligger det også en nyere og flott svømmehall.

### Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til offentlig kommunikasjon og enkel adkomst til E-18. På Billingstadsletta er det gode bussforbindelser mot både Asker, Sandvika og Oslo. Det går ekspressbuss til Oslo i rushtiden, samt nattbuss. Til Billingstad togstasjon tar det kun ca. 10-15 minutter å gå. Her er det også gode muligheter for parkering av både bil og sykkel. Toget har hyppige avganger, ca. hvert 15. minutt mot både Oslo og Asker. Toget bruker ca. 15 minutter til Lysaker og ca. 25 minutter til Oslo S.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 2 (3) etg. i et bygg med 4 etasjer. Garasjeanlegg under bakkeplan. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger med stående trekledning og betong. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser.

Vegger med malte slette flater. Fliser på bad.

Malte slette himlinger i betong

Flislagt gulv på bad. Ellers parkett på øvrige rom.

Vinyl på bod

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten.

Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Innhold**

Entrè, bod, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Sportsbod i kjeller i felles bodanlegg.

#### **Standard**

Entrè:

Boligen ligger i et ettertraktet område, tilknyttet et veldrevet sameie med velstelte fellesområder som fremmer et trivelig og sosialt bomiljø. Byggets fasade harmonerer fint med omkringliggende arkitektur, og adkomst skjer via en innbydende felles oppgang.

Den romslige entréen gir et positivt førsteinntrykk med sine lyse vegger, parkettgulv og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Her er det også direkte tilgang til en praktisk bod.

Stue:

Stuen oppleves som lys og romslig, takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse veggene og parkettgulvet skaper en behagelig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sømløs overgang mellom oppholdsrommene, og her er det god plass til både sofagruppe, medieseksjon og et romslig spisebord.

Kjøkken:

Kjøkkenet er praktisk integrert i den åpne stueløsningen og har en funksjonell innredning med lyse og tidløse, slette fronter. Med en L-formet

utforming langs to vegger, tilbyr kjøkkenet gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt romslige arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se ellers vedlagte løsørelise.

Uteplass:

Fra stuen er det utgang til en stor, sørvendt takterrasse på ca. 54 kvm, med skjermende leegger, takoverbygg og flott utsikt. Terrassens størrelse gir rom for å innrede med lounge, grillplass, spiseområde og solsenger. Uteplassen blir en naturlig forlengelse av stuearealet i sommerhalvåret, perfekt for måltider utendørs.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom med gode muligheter for innredning. Hovedsoverommet, som for tiden brukes som barnerom, har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Her er det også utgang til en nordvendt balkong på ca. 6 kvm, med takoverbygg og plass til en liten sittegruppe. Det andre soverommet er noe mindre og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Bad:

Baderommet har tidløse fliser og gulvvarme fra byggeåret. Det er innredet med heldekkende servant med underskap, speil og gulvstående toalett. Rommet har også et badekar og et romslig skap for oppbevaring. I tillegg er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, praktisk plassert i søyle.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling  
Riss i fuger (avvik NS 3600:2018)  
Skruerull i fliser

Bad - Overflate gulv  
Riss i fuger

Andre rom

Settes på bakgrunn av slitasje på parkett  
Sprekk i terskler

Balkonger, verandaer og lignende

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og slitasje på terrassebord

Forhold som har fått TG3:

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk  
Skruerull i vegger i våtsone.  
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

#### **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

81402820

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

### Info strømforbruk

Strøm 2023: 5071 kwh

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

### Formuesverdi primær

Kr 1 223 027

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 647 502

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

857/234878

### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, brøyting/strøing/feiing, forretningsførsel, div. servicer til heis/brannvarsling/ garasjeporter/sprinkler, tv/data, varmtvann, strøm til

fellesarealene, vaktmester, herunder diverse måking til inngangsdører/søppelcontainere, div. småinnkjøp i fbm. Fellesarealene og tilknytningsavgift til bl.a. vaktentral heis/brannvesen.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4242

### Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

### Andel fellesformue

Kr 52 095

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Lundekroken 19-34

### Organisasjonsnummer

993 370 746

### Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lundekroken 19 - 34, beliggende på eiendommen gnr. 32, bnr. 35 i Asker kommune.

Eiendommen består av boliger, næringsarealer samt fellesarealer ute og inne. Eiendommen oppdeles i 198 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjonene 1, 2, 4 og 5 er næringsseksjoner.

Det er en pågående tvist / forhandling med sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt.

Vi oppfordrer interessenter til å lese vedlagt

informasjon fra sameiet.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Saldo Regnskap Risør AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 35, seksjonsnummer 60 i Asker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/32/35/60:

31.03.1949 - Dokumentnr: 1967 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:35 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2012 - Dokumentnr: 848080 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:9  
Bestemmelse om kulvert

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2024 - Dokumentnr: 1907781 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

18.09.2008 - Dokumentnr: 758082 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 163064/234734

Ny seksjon:

Snr: 60

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 857/234734

-----

Reseksjonering

Endring av tegninger

28.02.2017 - Dokumentnr: 181083 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 60

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 857/234878

15.01.2013 - Dokumentnr: 37399 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:9

Bestemmelse om servicekjøring

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler Lundekroken 21, 23, 25, 27 og 34.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.12.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Reguleringsplaner

Id 022059H

Navn Lundekroken GBNR.32/35 m.fl.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 30.11.2004

Reguleringsplaner under arbeid

Id 2021019

Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)

Status Planforslag

Plantype Områderegulering

Id 2021005

Navn Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at

korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Snarlig overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
135 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 240 (Omkostninger totalt)  
146 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
149 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 546 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 549 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 136 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at



boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad  
Eiendomsmegler / Partner  
hakon.dybvad@aktiv.no  
Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

#### Salgsoppgavedato

20.11.2024

Leilighet  
Lundekroken 34  
1396 Billingstad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Rune Berntsen
Seksjonsnummer:	60
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2008
Tomt:	Felles 22088 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	13.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

## OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med noe grøntarealer og prydbusker, sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

## OM BYGGETODEN:

Leiligheten ligger i 2 (3) etg. i et bygg med 4 etasjer. Garasjeanlegg under bakkeplan. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger med stående trekledning og betong. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**  
**OPPVARMING:**  
 Elektrisitet

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no og Asker kommune hjemmesider.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger med malte slette flater. Fliser på bad.  
 Malte slette himlinger i betong  
 Flislagt gulv på bad. Ellers parkett på øvrige rom. Vinyl på bod

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2./3.etg	79			60	76	3
Bod i kjelleretg.		6				
SUM BYGNING	79	6		60*	76	3
SUM BRA	85					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, bod, kjøkken, stue, 2 soverom og bad

**BRA-e:**

Sportsbod i kjeller i felles bodanlegg

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.  
 Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg.  
 \*TBA= 54 m2 takterrasse + 6 m2 balkong

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og +8 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og innventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

### ANDRE MERKNADER:

Det er heis i bygget, men leiligheten har trappeadkomst fra entrè opp til hovedplanet.

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

### BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

### INTEGRITET:

#### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

16/09/2024



Geir A.B. Randen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår.  
Flislagte vegger og malte falsede plater i himling. Noe lavere takhøyde enn ellers i leiligheten.  
60 cm enkel innredning med vask.  
Speil på vegg med lysarmatur  
Frittstående WC  
Opplegg for vaskemaskin  
Frittstående badekar med dusjløsning  
Sentralavtrekk

**Merknader:** -Det er påvist hull i fliser etter eldre inventar. (Hull bør tettes for å hindre fukt inn i konstruksjonen)  
-Enkelte fuger med noe misfarging etter flere års bruk.  
-Riss i fuger  
-Ellers normal bruksslitasje ihht alder

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:  
Riss i fuger (avvik NS 3600:2018)  
Skruehull i fliser

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.  
Fall er vurdert ihht TEK 07.

**Merknader:** -Det ble målt fall på gulv med laser. 30 mm fra topp terskel flis til topp sluk.  
-Det registreres fall på gulvets flater, slik at evt lekkasjevann vil ledes til sluk.  
-Synlig luftespalte i dør sikrer god luftsirkulasjon.  
-Riss i fuger

TG 2:  
Riss i fuger

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår  
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

**Merknader:** -Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (Ligger under badekar.)  
-Ukjent membran på vegger, men trolig påstrykningsmembran.  
-Det ble ikke boret hull i vegg pga. konstruksjonsmessige årsaker. (Kun mulig i vegg mot kjøkken med rørføringer. Høy risiko for å påføre skader på skjulte rør. Ikke mulig å fuktmåle i vegg mot stue, da denne har en sjakt med felles rørføringer og stort mellomrom inn til baderomsvegg.)  
-Det er påvist skrukehull i vegger etter eldre innredning mot våtsone. Disse må tettes for å hindre unødig fukt inn i konstruksjon med fare for fukt og råteskader

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført inspeksjon via luke i stue mot baderom og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Fuktmålt med Protimeter MMS 3 på overflater uten tegn til forhøyede verdier. (noe usikker målemetode)

TG 2:  
Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 3:  
Skruehull i vegger i våtsone.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår  
Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår.  
Slette fronter  
Benkeplate i laminert spon med nedsenket kum.  
Frittstående komfyr, oppvask og kjøleskap.  
Ventilator over keramiskplatetopp

**Merknader:** Godt fungerende kjøkken med direkte tilknytning til stuen.  
-Det ble påvist mindre svellinger i benkeplate ved vask/oppvaskmaskin. Bør holdes under oppsyn

Ellers normal slitasje ihht alder

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever straksiltak utover normalt vedlikehold.

**Merknader:** -Enkelte riss i overganger vegg/tak.  
-Parkett har bruksslitasje og fukt skjolder i enkelte skjøter ved balkongdør.  
-Merker i vinylgulv på boden  
-Sprekker i enkelte dørterskler

TG 2:  
Settes på bakgrunn av slitasje på parkett  
Sprekk i terskler

**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass fra byggeår

1 terrassedør med glass i stue.

1 stk tett ytterdør.

**Merknader:** -Balkongdør trenger smøring for bedre funksjon

-Små hakk i karm ved terrassedør

Ellers normal slitasje ihht alder

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

\*Seksjonseier har ansvar for vedlikehold, men ikke utskifting av vinduer. (ref. vedtekter)

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Takterrasse på tilfarere og terrassebord av tre. Terrassen vender mot SØR

2.Balkong i betongkonstruksjon mot NORD. Rekkverkshøyder er ihht forskriftkrav.

Deler av terrasse er overbygd.

**Merknader:** -Plattingen har noe værslitasje og tørkesprekker.

Vedlikehold/utbedring må påregnes.

-Tettesjikt under platting er ikke mulig å inspisere uten destruktive inngrep. Det ble ikke påvist luke for sluk/avrenning.

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og slitasje på terrassebord

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap på bad

Avløpsrør i plast.

**Merknader:** -Ingen synlige tegn til skader svekkelser.

-Avløp fra vannfordelingsskap er antatt ført inn på bad. (det var plassert vaskemaskin og tørketrommel ved veggen)

-Stoppekraner er plassert i vannfordelingsskap.

\*Stengeventil for varmtvann avgir en liten kortvarig vannsprut ved funksjonstest. Ingen lekkasje når ventil står i åpen/lukket posisjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

\*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

\*Det er anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på kjøkken for å forhindre skader ved en evt. lekkasje

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har sentralavtrekk på badet med ventiler i yttervegger. Mekanisk vifte på kjøkken.

**Merknader:** -Hjemmelshaver opplyser om at sentralvifte ble skiftet 2024.

Ventilering er ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang ved bad/soverom

Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens. For det meste skjult el-anlegg.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Hjemmelshaver har ikke endret eller hatt elektriske arbeider etter overtakelse i 2021

-Det foreligger samsvarserklæring inne sikringskapet fra byggeår.

\*På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker/utvidet el-sjekk.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## Tilleggsopplysninger:

-Det er ikke fremlagt tegninger.

-Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2009 (propcloud.no)

Sameie:

Sameiet Lundekroken 19-34

\*Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedtekter til sameiet.

\*Entrè og bod var under oppussing på befaringssdagen. Enkelte innerdører manglet håndtak, ny dør til wc blir montert før evt salg.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Riss i fuger (avvik NS 3600:2018)

Skruehull i fliser

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Riss i fuger

## 3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av slitasje på parkett

Sprekk i terskler

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og slitasje på terrassebord

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Skruehull i vegger i våtsone.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240313	
Selger 1 navn	
Rune Berntsen	
Gateadresse	
Lundekroken 34	
Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Berntsen	53de23d9df7e2a775ae448d a52062fcbac46f70e	24.09.2024 12:51:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240313

Document reference: 1110240313

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Befaring utført 23.08.2024

**LUNDEKROKEN 34, 1396 BILLINGSTAD**  
Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 32 BNR 35 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS LUNDE

Meglers verdivurdering

**5 750 000**

Ekskl. fellesgjeld

**0** Fellesgjeld **5 750 000** Totalt

P-ROM	76 m <sup>2</sup>	Byggeår	2008
BRA	85 m <sup>2</sup>	Soverom	2
Tomt	22088,9 m <sup>2</sup>	Etasje(r)	3
		Fellesutgifter/mnd	4242

### Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Lundeekroken 34, 1396 Billingstad	24.04.2023	5 475 000	0	5 475 000	2008	76 m <sup>2</sup>
2 Lundeekroken 34, 1396 Billingstad	09.10.2023	6 100 000	0	6 100 000	2008	77 m <sup>2</sup>
3 Lundeekroken 34, 1396 Billingstad	21.09.2023	5 450 000	0	5 450 000	2008	77 m <sup>2</sup>

Attraktivt beliggende toppleilighet fra 2008 med solrik takterrasse på 54 kvm, balkong, garasje plass, heis.

Innhold: Entré, bod, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Sportsbod i kjeller i felles bodanlegg.

Toppleilighet fra 2008 med attraktiv beliggenhet på populære Billingstad, med et rikt utvalg av butikker, treningssenter og gode kollektivforbindelser like utenfor døren. Leiligheten har adkomst via heis og strekker seg over to plan. I 2. etasje finner du en romslig entré med bod, mens 3. etasje inneholder to lyse soverom, et flislagt bad og en åpen, sosial stue/kjøkkenløsning. Fra stuen har du utgang til en solrik, sørvendt takterrasse på hele 54 kvm, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Hovedsoverommet har også egen balkong. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg og kjellerbod medfølger. Sameiet ligger tilbaketrukket og er pent opparbeidet med hyggelige uteområder og grønne, bilfrie fellesarealer.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Håkon Dybvad  
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Hakon.Dybvad@aktiv.no  
976 90 852

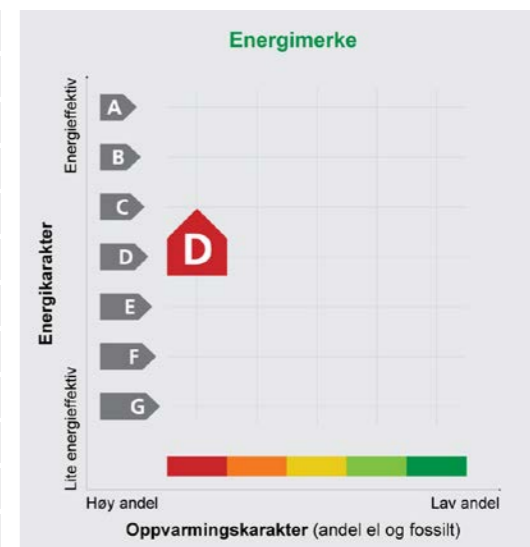
aktiv.

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

# ENERGIATTEST

Adresse	Lundeekroken 34
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	35
Seksjonsnr.	60
Festnr.	
Bygn. nr.	300014392
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1272750
Dato	02.06.2021
Innmeldt av	Sathian Suwanno



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	79
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Vet ikke
<b>Detaljert varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lundekroken 34  
Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 02.06.2021 17:44:18  
Energimerkenummer: A2021-1272750  
Ansvarlig for energiattesten: Sathian Suwanno  
Energimerking er utført av: Sathian Suwanno

Gnr: 32  
Bnr: 35  
Seksjonsnr: 60  
Festenr:  
Bygnnr: 300014392

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Megleropplysninger:**

Salg av eierseksjon i Sameiet Lundekroken 19 - 34, gnr. 32, bnr. 35 i Asker kommune

Registrert eier	Seksj.nr.
Rune Berntsen	60
Leil. adresse	Leil. nr.
Lundekroken 34	1231

**Fellesutgifter** faktureres forskuddsvis med kr. 4,95 pr. teller brøk pr. måned.

I fellesutgiftene inngår blant annet bygningsforsikring, brøyting/stroing/feing, forretningsførsel, div. servicer til heis/brannvarsling/garasjporter/sprinkler, tv/data, varmt vann, strøm til fellesarealene, vaktmester, herunder diverse måking til inngangsdører/søppelcontainere, div. småinnkjøp i fbm. fellesarealene og tilknytningsavgift til bl.a. vaktentral (heis)/brannvesen.

For leiligheten/seksjonen utgjør dette	Fellesutgifter	Akonto strøm	Totalt
Fellesutgifter utgjør pr. måned:	4 242		4 242

**Forfalte, ikke betalte krav på seksjonen pr. d.d. utgjør kr.** 0,00

Det er ikke felles lån på sameiet. Formue består av omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

For leiligheten/seksjonen utgjør dette	Andel felles gjeld	Andel felles formue	Pr. dato
Andel felles gjeld/formue:	0	52 095	31.12.2023

formuen er innmeldt pr. 31.12.23 med kr. 52398

Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisnr. 814 02 820.

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier. Dyrehold er tillatt, og det kreves ikke styretillatelse. Se dog vedtektenes punkt 2, siste ledd.

Styrets leder er Anders Sletten, mobiltdf. 91 57 95 76.

Gebyr til forr.fører er kr. 6.385,- i eierskiftegebyr og kr. 2 700,- i megleropplysninger. Forretningsfører er Saldo Regnskap Risør AS, Kragst. 14, 4950 Risør, kontonr. 2860.08.09530.

Vedlegg: Vedtekter  
Trivselsregler  
Referat fra ordinært sameiemøte m. årsregnskap og budsjett  
Ferdigattest  
Forsikringspolise

  
Saldo Regnskap Risør AS  
REVISOR OG REGNSKAPSFØRER Selskap (ANS)  
Kragst. 14, Postboks 49, 4951 Risør  
Marianne S. Skreie

**Årsregnskap for  
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34**

993370746

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34  
993 370 746

**Resultatregnskap**

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		8 165 527	7 611 438
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	600 000
Annen driftsinntekt		116 553	174 123
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 762 080</b>	<b>8 385 560</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	-136 920	-106 950
Renovasjon, vann og avløp		-2 073 626	-1 825 002
Lys og varme		-1 092 085	-1 419 362
Renhold		-472 269	-428 733
Tv/internett		-1 028 600	-1 111 220
Leie datasystemer, styre portal		-31 500	-31 500
Leie ladesystem		-42 442	-23 030
Anskaffelser og driftsmateriell		-11 120	-27 216
Vaktmestertjenester, snørydding, strøing mm.		-452 129	-409 555
Drift og vedlikehold	4	-2 931 739	-2 196 310
Revisjon		-12 750	-13 000
Forretningsførsel		-232 500	-232 500
Forsikring		-351 843	-338 082
Annen driftskostnad		-19 904	-25 515
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-8 889 426</b>	<b>-8 187 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 346</b>	<b>197 585</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		75 645	30 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 645</b>	<b>30 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 645</b>	<b>30 363</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-51 700</b>	<b>227 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 700</b>	<b>227 948</b>
<b>Overføringer</b>			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		-51 700	227 948
<b>Sum overføringer</b>		<b>-51 700</b>	<b>227 948</b>

**Balanse**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser på felleskostnader	5	4 208 998	3 829 954
Forskuddsbetalte kostnader		1 462 805	805 080
Andre kortsiktige fordringer		17 689	147 474
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 689 492</b>	<b>4 782 508</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 167 300	5 306 857
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 167 300</b>	<b>5 306 857</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 856 792</b>	<b>10 089 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 856 792</b>	<b>10 089 365</b>

**Balanse**


	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	8 863 558	8 915 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 863 558</b>	<b>8 915 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 863 558</b>	<b>8 915 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		727 341	849 804
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 994	87 403
Annen kortsiktig gjeld		161 900	236 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>993 235</b>	<b>1 174 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>993 235</b>	<b>1 174 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 856 792</b>	<b>10 089 365</b>

14/5-2024

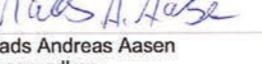
Asker,



Anders Sletten  
styrets leder



Ralph John Noren  
styremedlem




Mads Andreas Aasen  
styremedlem



Knut Omar Storsveen  
styremedlem



Mette Børing  
styremedlem



Asbjørn Melheim Johansen  
styremedlem



Karoline Skatvedt Fragåt  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekt som knytter seg til regnskapsåret er inntektsført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2023 krevd inn kr. 4,75 pr. teller brøk pr. måned fra seksjonseierne. Dette tilsvarer 47,50 kr. pr. m2.

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

### Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	120 000	93 400
Arbeidsgiveravgift	16 920	13 550
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>136 920</b>	<b>106 950</b>

Lønn utgjør i sin helhet styrehonorar. Styrehonoraret for 2023 kr. 120 000 er avsatt og ikke utbetalt pr. 31.12.23.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

Spesifikasjon av drift og vedlikehold	2023	2022
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	1 951 323	1 178 886
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	186 698	243 605
Drift og vedlikehold av heisanlegg	351 942	364 652
Drift og vedlikehold av porter	21 050	51 573
Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg	51 558	68 633
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr *)	-21 742	35 093
Skjøtsel av utvendig anlegg	390 911	253 869
<b>Sum</b>	<b>2 931 739</b>	<b>2 196 310</b>

\*) Mottatt kr. 60 000 fra Anticimex som kompensasjon for for mye betalt tidligere år, derfor er denne posen negativ.

### Note 5 - Restanser på felleskostnader

Restanser på felleskostnader	2023	2022
Restanse på felleskostnader til pålydende eierseksjonssameiere	77 852	18 808
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	4 131 146	3 811 145
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
<b>Sum oppført restanse på felleskostnader</b>	<b>4 208 998</b>	<b>3 829 953</b>

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 4 131 146 pr. 31.12.2023. Deres felleskostnader er ikke helt avklart, da det er diskusjoner rundt hva og hvordan felleskostnadene skal deles mellom sameiene. Sameiet Lundekroken 19-34 har estimert felleskostnadene pr. 2023. Det vises for øvrig til styrets årsberetning.

### Note 6 - Vedlikeholdsfond/egenkapital

Spesifikasjon av vedlikeholdsfond/egenkapital	2023
Vedlikeholdsfond/Egenkapital pr. 01.01.2023	8 915 258
Årets resultat	-51 700
<b>Vedlikeholdsfond/egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>8 863 558</b>

Sameiets overskudd/underskudd føres i sin helhet mot vedlikeholdsfond. Dette er derfor likt med egenkapitalen.

Sameiet har ikke gjeld, eller driftsmidler som avskrives. Disponible midler er derfor lik vedlikeholdsfondet/egenkapitalen og utgjør pr. 31.12.2023 kr. 8 863 558.

Det nevnes at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-2019, men denne eventuelle andelen er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene. Styret har ikke avsatt for en slik antatt andel i regnskapet.



## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 19 - 34 som viser et underskudd på kr. 51.700,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater [Kontantstrømoppstilling?] for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

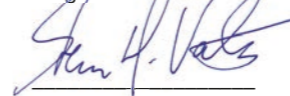
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. mai 2024

Insignis AS



Stein Håkon Vatle  
statsautorisert revisor

## STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

### Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 eier eiendommen gbnr. 32/35 i Asker kommune (kommunenr. 3203).

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og majoriteten av parkering i Rema-garasjen) eies av Ragde Eiendom AS mens de øvrige to næringsseksjonene eies av Billingstadsletta 13 AS (nabobygget i vest). Næringsseksjonene driftes og forvaltes av eierne selv.

### Sameiet Lundekroken 14-18 – bakgrunn, «Brexite» og tvist

Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9, 10 og 11) eier eiendommen gbnr. 39/2022, som er skilt ut fra naboeiendommen gbnr. 39/9 og grenser til eiendommen gbnr. 32/35.

Sameiet Lundekroken 14-18 består av 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plass). Helt siden planene for Lundekroken startet i 2001/02 var det meningen at de 61 boligseksjonene og næringsseksjonen skulle være en del av det totale bolig- og næringskomplekset i Lundekroken.

Fra perioden 2014 (første innflytting i Hus 9) til sommeren 2018 ble sameiet Lundekroken 14-18 forvaltet sammen med Sameiet Lundekroken 19-34, helt i tråd med intensjonen. Denne felles forvaltningen ble det opplyst om i tidligere, felles årsberetninger (2014-17) og på tilhørende, felles årsmøter. Ingen seksjonseiere hadde nevneverdige innvendinger til den driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18.

Alle boligkjøperne i Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9-11) skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon av sameiene da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for kjøpekontrakt med utbygger, der fusjon av sameiene var en forutsetning, vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 høsten 2018 å løsrive seg fra felles drift og fusjonen med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexite»), og de forble da et eget eierseksjonssameie. Dette stikk i strid med inngåtte kjøpekontrakter, tross felles og rasjonell drift/forvaltning i 4 år og tross all den informasjonen som var gitt av selger/utbygger og Sameiet Lundekroken 19-34 og som alle boligkjøperne i Lundekroken 14-18 fullt ut var innforstått med.

### Konsekvens av «Brexite»

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexite». Fra 2018 og frem til 1.1.2020 ble vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 blitt gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Pr. 1.1.2020 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 splittet eller sagt opp. Tidligere felles brannvarslingsanlegg (110 sentralen) ble splittet pr. 2020/21. I fbm. etableringen av nye AMS målere vinteren 2021 fikk også sameiene hver sine nye hovedmålere (for felles strøm) slik at en begrenset mengde strøm nå skal fordeles mellom sameiene (primært garasjen, med tilhørende installasjoner).

I 2023 valgte Sameiet Lundekroken 19-34 Telia som Tv/dataleverandør. Dette medførte at Sameiet Lundekroken 14-18 også måtte flytte sine inntakssignaler for Tv/data (Telenor-rack) fra tidligere felles plassering og over til et eget rom på egen eiendom.

Sameiet Lundekroken 14-18 må også fraflytte sykkelrommet på mesaninen over plast-/papirdunkene, som ble etablert i 2017 - den gangen sameiene «holdt sammen».

Sameiet Lundekroken 14-18 vil i løpet av 2024 også få tildelt sitt eget areal i plast-/glass-/papirrommet – adskilt fra plast-/papirbeholdere tilhørende Sameiet Lundekroken 19-34 og med egen inn-/utgang mot rundkjøringen (ikke fra gavlvegg som i dag).

Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er vanskeligere å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive strøminntak og hovedmålere), vanninntak/sprinklersentral, diverse utearealer samt felles underjordisk garasje med tilhørende inn- og utkjøring fra rundkjøringen i Billingstadsletta. Mange av de nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i forbindelse med de første byggetrinnene med innflytting tilbake til årene 2008/09 (Hus 1-3). Med Brexite skaper gjenstående fellesfunksjoner dessverre utfordringer og merarbeid for Sameiet Lundekroken 19-34.

I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret de siste 2-3 årene jobbet med å etablere avtaler som skal sikre våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon. I en evt. avtale vil det være Sameie Lundekroken 19-34 som vil ha regien på driften og vedlikeholdet som er nødvendig all den tid Sameiet Lundekroken 19-34 er formell eier av disse arealene og i tillegg er det klart største sameiet i Lundekroken. Sameier Lundekroken 14-18 må da innordne seg de beslutninger som blir fattet av Sameiet Lundekroken 19-34 samt betale sin forholdsmessige andel av de kostnadene fellestjenestene/investeringene genererer.

### Utestående Sameiet Lundekroken 14-18

For å dekke inn Sameiet Lundekroken 14-18 sin andel av løpende, felles driftsutgiftene, fremtidige vedlikeholdskostnader samt oppgraderinger, har Sameiet Lundekroken 19-34 i perioden 2015 -2018 fakturert et beløp lik summen av alle innkrevde felleskostnader i Sameiet Lundekroken 14-18 (For Sameiet Lundekroken 14-18 var inntekter lik utgifter disse 4 årene, dvs. et nullregnskap). Fra år 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 som nevnt selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av fellesfunksjonene i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til Sameiet Lundekroken 19-34 for de gjenværende fellestjenestene. Pr. 2024 er det som nevnt kun fellestjenester som vanskelig lar seg splitte, som Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for, med tillegg av administrasjonshonorar.

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2023 betalt våre fakturaer fullt ut. Fra 2018 til 2023 har Sameiet Lundekroken 14-18 betalt vesentlig mindre i felleskostnader til Sameiet Lundekroken 19-34 enn hva de faktisk har fått levert av fellestjenester. Begrunnelsen for å ikke betale har ifølge dem vært at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), bl.a. gjennom en andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg. Fra 2020 til 2023 har Sameiet Lundekroken 14-18 delbetalt våre fakturaer, dog med marginale eller mindre beløp. Begrunnelse for tilbakehold av betalinger har vært at summene ifølge dem er for høye i fht. faktisk leveranse, noe Sameiet Lundekroken 19-34 bestrider. Totalt utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2023 bokført til **kr 4.151.146,-**, men det vises her til avsnitt under.

### Mulig tvist / forhandlinger

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet i 2019 søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle de tjenestene de har mottatt, men ikke betalt for. Det er pr. 2023/24 ikke tatt ut søksmål da partene over tid har forsøkt å komme frem til en avtale som regulerer rettigheter og plikter vedrørende gjenværende og tidligere fellesfunksjoner, herunder betaling for disse. Dersom en slik avtale oppnås, skal også utestående fordringer for perioden 2014/15 til 2024 gjennomgås og omforent beløp (netto etter rettmessige fradrag) gjøres opp.

Styret har de siste 12-18 månedene måtte gjennomgå alle regnskapene tilbake til 2014 for å dokumentere fordelingen av felleskostnadsoppsettet mellom sameiene. For samme tidsrom har styret også måtte imøtegå et alternativt felleskostnadsoppsett utarbeidet fra Sameiet Lundekroken 14-18 for samme periode. Dessverre står partene langt fra hverandre når det gjelder hva det skal betales for – og hvor mye

Oppnås ikke enighet vil en evt. rettslig tvist måtte omfatte rettigheter og plikter for gjenstående fellesfunksjoner Sameiet Lundekroken 19-34 besitter, og som Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å benytte eller ha tilgang til for å kunne «fungere». I en evt. tvist ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling for leverte fellestjenester for årene 2014-2023, herunder også et administrasjonspåslag for leveranse og oppfølging av disse fellestjenestene.

Styret jobber for at Sameiet Lundekroken 19-34 skal komme best mulig ut av en evt. avtale med Sameiet Lundekroken 14-18, det være seg gjennom forhandlinger eller ved evt. hjelp av domstolene. På årsmøte i 2023 informerte styret om status i forhandlingene.

### Årsregnskap 2023

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2023 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Årets underskudd stort kr 51.700,- blir ført mot egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr 8.863.558,-. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-18 (Brexit) til gode samt at innkrevde beløp for fellestjenester i perioden 2019-2023 har vært for høye. Andelen av vedlikeholdsfondet og evt. overfakturering er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2023 valgt å ikke avsette for slike «antagelser» i regnskapet, men heller bokføre «tallet» når det foreligger en omforent avtale eller en rettskraftig dom.

I fbm. med vedlikeholdsarbeider av fasadene i 2023 har sameiet holdt tilbake et større beløp som følge av uenighet om utførelsen, mengder, påslag og effektivitet. Det pågår dialog mellom partene. Ut over dette har det ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av sameiets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av sameiets framtidssikter.

Sameiet har i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2023 tilsvarer dette kr 237.240,-.

Husleierestansene har gjennom året vært små, og betalingsmoralen i sameiet fremstår fortsatt som meget god. Unntaket er Sameiet Lundekroken 14-18 (Brexit), som nevnt tidligere.

### Kort om enkelte utgiftsposter til regnskapet for 2023

Strømutgiftene var også i 2023 høyere enn normalt, og trenden inn i 2024 er fortsatt høyere strømpriser enn hva «Norge» har vært vant med. Varmt vann er en vesentlig strømutgift i regnskapet til Sameiet Lundekroken 19-34, og styret henstiller om at alle er bevisst på dette når det dusjes. Kun noe mindre forbruk av varmtvann hos den enkelte seksjonseier vil for fellesskapet utgjøre en betydelig besparelse til oppvarming av dette vannet.

Offentlige avgifter, herunder vann/avløp, er nå blitt den største enkeltutgiften i sameiet. I 2020 la «nye» Asker om gebyrsatsene, og den store avgiftsøkningen fra 2020 er videreført de påfølgende årene. Fra 2024 vil vann- og avløpsgebyret øke med ytterligere 35 %, noe beboere ble informert om i fbm. med driftsbudsjettet for 2024.

Med bakgrunn i de svært høye gebyrene for vann/avløp henstiller styret alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann. En liten reduksjon av vannforbruket hos den enkelte (f.eks. å dusje) vil utgjøre en ikke ubetydelig besparelse for fellesskapet.

Videre er det viktig at alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, snarest blir utbedret av kyndig personell, evt. at hele toalettet byttes.

Også renovasjonsavgiftene i Asker kommune øker jevnt og trutt, men mindre enn vann/avløp. For 2024 antas prisøkning på renovasjon å utgjøre ca. 10%.

Mye av belysningen i sameiet er byttet ut med LED-armaturer. LED gir bedre lys, mindre strømforbruk samt at LED-lampene har en levetid som er mye lengre enn tidligere armaturer med lysstoffrør. Eldre armaturer som må byttes, blir løpende byttet til LED.

Andel elbiler i Lundekroken øker i takt med den generelle utviklingen i Norge. Pr. mars 2024 var det montert ca. 100 ladestasjoner, noe som tilsier en elbilandel på ca. 40 % av parkeringen.

All drift og oppfølging i fbm. elbil-ladingen er overført til Aneo (tidl. Ohmia Charging). Begrunnelsen og vilkårene fremgår av årsmeldingen fra 2021.

For bestilling av ladestasjon eller spørsmål rundt drift/vedlikehold og ladeabonnement må dette rettes direkte til Aneo - [post.mobility@aneo.com](mailto:post.mobility@aneo.com)

### Drift og vedlikehold i 2023

Vask av garasjen ble ikke gjennomført i 2023 da andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver ble prioritert. Vask av parkeringsgarasjen vil bli gjennomført våren 2024, og dette fordrer et godt samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette fungerer bra, og beboerne er stort sett flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Også i 2023 ble det satt ut container slik at sameiets innbyggere fikk ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre til kommunens avfallsstasjoner. Denne tradisjonen videreføres i 2024.

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboerne forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. I 2023 ble det iverksatt noe utskifting/re-planting av trær og busker langsetter og foran Lundekroken 20 til 26. Det er også i 2024 avsatt noe midler til ytterligere utskifting/re-planting på utearealene.

Også først halvår 2023 har styret videreført et arbeid med å skifte ut råtne kledningsbord for alle husene skulle vært malt sommeren 2023. Disse utbedringsarbeidene ble mer omfattende og mer kostnadskrevende enn først antatt. Resultatet av dette ble at vask- og malerarbeidene måtte

utsettes til våren/sommeren 2024. Disse arbeidene er bestilt, og det er styrets vurdering at utsettelsen har gitt noe lavere kostnader som følge av avtagende aktivitet i bygge- og anleggsnæringen.

Sameiets 10-årig («all in») driftsavtale med Reber Schindler fungerer utmerket for heisene i husene 4-8. Også i 2023 har det vært lite funksjonsfeil på heisene, og driftssikkerheten ligger mellom 99 og 100%. Heisene fra Kone i Hus 1, 2 og 3 har også vært stabile i 2023.

For sameiets styre er det en prioritert oppgave å sikre at alle beboere trygt kan forflytte seg mellom etasjene uten å måtte benytte trapper. Dersom en heis skulle stoppe i helgen kan det likevel forekomme at denne først blir utbedret påfølgende uke dersom ikke beboere med særlig behov (HC) nødvendigvis umiddelbar reparasjon. Årsaken er at utrykning i helgene er uforholdsmessig kostbart.

Fortsatt er det for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet på sameiets utearealer. Styret vil derfor fortsette ordningen med kontrollavgift (bot) rundt ureglementert parkering slik at ulovlighetene reduseres til et absolutt minimum.

En uheldig bieffekt av ureglementert parkering kan være at søppelbilen returnerer uten å ha tømt våre søppelbeholdere (mat og restavfall). Dette er både udelikat og kan påføre sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming(er). Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle barn og voksne trygt kan bevege seg på sameiets felles- og lekearealer - og at søpla alltid blir tømt i hht. kommunens tømmekalender.

Lundekroken har over mange år hatt 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Over noen år har kameraene også bidratt til å oppklare enkelte uønskede hendelser.

Ut over den rent preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeportene. Dermed blir skadene raskt «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige bilfører. Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

#### **Søppelhåndtering**

Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser pr. mail og informasjon på årsmøte er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Fortsatt er det beboere som setter større gjenstander i søppelbodene i stedet for å bringe dette til kommunens avfallsstasjoner på Yggeset. Som følge av dette må vaktmester fortsatt bruke ekstra tid på å rydde/koste/spyle søppelrommene. Dette gir både økte kostnader for fellesskapet samt at andre nødvendige arbeidsoppgaver blir nedprioritert. Styret finner derfor grunn til å gjenta at avfallshåndteringen er et fellesanliggende hvor «slurv» berører alle i form av økte felleskostnader (direkte og indirekte), vond lukt samt at det er visuelt skjemmende for beboere og gjester.

Styret minner ellers om følgende vedrørende søppel

- **Papp/kartong skal brettes sammen** før det kastes i papirbeholderen.
- **Isopor** skal ikke legges sammen med plast, men skal **sorteres som restavfall**.
- **Restavfall** må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men legges i en tilstøtendeavfallsbeholder med «ledig kapasitet».

Styret ber vennligst om at alle noterer seg dette da overfylte avfallsbeholdere tiltrekker seg udyr/gnagere sameiet ikke ønsker. Styret vil igjen henvise til kommunens hjemmeside for korrekt kildesortering - [www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/](http://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/)

Selv om «noen» mener at kameraer kunne vært benyttet til å bedre «kildesorteringen hos enkelte», er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

#### **Ekstra P-plass**

Styret disponerer ingen ekstra p-plasser. Er det behov for å leie ekstra p-plass kan informasjonstavlen hos Rema være en «arena» for å leie p-plass av andre beboere. Alternativt må OnePark kontaktes for evt. leie av ledig p-plass i Rema-garasjen - [kundeservice@onepark.no](mailto:kundeservice@onepark.no)

#### **Styret**

Styret har i 2023 hatt 5 styremøter, og i tillegg hatt løpende kommunikasjon pr. e-post der dette har vært praktisk og nødvendig. Dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har deler av styret hatt bidratt i dialogen med Sameiet Lundekroken 14-18 og forhandlingene rundt «Brexite».

Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader(restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret. Styrets leder har også god dialog med revisor i fbm. årsavslutningen.

Styret følger løpende opp renhold og servicefirmaer slik at disse funksjonene blir ivare tatt til det beste for fellesskapet. Mange leverandøravtaler er og reforhandlet gjennom 2023.

Styrets leder har løpende dialog med vaktmester slik at avtalte vaktmestertjenester blir utført og innmeldte oppgaver løpende blir ivare tatt/utbedret.

Årsmøte i 2023 vedtok enstemmig å honorere styret med kr 120.000,- (tillagt arbeidsgiveravgift) for regnskapsåret 2022. Dette var i tråd med innstillingen. Styrehonorar for 2023 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet i 2024.

#### **Informasjon og dialog**

Sameiets beboere blir ved vedlikeholdstiltak, garasjevask mv. informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper ved inngangene.

Dialogen med mellom styret og beboere oppleves fortsatt som konstruktiv og god, og styrets leder mottar gjennom året mange e-poster fra beboere. Spørsmål som beboere måtte lure på eller annen praktisk veiledning blir forsøkt besvart etter beste evne. Andre henvendelser blir også besvart løpende eller ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring.

Styret takker alle beboere for at de bidrar til å holde orden eller melde fra om feil/mangler slik at sameiet fremstår best mulig, både teknisk og visuelt, og styret oppfordrer flere til å melde fra om ting som ikke fungerer. Vi er aller best sammen....

#### **Nettside**

Sameiet har en egen nettside – [www.lundekroken.no](http://www.lundekroken.no). Denne er under revisjon og en ny og forbedret nettside er planlagt lansert våren 2024.

Styret henstiller beboere om å søke informasjon på nettsiden og tar gjerne imot innspill til informasjon som måtte mangle.

### Offentlige krav og lovgivning

Sameiets virksomhet ledes ut ifra lokaler på Skøyen i Oslo kommune.

Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

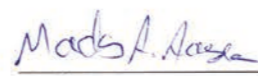
Sameiet har ingen ansatte, og følger til enhver tid gjeldende lovgivning vedrørende likestilling.

Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 14. mai 2024

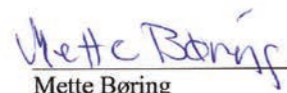
I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34

  
Karoline Frågåt  
Styremedlem


  
Mads A. Aasen  
Styremedlem

  
Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem

  
Ralph Norèn  
Styremedlem

  
Mette Børing  
Styremedlem

  
Knut-Omar Storsveen  
Styremedlem

  
Anders Sletten  
Styrets leder

## Sameiet Lundekroken 19 - 34

### Protokoll fra ordinært årsmøte

Tid: Torsdag 30. mai 2024 klokken 18:00

Sted: Billingstadsletta 13 (bygget bak Porsche-butikken)

#### Saksliste:

1. Registrering av fullmakter fra seksjonseiere.
2. Valg av møteleder.
3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
4. Valg av to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.
5. Behandle årsmelding fra styret (følger vedlagt).

Styret foreslår følgende:

*Årsmelding for 2023 godkjennes.*

6. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for 2023 (regnskap følger vedlagt).

Styret foreslår følgende:

*Årsregnskapet for 2023 godkjennes.*

7. Driftsbudsjett 2024 (følger vedlagt).

Styret foreslår følgende:

*Forslag til driftsbudsjettet for 2024 godkjennes.*

## 8. Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styret foreslår følgende:

*A konto felleskostnader per måned for 2024 beholdes (gjeldende pr. 1.1.2024).*

*Årsmøtet gir styret fullmakt til å justere a konto-felleskostnader dersom resultatprognosene for året tilsier at sameiet vil gå med underskudd eller dersom avsetningene til vedlikeholdsfondet anses som for små.*

## 9. Vedtektsendring (ønske om valgkomité, vedtektenes § 6)

Eier av bolig nr. 7402 (Michael B. Wold) har meldt inn ønske om at sameiet skal ha en valgkomité, herunder at sameiets vedtekter må endres i tråd med dette. Forslag er ikke begrunnet, og det medfølger heller ikke forslag til hvordan valgkomitéen skal etableres, antall medlemmer og valgkomitéens mandat.

Vedtektene sier følgende om saker som angår vedtektsendring:

*«Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen»*

Forslag om valgkomité ble også fremmet på årsmøte i 2023. Årsmøte ønsket den gangen ikke å ta stilling til forslaget, og før forslaget kom til votering, ble det trukket.

Styret har siden 2008 fungert som valgkomite, og har også ved mange anledninger forespurt aktuelle styrekandidater direkte for å komplettere styret med riktig kompetanse. Ordningen der styret har rekruttert egnede kandidater har fungert utmerket over lang tid og styret ser ingen umiddelbare behov for å endre på dette

Videre har styret god oversikt over løpende drifts- og forvaltningsoppgaver og kan på en bedre måte rekruttere ønsket kompetanse enn en valgkomité.

Styrets innstilling til vedtak:

*Forslag om valgkomité og vedtektsendring er ikke tilstrekkelig belyst slik eierseksjonsloven og vedtektene tilsier. Forslaget kan således ikke behandles og må forkastes.*

*Subsidiært : Forslag om valgkomité og vedtektsendring forkastes (likt som 2023)*

## 10. Rett til utvidet skillevegg Hus 1 (nr. 34), plan 1 – uten samtykke fra nabo.

Styret har mottatt ønsker om forlengelse av skillevegg på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34). Begrunnelsen er bl.a. å skjerme eget uteareal (plattning) mot innsyn på en bedre måte enn i dag. Motsatt vei vil en utvidelse av skillevegg i ytterste konsekvens kunne redusere vidsynet for tilstøtende seksjon(er) marginalt.

Styret er av den oppfatning at verdien av mer skjermet uteareal bør vektlegges tyngre enn de marginale ulempene en utvidet skillevegg medfører for naboer. Det bør heller ikke være slik at manglende samtykke er usaklig eller evt. bunner i uoverensstemmelser naboer imellom.

Side 2 av 9

Ved styrebehandling av innkomne saker har styret forutsatt at naboer samtykker til tiltaket, noe styret nå ønsker å unngå ved at årsmøte vedtar en uforbeholden rett til skjermvegg for Hus 1.

For god ordens skyld nevnes at alle i Hus 1 (plan 1), for vel 10 år siden fikk tilbud av TronrudBygg om å etablere en utvidet levegg mot nabo. Interessen den gangen var laber.

Styrets leder vil orientere om saken i årsmøte

Styrets innstilling til vedtak:

*Eiere av seksjoner på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34) kan etablere en utvidelse av levegg mot nabo uten at samtykke fra nabo er nødvendig. Tiltakshaver (søker) er ansvarlig for alle kostnader forbundet med tiltaket, tiltaket må søkes/meldes til styret og for øvrig må tiltakshaver forholde seg til styrets vedtak/retningslinjer.*

## 11. Ansvar for vedlikehold på private utearealer (balkonger/terrasser)

I hht. til seksjoneringen i Lundekroken er markterrasser/plattinger, balkonger samt takterrasser definert som tilleggsdel (privat areal) til hoveddelen (som er selve leiligheten).

Allerede fra 2008/09 har det vært praksis at eiere av markterrasser og takterrasser (1. etg.) har hatt ansvar for vedlikehold (olje/beise terrassebord) samt utskifting/reparasjon av terrassebord(ene). Antall leiligheter på bakkeplan utgjør 56 stk.

I fbm. at alle husene etter ferdigstillingen er malt (1 og 2 ganger) har det også blitt etablert en praksis der vask og maling av innvendige balkongrekkverk ble huseiers ansvar. På den måten fikk alle beboere selv ansvar for litt utvendig vedlikehold av egne private utearealer (tilnærmet alt innvendig vedlikehold er eiers ansvar). I denne etablerte praksisen ligger også at tilkomst til balkonger normalt må skje via lift fra utsiden, samt at møblering/utstyr på balkongene må settes mot balkongrekkverk for at fasadene (fellesareal) skal kunne vaskes og males, som nå.

For å illustrere arbeidet/kostnadene med å male innsiden av balkongene har Maleriet AS, parallelt med de pågående malerarbeidene, gitt en fastpris på dette, stor kr 900,- inkl. mva. Prisen inkluderer ikke vask av innsiden av balkongrekkverk, som må ivaretas av huseier.

### Rep./vedlikehold balkongrekkverk

Balkongrekkverket består av en innside og en utside. I fbm. med de pågående malerarbeidene er det registrert noe råte også på innsiden av balkongrekkverket.

Hva angår utbedring/vedlikehold av råtne bord på innsiden av balkongrekkverk er det ikke etablert noen klar praksis på dette. Dog har enkelte beboere utbedret dette for egen regning.

Det er stor variasjon i hvordan beboere «passer på» innsiden av balkongrekkverket. Der noen beboere har møbler eller «ting» stående mot rekkverk slik at fukt ikke fordampes, er andre flinkere til å lede bort vann og fukt. Det vil også være slik at noen beboere er flinkere enn andre til å rense vannrenne under balkongrekkverket samt tilhørende utspyleren (en «tub» som stikke ut fra hver balkong) slik at vann ikke blir stående å trekke inn i endestykkene på treverket på innsiden av balkongrekkverket.

Side 3 av 9

Atter kan det også være slik at noen sprer snøen ut på balkongen når våren er i anmarsj, mens andre lar snøen ligge å smelte mot treverket.

For å illustrere arbeidet/kostnadene med å utbedre/skifte råtnede panelbord på innsiden av balkongrekkverket har snekker estimert at dette vil ta fra 1 til 4 timer. Snekker tar 650,- pr. time pluss mva.

Styret er av den oppfatning at vedlikehold/utskifting av kledning på innside av balkongrekkverk bør tillegges beboer/eier. Dette også av hensyn til at beboere er forskjellig mht. å ta vare på «ting», herunder at «den flinke» kanskje ikke ønsker å subsidiere «den mindre flinke».

Styrets leder vil orientere ytterligere rundt saken i årsmøte.

Styrets innstilling til vedtak:

*Ansvar for rep. og vedlikehold på innside av balkongrekkverk tilhører seksjonseier.  
Ansvar for rep. og vedlikehold på utsiden av balkongrekkverk tilhører fellesskapet.*

## 12. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse.

På årsmøtet i 2023 ble følgende styret valgt:

- |                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Anders Sletten, styrets leder    |                           |
| - Asbjørn Johansen, styremedlem    | Eier av snr. 2 og snr. 5. |
| - Knut-Omar Storsveen, styremedlem | Eier av bolig nr. 1217.   |
| - Ralph Noren, styremedlem         | Eier av bolig nr. 7303    |
| - Mette Børing, styremedlem        | Eier av bolig nr. 1232    |
| - Mads Aasen, styremedlem          | Eier av bolig nr. 5101    |
| - Karoline Fragåt, styremedlem     | Eier av bolig nr. 8103    |

De foreslåtte styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har alle sagt seg villige til å stille til gjenvalg (2024/25).

Styret mener at det sittende styre har tilstrekkelig kompetanse, fungerer godt sammen og har god innbyrdes fordeling husene imellom til å ivareta drift og forvaltning av sameiet på en tilfredsstillende måte.

*Styret foreslår at det sittende styre gjenvelges.*

På årsmøtet i juni 2023 ble det vedtatt styrehonorarer for året 2022:

- Styrehonorar på kr 120.000,- (kr 20.000,-/år/styremedlem, jf. også tidligere vedtak)
- Styrets leder avsto fra styrehonorar i samme periode.

*Styret foreslår å opprettholde tidligere vedtatt styrehonorar (kr 20.000,-/år/styremedlem).*

*Styreleder avstår fra styrehonorar.*

## 13. Valg av revisor.

Revisor for sameiet er Insignis AS (tidl. Lundes Revisjonskontor DA) v/statsautorisert revisor Erik A. Bell. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

*Styret foreslår at Insignis AS v/statsautorisert revisor Erik A. Bell fortsetter som sameiets revisor.*

\*\*\*\*\*

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Etter årsmøtet vil det bli åpnet for utveksling av synspunkter og erfaringer vedrørende driften av eiendommen/sameiet, herunder blant annet synspunkter og erfaringer vedrørende de oppgaver og det arbeid mv. som dekkes av felleskostnadene. Det vil også bli orientert kort om bl.a.:

- **Orientering om «Brexite» og diskusjonen med Sameiet LK 14-18 (styrets leder)**
- **Informasjon pågående maling/vedlikehold (styrets leder)**
- **Ny nettside/informasjonskanal – bedre og større spennvidde enn pt. (R. Noren)**
- **FDV og HMS samspillet mellom de 2  
Hva omfatter de 2 begrepene og henger de sammen ) (ved Michael B. Wold)**

Velkommen til årsmøte!

Med vennlig hilsen  
For styret i Sameiet Lundekroken 19 - 34

Anders Sletten  
Styrets leder (sign.)

### Sak 1 Registrering av fremmøtte personer.

Følgende eierseksjoner var representert på årsmøtet:

Ved eier/medeier, seksjonsnummer: 6, 13, 15, 24, 59, 64, 74, 77 (fullmakt til snr. 13), 79, 80, 82, 89, 101 (fullmakt til snr. 13), 106 (fullmakt til A. Landsverk), 120, 129 (fullmakt til snr. 13), 133, 145, 154, 156, 162, 164, 177, 178, 183, 184 (fullmakt til snr. 183), 187, 189 og 198.

Ved fullmektig (styremedlem Asbjørn Johansen), seksjonsnummer: 2 og 5.

### Sak 2 Valg av møteleder.

Styrets leder ble enstemmig valgt til møteleder.

### Sak 3 Godkjenning av innkallingen og dagsorden.

Michael Wold (7402) mente at sak 9 (Valgkomité og vedtektsendring) ikke var riktig behandlet i innkallingen/sakslisten da han hadde for knapt med tid til å forberede saken tilstrekkelig og formelt korrekt.

Forslag og valgkomité med tilhørende vedtektsendring ble også fremmet av Wold på årsmøte i 2023, men forslaget ble da forkastet av årsmøte. Møteleder påpekte at årsmøte kommer hvert år, og at Wold siden forrige årsmøte har hatt nesten et år til å forberede saken formelt riktig til årets årsmøte.

Styrets leder informerte videre om at Wold skulle få fremme sine synspunkter når sak 9 skulle behandles.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

### Sak 4 Valg av to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.

Truls Bui (snr. 89) og Alexander Andresen (snr. 145) ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### Sak 5 Årsmelding 2023 fra styret.

Styrets leder informerte om at årsmelding ikke er noe lovkrav, noe det tidligere var, men at styret likevel ønsket å informere beboere om hva som har vært gjort siste året samt status på andre saker av interesse.

Årsmeldingen ble ikke lest opp, men styrets leder informerte om at flere av temaene ville bli belyst under andre saker på årsmøte.

Vedtak: Styrets årsmelding for 2023 ble enstemmig godkjent.

Side 6 av 9

### Sak 6 Gjennomgang av regnskapet for 2023.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i regnskapet for 2023, som i sum viste et regnskapsmessig underskudd på kr 51.701. I tillegg informerte styrets leder om de øvrige utgiftspostene (*Spesifisering av enkelte utgiftsposter*) slik at årsmøte fikk et bredere bilde av pengebruken i sameiet og hvordan driften og forvaltningen foregår.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

### Sak 7 Driftsbudsjett 2024.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i driftsbudsjettet for 2024.

Spesielt ble det kommentert at offentlige utgifter øker betraktelig mer enn KPI, og at hele bygningsmassen skal vaskes og males i 2024. Av den grunn er det budsjettet med et underskudd på kr 1.575.000,- for året.

Vedtak: Driftsbudsjettet for 2024 ble enstemmig godkjent.

### Sak 8 Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styrets leder orienterte om at det pr. 1. januar 2024 er fakturert felleskostnader med kr 4,95 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken.

Styret leder orienterte om at det for 2024 er budsjettet med en økning i felleskostnadene («husleie») tilsvarende som for 2023 for å holde tritt med den generelle prisøkningen for sameiets kostnader. I tillegg ble felleskostnadene økt med kr 0,20 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken fra 1. juni 23, som følge av vedvarende høy prisstigning og økte vedlikeholdsutgifter i 2023. Styrets leder viste ellers til utsendt e-post sammen med budsjett i desember 2023.

Vedtak: A konto felleskostnader pr. måned for 2024 beholdes (økte pr. 1.1.2024)

Årsmøtet gir styret fullmakt til å justere a konto-felleskostnader dersom resultatprognosene for året tilsier at sameiet vil gå med underskudd eller dersom avsetningene til vedlikeholdsfondet anses som for små.

Vedtaket var enstemmig.

### Sak 9 Vedtektsendring (ønske om valgkomité, vedtektenes § 6)

Styrets leder innledet med å vise til innkalling og styrets innstilling til vedtak. Videre orienterte styrets leder om at kun saker som var angitt i innkalling kunne behandles av årsmøte.

Michael B. Wold orienterte deretter om bakgrunnen for forslaget om valgkomité og ønske om vedtektsendring. Wold mente videre at saken kunne behandles da både ønske

Side 7 av 9



om valgkomité og vedtektsendring var angitt i innkallingen, dog ikke formelt korrekt slik loven og vedtektene tilsier.

Flere beboere hadde synspunkter rundt valgkomité, både for og imot, og det ble også spilt inn et ønske om at styret appellerer til beboere om å melde sin interesse for styreverv når varslet om årsmøte sendes ut i fremtiden. Dette selv om styret skulle ønske gjenvalg (som i 2024).

Vedtak: Forslaget om valgkomité og tilhørende vedtektsendring forkastes

#### Sak 10 Rett til utvidet skillevegg Hus 1 (nr. 34), plan 1 – uten samtykke fra nabo.

I tillegg til hva som fremkom i innkalling orienterte styrets leder ytterligere om bakgrunnen for styrets forslag, hvem i sameiet dette forslag angikk, likheten til andre vedtatte retningslinjer for avskjerming i sameiet (tilsvarende le-/skjermvegger), estetikk og helhetlig uttrykk blant bygningsmassen samt krav styret ville stille til tiltakshaver(e).

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag:

*«Eiere av seksjoner på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34) kan etablere en utvidelse av levegg mot nabo uten at samtykke fra nabo er nødvendig. Tiltakshaver (søker) er ansvarlig for alle kostnader forbundet med tiltaket, tiltaket må søkes/meldes til styret og for øvrig må tiltakshaver forholde seg til styrets vedtak/retningslinjer».*

#### Sak 11 Ansvar for vedlikehold på private utearealer (balkonger/terrasser)

I tillegg til hva som fremkom i innkalling orienterte styrets leder også her mer inngående om bakgrunnen for styrets forslag og hvem i sameiet dette forslag angikk. Videre ble det opplyst at denne saken har kommet opp som følge av de malerarbeidene som pågår pr. møtedato og flere tilbakemeldinger om noe råte på innsiden og utsiden av balkongrekkverkene.

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag:

*Ansvar for rep. og vedlikehold på innsiden av balkongrekkverk tilhører seksjonseier.*

*Ansvar for rep. og vedlikehold på utsiden av balkongrekkverk tilhører fellesskapet.*

#### Sak 12 Valg av styremedlemmer samt godtgjørelse til disse.

Jf. innkallingen har de sittende styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har alle sagt seg villige til å stille til gjenvalg.

- |                                            |                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| - Anders Sletten, styrets leder (gjenvalg) |                                      |
| - Asbjørn Johansen, styremedlem            | Eier av snr. 2 og snr. 5. (gjenvalg) |
| - Knut-Omar Storsveen, styremedlem         | Eier av bolig nr. 1217 (gjenvalg)    |
| - Ralph Noren, styremedlem                 | Eier av bolig nr. 7303 (gjenvalg)    |
| - Mette Børing, styremedlem                | Eier av bolig nr. 1232 (gjenvalg)    |
| - Mads Aasen, styremedlem                  | Eier av bolig nr. 5101 (gjenvalg)    |
| - Karoline Fragåt, styremedlem             | Eier av bolig nr. 8103 (gjenvalg)    |

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det sittende styret gjenvelges.


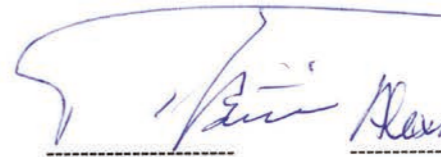

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det betales godtgjørelse for perioden 2023/24 – med kr 20.000,- pr. styremedlem (tillagt arbeidsgiveravgift).

Styrets leder avsto fra honorar.

#### Sak 11 Valg av revisor.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at Insignis AS v/ statsautorisert revisor Erik A. Bell fortsetter som sameiets revisor.

----- 0 -----

		
Anders Sletten	Truls Bui	Alexander Andresen

# Sameiet Lundekroken 19 - 34

## Protokoll fra ordinært årsmøte

Inntekter	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020
Felleskostnader Hus 1-3	4 838 011	4 447 061	4 544 798	4 251 586	4 251 586	4 056 110	4 056 110	3 860 635	3 860 635
A konto strøm 1-3 (kr. 10,-/m2/mnd.)	1 455 894	1 338 246	1 367 658	1 279 422	1 279 422	1 220 598	1 220 598	828 216	828 216
Felleskostnader Hus 5-6	712 265	654 709	669 098	625 930	625 930	597 152	597 152	1 161 774	1 161 774
A konto strøm 5-6 (kr. 10,-/m2/mnd.)	1 655 122	1 521 374	1 554 811	1 454 501	1 454 501	1 387 627	1 387 627	250 848	250 848
Felleskostnader Hus 4								568 373	568 373
A konto strøm 4 (kr. 10,-/m2/mnd.)								121 500	121 500
Felleskostnader Hus 7-8								1 320 754	1 320 754
A konto strøm 7-8 (kr. 10,-/m2/mnd.)								287 580	287 580
Felleskostnader Hus 9								250 000	250 000
A konto strøm 9 (kr. 4,-/m2/mnd.)		204 137	120 000	150 000	150 000		220 000	90 864	90 864
Felleskostnader Hus 10-11	480 000	480 000	360 000	600 000	450 000	720 000	500 000	840 000	550 000
A konto strøm 10-11 (kr. 4,-/m2/mnd.)								169 858	169 858
Felleskost. smr. 5 og div.	120 000	98 944	120 000	93 472	250 000	409 183	100 000	148 598	200 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>9 260 000</b>	<b>8 744 471</b>	<b>8 735 000</b>	<b>8 304 910</b>	<b>8 460 000</b>	<b>8 390 670</b>	<b>8 080 000</b>	<b>9 643 671</b>	<b>9 650 000</b>
<b>Utgifter</b>									
Strøm, inkl. varmtvann mv.	(1 260 000)	(1 092 085)	(1 230 000)	(1 348 267)	(1 600 000)	(1 543 468)	(1 400 000)	(2 631 256)	(2 600 000)
Strømaavregn. Beboer/Elbil fra 21, Aneo fra 22	(25 000)	(24 832)	(70 000)	(13 474)	(63 135)	(58 875)	(15 000)	(15 375)	(15 000)
Avfall inkl. containere	(720 000)	(686 164)	(685 000)	(657 953)	(650 000)	(615 300)	(550 000)	(534 794)	(550 000)
Vann / kloakk	(1 880 000)	(1 403 286)	(1 480 000)	(1 182 644)	(1 300 000)	(1 237 647)	(1 200 000)	(1 079 830)	(1 150 000)
Renhold korridor, inkl. matter & garasje	(500 000)	(472 269)	(480 000)	(460 608)	(450 000)	(434 522)	(450 000)	(456 872)	(450 000)
Tv. / data (Telia fra 1. juni 23)	(910 000)	(1 028 600)	(1 050 000)	(1 111 220)	(1 200 000)	(1 095 704)	(1 200 000)	(1 107 352)	(1 150 000)
Div. heis (10 stk. fra 2019) - heiskontroll 24	(400 000)	(351 942)	(350 000)	(364 652)	(300 000)	(312 305)	(300 000)	(335 851)	(350 000)
Inventar / utstyr		(14 609)		(37 225)				(100 000)	(100 000)
Vedlikehold bygning / utomhus	(3 000 000)	(1 829 808)	(3 500 000)	(1 074 051)	(800 000)	(237 016)	(1 000 000)	(138 114)	(400 000)
Snørydding/Strøing, tidl. inkl. i vaktmester	(70 000)	(71 661)	(70 000)	(63 135)	(50 000)	(58 875)	(15 000)	(15 375)	(15 000)
Revisjon	(15 000)	(12 750)	(15 000)	(13 000)	(15 000)	(13 250)	(15 000)	(258 000)	(260 000)
Forr. førsel (194 seksjoner fra 2019)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(264 000)	(285 000)	(258 000)	(275 000)	(585 664)	(550 000)
Vaktmester mv.	(600 000)	(512 270)	(550 000)	(441 305)	(550 000)	(494 915)	(500 000)	(200 000)	(200 000)
Skjøtsel/stell av uteareal	(300 000)	(315 246)	(200 000)	(173 500)	(200 000)	(219 156)	(200 000)	(256 911)	(275 000)
Forsikring (8 hus fra 2019)	(380 000)	(351 843)	(350 000)	(338 082)	(300 000)	(264 737)	(300 000)	(558 265)	(550 000)
Uforutsatt, div. tjenester mv.	(400 000)	(283 627)	(480 000)	(431 743)	(500 000)	(435 844)	(500 000)	(114 100)	(100 000)
Styreonorar inkl. arb.g. avg.	(140 000)	(136 920)	(140 000)	(106 950)	(250 000)	(189 690)	(190 000)	(13 747)	(20 000)
Gebyr, rekvisita, porto, lisenser	(20 000)	(19 904)	(30 000)	(25 515)	(30 000)	(24 689)	(20 000)	(8 286 130)	(8 920 000)
<b>Sum utgifter</b>	<b>(10 885 000)</b>	<b>(8 871 817)</b>	<b>(10 875 000)</b>	<b>(8 107 324)</b>	<b>(8 480 000)</b>	<b>(7 596 228)</b>	<b>(8 100 000)</b>	<b>(8 286 130)</b>	<b>(8 920 000)</b>
<b>Netto finansinntekter</b>	<b>50 000</b>	<b>75 645</b>	<b>40 000</b>	<b>30 363</b>	<b>20 000</b>	<b>19 139</b>	<b>20 000</b>	<b>27 816</b>	<b>30 000</b>
<b>Overskudd / vedlikeholdsfond</b>	<b>(1 575 000)</b>	<b>(51 701)</b>	<b>(2 100 000)</b>	<b>227 948</b>	<b>(0)</b>	<b>813 581</b>	<b>0</b>	<b>1 385 356</b>	<b>760 000</b>
<b>Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2023</b>		<b>8 863 558</b>							
<b>Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2024</b>									

Beløpet ikke hensyntatt uenigheten mot Sameiet LK 14-18  
Beløpet ikke hensyntatt uenigheten mot Sameiet LK 14-18

7 288 558

Tid: Torsdag 30. mai 2024 klokken 18:00

Sted: Billingstadsletta 13 (bygget bak Porsche-butikken)

Saksliste:

1. Registrering av fullmakter fra seksjonseiere.
2. Valg av møteleder.
3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
4. Valg av to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.
5. Behandle årsmelding fra styret (følger vedlagt).  
Styret foreslår følgende:  
*Årsmelding for 2023 godkjennes.*
6. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for 2023 (regnskap følger vedlagt).  
Styret foreslår følgende:  
*Årsregnskapet for 2023 godkjennes.*
7. Driftsbudsjett 2024 (følger vedlagt).  
Styret foreslår følgende:  
*Forslag til driftsbudsjettet for 2024 godkjennes.*

## 8. Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styret foreslår følgende:

*A konto felleskostnader per måned for 2024 beholdes (gjeldende pr. 1.1.2024).*

*Årsmøtet gir styret fullmakt til å justere a konto-felleskostnader dersom resultatprognosene for året tilsier at sameiet vil gå med underskudd eller dersom avsetningene til vedlikeholdsfondet anses som for små.*

## 9. Vedtektsendring (ønske om valgkomité, vedtektenes § 6)

Eier av bolig nr. 7402 (Michael B. Wold) har meldt inn ønske om at sameiet skal ha en valgkomité, herunder at sameiets vedtekter må endres i tråd med dette. Forslag er ikke begrunnet, og det medfølger heller ikke forslag til hvordan valgkomitéen skal etableres, antall medlemmer og valgkomitéens mandat.

Vedtektene sier følgende om saker som angår vedtektsendring:

*«Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen»*

Forslag om valgkomité ble også fremmet på årsmøte i 2023. Årsmøte ønsket den gangen ikke å ta stilling til forslaget, og før forslaget kom til votering, ble det trukket.

Styret har siden 2008 fungert som valgkomite, og har også ved mange anledninger forespurt aktuelle styrekandidater direkte for å komplettere styret med riktig kompetanse. Ordningen der styret har rekruttert egnede kandidater har fungert utmerket over lang tid og styret ser ingen umiddelbare behov for å endre på dette

Videre har styret god oversikt over løpende drifts- og forvaltningsoppgaver og kan på en bedre måte rekruttere ønsket kompetanse enn en valgkomité.

Styrets innstilling til vedtak:

*Forslag om valgkomité og vedtektsendring er ikke tilstrekkelig belyst slik eierseksjonsloven og vedtektene tilsier. Forslaget kan således ikke behandles og må forkastes.*

*Subsidiært : Forslag om valgkomité og vedtektsendring forkastes (likt som 2023)*

## 10. Rett til utvidet skillevegg Hus 1 (nr. 34), plan 1 – uten samtykke fra nabo.

Styret har mottatt ønsker om forlengelse av skillevegg på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34). Begrunnelsen er bl.a. å skjerme eget uteareal (plating) mot innsyn på en bedre måte enn i dag. Motsatt vei vil en utvidelse av skillevegg i ytterste konsekvens kunne redusere vidsynet for tilstøtende seksjon(er) marginalt.

Styret er av den oppfatning at verdien av mer skjermet uteareal bør vektlegges tyngre enn de marginale ulempene en utvidet skillevegg medfører for naboer. Det bør heller ikke være slik at manglende samtykke er usaklig eller evt. bunner i uoverensstemmelser naboer imellom.

Side 2 av 9

Ved styrebehandling av innkomne saker har styret forutsatt at naboer samtykker til tiltaket, noe styret nå ønsker å unngå ved at årsmøte vedtar en uforbeholden rett til skjermvegg for Hus 1.

For god ordens skyld nevnes at alle i Hus 1 (plan 1), for vel 10 år siden fikk tilbud av TronrudBygg om å etablere en utvidet levegg mot nabo. Interessen den gangen var laber.

Styrets leder vil orientere om saken i årsmøte

Styrets innstilling til vedtak:

*Eiere av seksjoner på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34) kan etablere en utvidelse av levegg mot nabo uten at samtykke fra nabo er nødvendig. Tiltakshaver (søker) er ansvarlig for alle kostnader forbundet med tiltaket, tiltaket må søkes/meldes til styret og for øvrig må tiltakshaver forholde seg til styrets vedtak/retningslinjer.*

## 11. Ansvar for vedlikehold på private utearealer (balkonger/terrasser)

I hht. til seksjoneringen i Lundekroken er markterrasser/plattinger, balkonger samt takterrasser definert som tilleggsdel (privat areal) til hoveddelen (som er selve leiligheten).

Allerede fra 2008/09 har det vært praksis at eiere av markterrasser og takterrasser (1. etg.) har hatt ansvar for vedlikehold (olje/beise terrassebord) samt utskifting/repasasjon av terrassebord(ene). Antall leiligheter på bakkeplan utgjør 56 stk.

I fbm. at alle husene etter ferdigstillingen er malt (1 og 2 ganger) har det også blitt etablert en praksis der vask og maling av innvendige balkongrekkverk ble huseiers ansvar. På den måten fikk alle beboere selv ansvar for litt utvendig vedlikehold av egne private utearealer (tilnærmet alt innvendig vedlikehold er eiers ansvar). I denne etablerte praksisen ligger også at tilkomst til balkonger normalt må skje via lift fra utsiden, samt at møblering/utstyr på balkongene må settes mot balkongrekkverk for at fasadene (fellesareal) skal kunne vaskes og males, som nå.

For å illustrere arbeidet/kostnadene med å male innsiden av balkongene har Maleriet AS, parallelt med de pågående malerarbeidene, gitt en fastpris på dette, stor kr 900,- inkl. mva. Prisen inkluderer ikke vask av innside av balkongrekkverk, som må ivaretas av huseier.

### Rep./vedlikehold balkongrekkverk

Balkongrekkverket består av en innside og en utside. I fbm. med de pågående malerarbeidene er det registrert noe råte også på innsiden av balkongrekkverket.

Hva angår utbedring/vedlikehold av råtne bord på innside av balkongrekkverk er det ikke etablert noen klar praksis på dette. Dog har enkelte beboere utbedret dette for egen regning.

Det er stor variasjon i hvordan beboere «passer på» innsiden av balkongrekkverket. Der noen beboere har møbler eller «ting» stående mot rekkverk slik at fukt ikke fordampes, er andre flinkere til å lede bort vann og fukt. Det vil også være slik at noen beboere er flinkere enn andre til å rense vannrenne under balkongrekkverket samt tilhørende utspyleren (en «tub» som stikke ut fra hver balkong) slik at vann ikke blir stående å trekke inn i endestykkene på treverket på innsiden av balkongrekkverket.

Side 3 av 9

Atter kan det også være slik at noen sprer snøen ut på balkongen når våren er i anmarsj, mens andre lar snøen ligge å smelte mot treverket.

For å illustrere arbeidet/kostnadene med å utbedre/skifte råtnede panelbord på innsiden av balkongrekkverket har snekker estimert at dette vil ta fra 1 til 4 timer. Snekker tar 650,- pr. time pluss mva.

Styret er av den oppfatning at vedlikehold/utskifting av kledning på innsiden av balkongrekkverk bør tillegges beboer/eier. Dette også av hensyn til at beboere er forskjellig mht. å ta vare på «ting», herunder at «den flinke» kanskje ikke ønsker å subsidiere «den mindre flinke».

Styrets leder vil orientere ytterligere rundt saken i årsmøte.

Styrets innstilling til vedtak:

*Ansvar for rep. og vedlikehold på innsiden av balkongrekkverk tilhører seksjonseier.  
Ansvar for rep. og vedlikehold på utsiden av balkongrekkverk tilhører fellesskapet.*

## 12. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse.

På årsmøtet i 2023 ble følgende styret valgt:

- |                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Anders Sletten, styrets leder    |                           |
| - Asbjørn Johansen, styremedlem    | Eier av snr. 2 og snr. 5. |
| - Knut-Omar Storsveen, styremedlem | Eier av bolig nr. 1217.   |
| - Ralph Noren, styremedlem         | Eier av bolig nr. 7303    |
| - Mette Børing, styremedlem        | Eier av bolig nr. 1232    |
| - Mads Aasen, styremedlem          | Eier av bolig nr. 5101    |
| - Karoline Fragåt, styremedlem     | Eier av bolig nr. 8103    |

De foreslåtte styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har alle sagt seg villige til å stille til gjenvalg (2024/25).

Styret mener at det sittende styre har tilstrekkelig kompetanse, fungerer godt sammen og har god innbyrdes fordeling husene imellom til å ivareta drift og forvaltning av sameiet på en tilfredsstillende måte.

*Styret foreslår at det sittende styre gjenvelges.*

På årsmøtet i juni 2023 ble det vedtatt styrehonorarer for året 2022:

- Styrehonorar på kr 120.000,- (kr 20.000,-/år/styremedlem, jf. også tidligere vedtak)
- Styrets leder avsto fra styrehonorar i samme periode.

*Styret foreslår å opprettholde tidligere vedtatt styrehonorar (kr 20.000,-/år/styremedlem).*

*Styreleder avstår fra styrehonorar.*

## 13. Valg av revisor.

Revisor for sameiet er Insignis AS (tidl. Lundes Revisjonskontor DA) v/statsautorisert revisor Erik A. Bell. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

*Styret foreslår at Insignis AS v/statsautorisert revisor Erik A. Bell fortsetter som sameiets revisor.*

\*\*\*\*\*

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Etter årsmøtet vil det bli åpnet for utveksling av synspunkter og erfaringer vedrørende driften av eiendommen/sameiet, herunder blant annet synspunkter og erfaringer vedrørende de oppgaver og det arbeid mv. som dekkes av felleskostnadene. Det vil også bli orientert kort om bl.a.:

- **Orientering om «Brexite» og diskusjonen med Sameiet LK 14-18 (styrets leder)**
- **Informasjon pågående maling/vedlikehold (styrets leder)**
- **Ny nettside/informasjonskanal – bedre og større spennvidde enn pt. (R. Noren)**
- **FDV og HMS samspillet mellom de 2  
Hva omfatter de 2 begrepene og henger de sammen ) (ved Michael B. Wold)**

Velkommen til årsmøte!

Med vennlig hilsen  
For styret i Sameiet Lundekroken 19 - 34

Anders Sletten  
Styrets leder (sign.)

### Sak 1 Registrering av fremmøtte personer.

Følgende eierseksjoner var representert på årsmøtet:

Ved eier/medeier, seksjonsnummer: 6, 13, 15, 24, 59, 64, 74, 77 (fullmakt til snr. 13), 79, 80, 82, 89, 101 (fullmakt til snr. 13), 106 (fullmakt til A. Landsverk), 120, 129 (fullmakt til snr. 13), 133, 145, 154, 156, 162, 164, 177, 178, 183, 184 (fullmakt til snr. 183), 187, 189 og 198.

Ved fullmektig (styremedlem Asbjørn Johansen), seksjonsnummer: 2 og 5.

### Sak 2 Valg av møteleder.

Styrets leder ble enstemmig valgt til møteleder.

### Sak 3 Godkjenning av innkallingen og dagsorden.

Michael Wold (7402) mente at sak 9 (Valgkomité og vedtektsendring) ikke var riktig behandlet i innkallingen/sakslisten da han hadde for knapt med tid til å forberede saken tilstrekkelig og formelt korrekt.

Forslag og valgkomité med tilhørende vedtektsendring ble også fremmet av Wold på årsmøte i 2023, men forslaget ble da forkastet av årsmøte. Møteleder påpekte at årsmøte kommer hvert år, og at Wold siden forrige årsmøte har hatt nesten et år til å forberede saken formelt riktig til årets årsmøte.

Styrets leder informerte videre om at Wold skulle få fremme sine synspunkter når sak 9 skulle behandles.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

### Sak 4 Valg av to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.

Truls Bui (snr. 89) og Alexander Andresen (snr. 145) ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### Sak 5 Årsmelding 2023 fra styret.

Styrets leder informerte om at årsmelding ikke er noe lovkrav, noe det tidligere var, men at styret likevel ønsket å informere beboere om hva som har vært gjort siste året samt status på andre saker av interesse.

Årsmeldingen ble ikke lest opp, men styrets leder informerte om at flere av temaene ville bli belyst under andre saker på årsmøte.

Vedtak: Styrets årsmelding for 2023 ble enstemmig godkjent.

Side 6 av 9

### Sak 6 Gjennomgang av regnskapet for 2023.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i regnskapet for 2023, som i sum viste et regnskapsmessig underskudd på kr 51.701. I tillegg informerte styrets leder om de øvrige utgiftspostene (*Spesifisering av enkelte utgiftsposter*) slik at årsmøte fikk et bredere bilde av pengebruken i sameiet og hvordan driften og forvaltningen foregår.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

### Sak 7 Driftsbudsjett 2024.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i driftsbudsjettet for 2024.

Spesielt ble det kommentert at offentlige utgifter øker betraktelig mer enn KPI, og at hele bygningsmassen skal vaskes og males i 2024. Av den grunn er det budsjettet med et underskudd på kr 1.575.000,- for året.

Vedtak: Driftsbudsjettet for 2024 ble enstemmig godkjent.

### Sak 8 Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styrets leder orienterte om at det pr. 1. januar 2024 er fakturert felleskostnader med kr 4,95 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken.

Styret leder orienterte om at det for 2024 er budsjettet med en økning i felleskostnadene («husleie») tilsvarende som for 2023 for å holde tritt med den generelle prisøkningen for sameiets kostnader. I tillegg ble felleskostnadene økt med kr 0,20 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken fra 1. juni 23, som følge av vedvarende høy prisstigning og økte vedlikeholdsutgifter i 2023. Styrets leder viste ellers til utsendt e-post sammen med budsjett i desember 2023.

Vedtak: A konto felleskostnader pr. måned for 2024 beholdes (økte pr. 1.1.2024)

Årsmøtet gir styret fullmakt til å justere a konto-felleskostnader dersom resultatprognosene for året tilsier at sameiet vil gå med underskudd eller dersom avsetningene til vedlikeholdsfondet anses som for små.

Vedtaket var enstemmig.

### Sak 9 Vedtektsendring (ønske om valgkomité, vedtektenes § 6)

Styrets leder innledet med å vise til innkalling og styrets innstilling til vedtak. Videre orienterte styrets leder om at kun saker som var angitt i innkalling kunne behandles av årsmøte.

Michael B. Wold orienterte deretter om bakgrunnen for forslaget om valgkomité og ønske om vedtektsendring. Wold mente videre at saken kunne behandles da både ønske

Side 7 av 9

om valgkomité og vedtektsendring var angitt i innkallingen, dog ikke formelt korrekt slik loven og vedtektene tilsier.

Flere beboere hadde synspunkter rundt valgkomité, både for og imot, og det ble også spilt inn et ønske om at styret appellerer til beboere om å melde sin interesse for styreverv når varslet om årsmøte sendes ut i fremtiden. Dette selv om styret skulle ønske gjenvalg (som i 2024).

Vedtak: Forslaget om valgkomité og tilhørende vedtektsendring forkastes

#### Sak 10 Rett til utvidet skillevegg Hus 1 (nr. 34), plan 1 – uten samtykke fra nabo.

I tillegg til hva som fremkom i innkalling orienterte styrets leder ytterligere om bakgrunnen for styrets forslag, hvem i sameiet dette forslag angikk, likheten til andre vedtatte retningslinjer for avskjerming i sameiet (tilsvarende le-/skjermvegger), estetikk og helhetlig uttrykk blant bygningsmassen samt krav styret ville stille til tiltakshaver(e).

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag:

*«Eiere av seksjoner på bakkeplan i Hus 1 (nr. 34) kan etablere en utvidelse av levegg mot nabo uten at samtykke fra nabo er nødvendig. Tiltakshaver (søker) er ansvarlig for alle kostnader forbundet med tiltaket, tiltaket må søkes/meldes til styret og for øvrig må tiltakshaver forholde seg til styrets vedtak/retningslinjer».*

#### Sak 11 Ansvar for vedlikehold på private utearealer (balkonger/terrasser)

I tillegg til hva som fremkom i innkalling orienterte styrets leder også her mer inngående om bakgrunnen for styrets forslag og hvem i sameiet dette forslag angikk. Videre ble det opplyst at denne saken har kommet opp som følge av de malerarbeidene som pågår pr. møtedato og flere tilbakemeldinger om noe råte på innsiden og utsiden av balkongrekkverkene.

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag:

*Ansvar for rep. og vedlikehold på innside av balkongrekkverk tilhører seksjonseier.*

*Ansvar for rep. og vedlikehold på utsiden av balkongrekkverk tilhører fellesskapet.*

#### Sak 12 Valg av styremedlemmer samt godtgjørelse til disse.

Jf. innkallingen har de sittende styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har alle sagt seg villige til å stille til gjenvalg.

- |                                            |                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| - Anders Sletten, styrets leder (gjenvalg) |                                      |
| - Asbjørn Johansen, styremedlem            | Eier av snr. 2 og snr. 5. (gjenvalg) |
| - Knut-Omar Storsveen, styremedlem         | Eier av bolig nr. 1217 (gjenvalg)    |
| - Ralph Noren, styremedlem                 | Eier av bolig nr. 7303 (gjenvalg)    |
| - Mette Børing, styremedlem                | Eier av bolig nr. 1232 (gjenvalg)    |
| - Mads Aasen, styremedlem                  | Eier av bolig nr. 5101 (gjenvalg)    |
| - Karoline Fragåt, styremedlem             | Eier av bolig nr. 8103 (gjenvalg)    |

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det sittende styret gjenvelges.


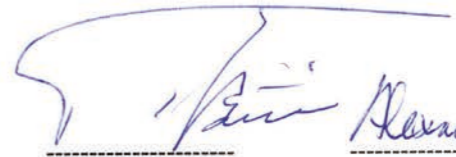

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det betales godtgjørelse for perioden 2023/24 – med kr 20.000,- pr. styremedlem (tillagt arbeidsgiveravgift).

Styrets leder avsto fra honorar.

#### Sak 11 Valg av revisor.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at Insignis AS v/ statsautorisert revisor Erik A. Bell fortsetter som sameiets revisor.

----- 0 -----

		
Anders Sletten	Truls Bui	Alexander Andresen

## VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDEKROKEN 19 – 34

(Sist endret på ordinært årsmøte den 3. mai 2018)

### § 1 Navn, eiendommen m.v.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lundekroken 19 - 34, beliggende på eiendommen gnr. 32, bnr. 35 i Asker kommune.

Eiendommen består av boliger, næringsarealer samt fellesarealer ute og inne.

Eiendommen oppdeles i 198 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjonene 1, 2, 4 og 5 er næringsseksjoner.

Seksjon 1 kan benyttes til handelsvirksomhet, herunder handel med dagligvarer, kontorer, helsevirksomhet, treningssenter, parkering og lager.

Seksjon 2 kan benyttes til parkering og lager.

Seksjon 4 kan benyttes til handelsvirksomhet, kontorer, helsevirksomhet og trenings-senter.

Seksjon 5 kan benyttes til parkering og lager.

Sameiet kan vedta egne vedtekter som regulerer forholdet mellom boligseksjonene, jfr. punkt 10.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseiernes eierbrøk eller rettsstilling for øvrig i sameiet.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes inneareal, der parkerings-areal er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant inneareal.

### § 2 Råderett, enerett til bruk av visse arealer m.v.

#### 2.1 Råderett over seksjon og bruksenhet

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

#### 2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning vedrørende disse

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader vedrørende disse:

AREAL	SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal i plan U2.	Seksjon 1 og 2. Boligseksjonene og seksjon 5 har dog rett til adkomst ut fra parkeringsplasser i plan U1.	Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 2 i forhold til eierbrøk.
Fellesareal i plan U1.	Boligseksjonene og seksjon 5. Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene og seksjon 5 i forhold til eierbrøk.
Alt innvendig fellesareal i plan 1.	Boligseksjonene. Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.
Alt innvendig fellesareal i plan 2 – 6.	Boligseksjonene.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.
Alle utvendige tak over areal vedrørende næringsseksjonene, med unntak av areal som tidligere inngikk i hoveddel samleseksjon bolig.		Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 i forhold til eierbrøk.
Alle utvendige tak over areal som tidligere vedrørte samleseksjon bolig, dog ikke utvendig tak over plan U1.		Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.

AREAL	SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Utvendig fellesareal på bakkeplan.		Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 samt boligseksjonene i forhold til eierbrøk, dog slik at for alt utvendig tak over hele plan U1 er boligseksjonene økonomisk ansvarlige, i forhold til eierbrøk, for at dekket er tett slik at det ikke oppstår lekkasjer til underliggende plan.

### 2-3 Generelt

Eneretten som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer. Dersom, og i den utstrekning, eierseksjonsloven (ESL) skulle anses å være til hinder for dette, skal enebruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter ESL.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir seksjonseierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og eventuelt fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer er seksjonseierne ansvarlig for som angitt i punkt 2.2.

Indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligseksjonene og næringsseksjonene, såfremt ikke annet følger av punkt 2.2. Vedlikeholdsplikten på oversiden av dekker/etasjeskillere gjelder alt vedlikehold av dekker, herunder membraner og sluk. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere er henholdsvis boligseksjonene, på den ene side, og den aktuelle næringsseksjonen under dekket/etasjeskillet, på den annen side, ansvarlig for, med lik kostnadsandel (halvparten) på hver.

Bruken av bruksenheter og av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere.

## § 3 Vedlikehold, felleskostnader m.v.

### 3.1 Vedlikehold m.v.

Hver seksjonseier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon (hoveddel og tilleggsdel), herunder besørge og bekoste vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikehold av arealer som er undergitt enerett som angitt i punkt 2, forstås av den/de aktuelle seksjonseieren(e), og kostnadene dekkes som angitt i punkt 2.

Boligseksjonene skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor boligseksjonene. Seksjon 1 og seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor sine respektive seksjoner. Det vises for øvrig til punkt 2.

Seksjon 1 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 1. I tillegg skal seksjon 1 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstiller offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 1 som har direkte adgang til bakkeplan.

Seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 4. I tillegg skal seksjon 4 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstiller offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 4 som har direkte adgang til bakkeplan.

Såfremt annet ikke er forskrevet i punkt 2 eller i punkt 3.1 her, skal vedlikehold av fellesarealer forstås av seksjonseierne i fellesskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vinduer og ytterdører. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Oppsetting av markiser kan kun skje etter godkjenning av sameiet.

### 3.2 Felleskostnader

Med mindre noe annet følger av vedtektene, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordeling av kostnadene.



I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter å gjennomføre vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne kostnader anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige felleskostnader som i all hovedsak forårsakes av eller er til nytte for én seksjon/seksjonstype, for eksempel kostnader til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

Sameiet kan beslutte å innkreve et månedlig beløp (forskudd akonto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende felleskostnader og fremtidige vedlikeholds-kostnader m.v.

### 3.3 Panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. ESL § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§ 4 Forsikring, skade**

Sameiet skal tegne huseierforsikring for eiendommen. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Uten hinder av det som foreskrives i første avsnitt under punkt 4 her, har en eier av en næringsseksjon anledning til selv å tegne og bekoste forsikring for sin næringsseksjon, dersom dette er mulig og er rimeligere. I så tilfelle skal den aktuelle næringsseksjonen ikke belastes kostnader til forsikring over felleskostnadsregnskapet.

Den enkelte seksjonseier plikter å tegne vanlig nødvendig forsikring for sin bruksenhet.

## **§ 5 Ettersyn m.v.**

Sameiet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## **§ 6 Årsmøte m.v.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter andre avsnitt under punkt 4 her.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Velge to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.
2. Behandle styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
4. Behandle forslag til driftsbudsjett.
5. Fastsette felleskostnader (akonto).
6. Velge styremedlemmer og varamedlemmer, samt vedta godtgjørelse til disse.
7. Saker som er foreslått av seksjonseierne.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

## **§ 7 Stemmevekt, flertallskrav m.v.**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

Med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller vedtektene gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtektsendringer med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder (jf. dog siste avsnitt under punkt 7 her):

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike utover det som er angitt i punkt 2 og punkt 3,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene eller vedlikehold enn bestemt i vedtektene,
- d) endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. punkt 2.

Beslutninger som utelukkende angår boligseksjonene og således ikke berører næringsseksjonene, kan fattes av boligseksjonenes eiere alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av boligseksjonene alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 1 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 1's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 1 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 2 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 2's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 2 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 4 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 4's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 4 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 5 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 5's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 5 alene.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens flertallskrav og krav om tilslutning.

### **§ 8 Styre m.v.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jfr. punktene 2, 3 og 5, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret har ansvaret for å holde bygningene fullverdiforsikret, jfr. punkt 4.

Det tilligger styret å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minimum 3 maksimum 9 medlemmer inklusive leder. Seksjon 1 skal være representert i styret med minst ett medlem. Lederen velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjen-velges. Dersom styremedlem eller varamedlem selger sin seksjon, må de samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anleggenger representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### **§ 9 Profilerings av næringsseksjonene**

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eierne eller brukerne av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene og utenfor fellesareal i tilknytning til næringsseksjonene, på et veggområde som strekker seg fra gulvplanet til taket på de innenforliggende næringsarealer.

### **§ 10 Særbestemmelser for boligseksjonene**

Sameiet kan fastsette interne ordensregler m.v. som kun skal gjelde for boligseksjonene, innenfor rammen av sameiets felles regler. I disse interne regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av boligseksjonene.

Kortidsutleie mindre enn 3 måneder er ikke tillatt, jfr. § 2-3, siste avsnitt.

## § 11 Særbestemmelser for seksjon 4

Eier av seksjon 4 skal for sin seksjon, i tilknytning til eventuelt eget anlegg for ventilasjon og/eller kjøling, ha rett til å kunne få inn og ut luft til/fra slikt/slike anlegg gjennom yttervegg i direkte tilknytning til egen seksjon. Bortsett fra en utvendig rist på vegg samt kanalene for luft gjennom vegg, skal alt utstyr vedrørende slik ventilasjon/kjøling som nevnt, installeres på innsiden av yttervegg. Eier av seksjon 4 har risikoen for at nødvendige offentlige tillatelser for slikt/slike tiltak vedrørende ventilasjon/kjøling som nevnt, eventuelt blir gitt.

## § 12 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 12 her.

Andre avsnitt under punkt 12 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 12 her.

\* \* \* \* \*

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven (lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (ESL)).

\* \* \* \* \*

03.05.2018

## Trivselsregler Sameiet Lundekroken 19 – 34

### 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

### 2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

### 3. STØY

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.

På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskaperligheter bør naboer varsles.

### 4. DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere.

### 5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Sykler, barnevogner og handlevogner skal ikke settes i inngangspartier eller trappeoppgangene.

Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til søppelbodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

### 6. FASADER

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen.

Det er ikke tillatt med parabolantenner på balkong/vegg/tak.

Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for den/de enkelte bygg. Valg av markisetype/-farge skal forelegges styret for godkjenning. Styret vil jobbe for at sameiet kan nyte godt av en evt. rammeavtale med markiseleverandør.

## 7. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

## 9. SPORTSBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

## 10. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis dekk) er forbudt.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

## 11. GJESTEPARKERING

Alle gjester til Lundekroken skal parkere i U-2 (kundeparkeringen). Betalingssatsene fremgår av oppslag på P-automatene hvorav den 1. timen er gratis. Parkering over flere dager (eks. helgeparkering) er rimeligere en døgnprisen.

Dersom det er behov/ønske om mer permanent gjesteparkering, alt. besøkskort for egne gjester, ta kontakt med parkeringsselskap som drifter kundeparkeringen for kjøp av slikt.

Ingen gjester skal parkere i U-1 (boligparkeringen).

## 12. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE

Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflytning.

## 13. AVFALLSHÅNDTERING

Alt restavfall skal kastes i oppsatte søppelboder. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Søppel må ikke plasseres utenfor plastbeholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Plast og papir skal kastes i eget rom avsatt for dette (gavlvegg til Hus 1 mot vest).

Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer og glass/metall skal fjernes av den enkelte beboer til offentlige mottakssteder avsatt for dette.

## 14. PLENER

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

## 15. DUGNAD

For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap må alle delta på en vårdugnad. Denne skal avholdes hvert år før 17. mai. Manglende oppmøte på dugnad medfører en "avgift" til seksjonseier, fastsatt av styret for hvert år.

Til denne dugnaden vil det bli satt opp containere for kasting av avfall som ikke følger avtalte avfallshåndtering.

## 16. PRIVATE UTEAREALER

Private utearealer skal vedlikeholdes/stelles jevnlig av eier.

For vedlikehold av terrassebord anbefales at det brukes samme type beis slik at fargeforskjeller unngås.

## 17. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER

Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret

## 18. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftelig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra sameiermøte hvem som til enhver tid sitter i styret.

## 19. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

## 20. GYLDIGHET

Herværende trivselsregler er vedtatt i sameiermøte 04.05.2010

Nord Arkitektur AS v/ Marty Bashevkin  
Grinidammen 10 (Grini Mølle)  
1359 EIKSMARKA

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1422-21	32/35//	01.12.2023

Delegasjonssak 2314/23

### 32/35 LUNDEKROKEN - Ferdigattest blokk 7 og blokk 8

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 3.2.2014 (sak 05/3027), godkjent reguleringsendring av 18.10.2023 (sak 23/2831), og fornyet søknad med supplerende dokumentasjon mottatt 3.11.2023.

#### Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

#### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

#### Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Per Ulfnes  
Saksbehandler

Jarl Christian Kind  
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til  
Nord Arkitektur AS v/ Marty Bashevkin

Kopi til  
Sameiet Lundekroken v/ Anders Sletten

MOTTATT  
9 FEB 2010

AF Bygg Oslo  
Postboks 34, Grefsen

0409 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	SWOLL S05/3027	GBNR 32/35 M.FL. L69332/09	23.12.2009

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/3027.

### GNR. 32, BNR. 35 FERDIGATTEST - NYBYGG BOLIGER OG NÆRINGSBYGG LUNDEKROKEN 21, 23, 25, 27 OG 34. BILLINGSTADSLETTA 11. TILTAKSHAVER LUNDEKROKEN BOLIG AS/LUNDEKROKEN NÆRING AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 14.10.09 og tilleggsdokumentasjon mottatt 01.12.09. Anmodningen omfatter boligblokker og næringsbygg med tilhørende garasjeanlegg og utearealer i byggetrinn 1 i Lundekroken.


I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir plan- og bygnings sjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

  
Sverre Woll  
Ingeniør

Kopi:  
Lundekroken Bolig AS og Lundekroken Næring AS, Postboks 164 Skøyen, 0112 OSLO

Nord Arkitektur AS ( tidl. Opsal & Gabrielsen A/S)  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Deres ref.:**  
Vår ref.:  
MSCHIVE  
S05/3027

**Arkivnr.:**  
GBNR 32/35 M.FL.  
L237081/12

**Dato:**  
31.08.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/3027.

**32/35 m.fl. Ferdigattest Hus 4 - Nybygg boliger og næringsbygg  
Lundekroken. Tiltakshaver: Lundekroken Bolig AS/Lundekroken Næring  
AS**

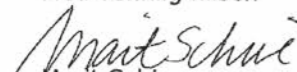
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.08.2012.

**Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 99.  
Ferdigattesten gjelder for Hus 4.**

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

  
Marit Schive  
Ingeniør tilsyn

Kopi:  
Lundekroken Bolig AS og Lundekroken Næring AS, c/o Schage Eiendom AS, 0602  
OSLO

**Plan og Bygning**  
Postboks 353  
1372 Asker

**E-post**  
post@asker.kommune.no  
**Nettside**

**Telefon**  
66 90 90 00

**Org.nr.**  
944 382 038 mva.  
**Banknrm**

Opsal & Gabrielsen A/S Arkitekter MNAL  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Deres ref.:**  
Tom Holtmann

**Vår ref.:**  
EMYRAN  
S05/3027

**Arkivnr.:**  
GBNR 32/35 M.FL.  
L39686/11

**Dato:**  
19.09.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/3027.

**Ferdigattest -32/35 byggetrinn 2 - hus 5 og 6  
Lundekroken Tiltakshaver: Lundekroken Bolig AS/Lundekroken Næring  
AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 5.8.2011, samt ettersendte plantegninger bunnledninger, mottatt 16.9.2011.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

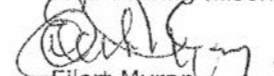
Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

Med vennlig hilsen

  
Eilert Myran  
Ingeniør tilsyn

Kopi:  
Lundekroken Bolig AS og Lundekroken Næring AS, c/o Schage Eiendom AS, 0602  
OSLO

**Plan og Bygning**  
Postboks 353  
1372 Asker

**E-post**  
post@asker.kommune.no  
**Nettside**  
www.asker.kommune.no

**Telefon**  
66 90 90 00

**Org.nr.**  
944 382 038 mva.  
**Bankgiro**



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 32, Bruksnr 35, Seksjonsnr 60 **Kommune:** 3203 Asker

#### Adresse:

Veiadresse: Lundekroken 34, gatenr 1127  
(fra bruksenhet) 1396 Billingstad  
Oppdatert: 01.01.2024

**Grunnkrets:** 301 Lunde  
**Valgkrets:** 2 Nesbru  
**Kirkesogn:** 1070201 Holmen  
**Tettsted:** 801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	03.09.2008	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	857/234 878
<b>Arealkilde:</b>		<b>Areal felles tomt:</b>			22 088,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/35	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/32/35/0/1	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/2	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/3	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/4	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/5	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/6	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/7	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/8	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/9	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/10	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/11	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/12	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/13	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/14	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/15	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/16	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/17	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/18	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/19	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/20	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/21	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/22	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/23	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/24	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/25	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/26	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/27	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/28	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/29	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/30	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/31	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/32	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/33	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/34	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/35	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/36	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/37	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/38	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/39	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/40	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/41	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/42	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/43	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/44	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/45	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/46	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/47	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/48	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/49	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/50	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/51	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/52	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/53	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/54	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/55	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/56	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/57	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/58	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/59	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/60	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/61	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/62	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/63	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/64	0,0

Mottaker	3203/32/35/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/132	0,0

Mottaker	3203/32/35/0/133	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/134	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/135	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/136	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/137	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/138	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/139	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/140	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/141	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/142	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/143	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/144	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/145	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/146	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/147	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/148	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/149	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/150	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/151	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/152	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/153	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/154	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/155	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/156	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/157	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/158	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/159	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/160	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/161	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/162	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/163	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/164	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/165	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/166	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/167	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/168	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/169	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/170	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/171	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/172	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/173	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/174	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/175	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/176	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/177	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/178	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/179	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/180	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/181	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/182	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/183	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/184	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/185	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/186	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/187	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/188	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/189	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/190	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/191	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/192	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/193	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/194	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/195	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/196	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/197	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/198	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker 3203/32/35 0,0



Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/32/35/0/1	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/2	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/3	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/4	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/5	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/6	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/7	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/8	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/9	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/10	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/11	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/12	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/13	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/14	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/15	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/16	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/17	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/18	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/19	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/20	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/21	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/22	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/23	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/24	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/25	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/26	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/27	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/28	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/29	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/30	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/31	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/32	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/33	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/34	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/35	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/36	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/37	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/38	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/39	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/40	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/41	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/42	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/43	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/44	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/45	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/46	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/47	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/48	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/49	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/50	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/51	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/52	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/53	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/54	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/55	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/56	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/57	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/58	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/59	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/60	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/61	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/62	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/63	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/64	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/65	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/66	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/67	0,0
		Mottaker	3203/32/35/0/68	0,0

Mottaker	3203/32/35/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/75	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/132	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/133	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/134	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/135	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/136	0,0

Mottaker			3203/32/35/0/137	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/5	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/138	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/6	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/139	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/7	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/140	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/8	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/141	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/9	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/142	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/10	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/143	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/11	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/144	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/12	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/145	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/13	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/146	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/14	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/147	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/15	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/148	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/16	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/149	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/17	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/150	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/18	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/151	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/19	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/152	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/20	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/153	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/21	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/154	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/22	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/155	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/23	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/156	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/24	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/157	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/25	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/158	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/26	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/159	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/27	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/160	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/28	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/161	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/29	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/162	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/30	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/163	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/31	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/164	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/32	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/165	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/33	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/166	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/34	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/167	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/35	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/168	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/36	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/169	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/37	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/170	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/38	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/171	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/39	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/172	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/40	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/173	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/41	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/174	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/42	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/175	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/43	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/176	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/44	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/177	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/45	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/178	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/46	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/179	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/47	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/180	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/48	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/181	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/49	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/182	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/50	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/183	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/51	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/184	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/52	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/185	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/53	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/186	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/54	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/187	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/55	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/188	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/56	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/189	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/57	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/190	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/58	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/191	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/59	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/192	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/60	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/193	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/61	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/194	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/62	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/195	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/63	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/196	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/64	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/197	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/65	0,0	
Mottaker			3203/32/35/0/198	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/66	0,0	
Reseksjonering	Forretning:	15.12.2016	Avgiver	3203/32/35	-107,9	Etablert/Endret	3203/32/35/0/67	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2017	Etablert/Endret	3203/32/35/0/1	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/2	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/3	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/4	0,0	Etablert/Endret	3203/32/35/0/71	0,0
						Etablert/Endret	3203/32/35/0/72	0,0

Etablert/Endret	3203/32/35/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/144	0,0

Etablert/Endret	3203/32/35/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/158	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/159	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/160	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/161	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/162	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/163	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/164	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/165	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/166	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/167	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/168	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/169	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/170	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/171	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/172	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/173	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/174	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/175	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/176	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/177	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/178	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/179	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/180	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/181	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/182	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/183	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/184	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/185	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/186	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/187	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/188	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/189	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/190	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/191	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/192	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/193	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/194	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/195	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/196	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/197	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/198	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/78	22,5
Mottaker	3203/32/35/0/79	30,7
Mottaker	3203/32/35/0/99	23,2
Mottaker	3203/32/35/0/100	31,5
Reseksjonering	Forretning: 03.09.2008	Avgiver 3203/32/35/0/1 0,0
	Matrikkelført: 03.09.2008	Avgiver 3203/32/35/0/2 0,0
		Avgiver 3203/32/35/0/3 0,0
		Berørt 3203/32/35 0,0
		Mottaker 0220/32/35/0/199 0,0
		Mottaker 3203/32/35/0/4 0,0
		Mottaker 3203/32/35/0/5 0,0
		Mottaker 3203/32/35/0/6 0,0
		Mottaker 3203/32/35/0/7 0,0

Mottaker	3203/32/35/0/8	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/9	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/10	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/11	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/12	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/13	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/14	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/15	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/16	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/17	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/18	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/19	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/20	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/21	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/22	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/23	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/24	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/25	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/26	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/27	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/28	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/29	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/30	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/31	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/32	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/33	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/34	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/35	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/36	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/37	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/38	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/39	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/40	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/41	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/42	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/43	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/44	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/45	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/46	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/47	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/48	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/49	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/50	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/51	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/52	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/53	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/54	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/55	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/56	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/57	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/58	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/59	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/60	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/61	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/62	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/63	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/64	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/65	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/66	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/67	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/68	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/69	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/70	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/71	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/72	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/73	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/74	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/75	0,0

Mottaker	3203/32/35/0/76	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/77	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/78	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/79	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/80	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/81	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/82	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/83	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/84	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/85	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/86	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/87	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/88	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/89	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/90	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/91	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/92	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/93	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/94	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/95	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/96	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/97	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/98	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/99	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/100	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/101	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/102	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/103	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/104	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/105	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/106	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/107	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/108	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/109	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/110	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/111	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/112	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/113	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/114	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/115	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/116	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/117	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/118	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/119	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/120	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/121	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/122	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/123	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/124	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/125	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/126	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/127	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/128	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/129	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/130	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/131	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/132	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/133	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/134	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/135	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/136	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/137	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/138	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/139	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/140	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/141	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/142	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/143	0,0

Mottaker	3203/32/35/0/144	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/145	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/146	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/147	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/148	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/149	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/150	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/151	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/152	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/153	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/154	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/155	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/156	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/157	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/158	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/159	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/160	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/161	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/162	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/163	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/164	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/165	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/166	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/167	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/168	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/169	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/170	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/171	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/172	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/173	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/174	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/175	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/176	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/177	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/178	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/179	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/180	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/181	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/182	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/183	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/184	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/185	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/186	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/187	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/188	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/189	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/190	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/191	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/192	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/193	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/194	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/195	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/196	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/197	0,0
Mottaker	3203/32/35/0/198	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lundekroken 34	H0231	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	18.04.2006	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	Igangset.till.:	02.05.2007	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	23.12.2009	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	06.08.2008	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	68
Bygningsnr:	300014392			Antall etasjer:	5

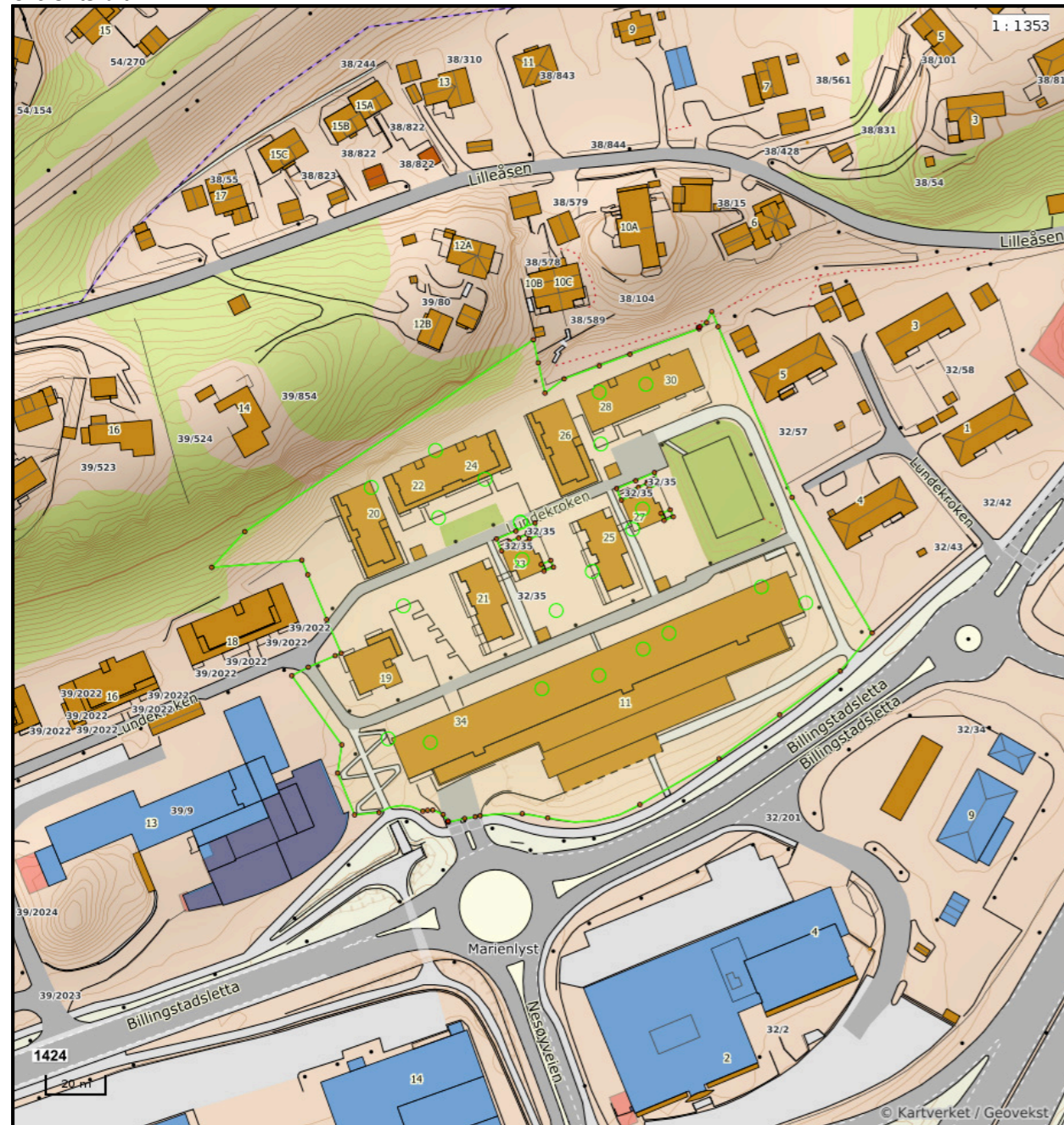
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
U02									
H01	22								
H02	46								
H03									

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

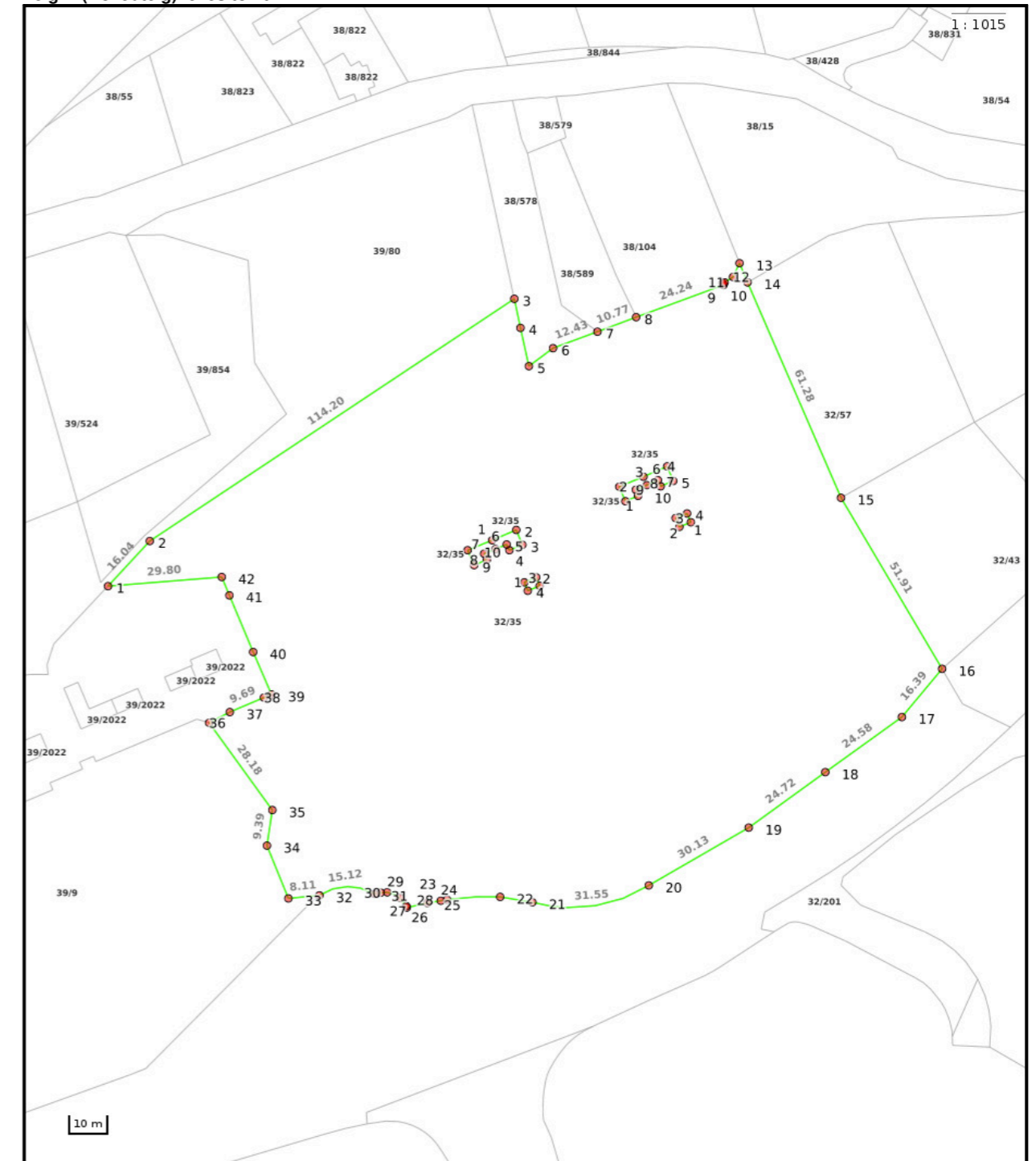
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 22 088,90m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 699,98	583 868,96	16,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 712,65	583 878,79	114,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 784,25	583 967,76	7,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 776,89	583 970,07	10,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 767,07	583 973,15	7,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 772,38	583 978,98	12,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 777,73	583 990,20	10,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 782,36	583 999,92	24,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 792,79	584 021,80	0,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 793,25	584 021,55	0,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 793,53	584 022,04	2,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 638 795,07	584 024,06	4,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	13,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 638 798,88	584 025,48	5,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 638 794,02	584 027,97	61,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 740,27	584 057,41	51,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 698,11	584 087,69	16,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 684,62	584 078,39	24,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 668,50	584 059,83	24,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 652,25	584 041,20	30,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 634,85	584 016,60	31,55m	Terrengmålt	10	38,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 627,72	583 986,77	8,52m	Terrengmålt	10	-41,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 628,36	583 978,29	13,95m	Terrengmålt	10	-63,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 626,45	583 964,50	1,70m	Terrengmålt	10	-63,27	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 638 626,02	583 962,86	3,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 638 625,06	583 959,47	5,50m	Terrengmålt	10	-86,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 638 623,41	583 954,22	0,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 638 623,75	583 954,04	2,66m	Terrengmålt	10	-5,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 638 625,74	583 952,31	3,77m	Terrengmålt	10	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 638 626,90	583 948,79	1,70m	Terrengmålt	10	-6,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 638 626,67	583 947,11	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 638 626,21	583 945,50	15,12m	Terrengmålt	10	-13,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 638 624,56	583 931,25	8,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 638 623,04	583 923,28	14,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 638 636,19	583 916,42	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 638 645,56	583 916,99	28,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 638 666,83	583 898,51	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 638 670,08	583 903,62	9,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 638 674,64	583 912,17	2,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 638 675,62	583 914,01	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 638 686,26	583 908,28	16,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 638 700,46	583 900,75	5,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 638 705,01	583 898,33	29,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 720,98	583 967,68	6,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 724,20	583 973,71	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 720,49	583 975,68	3,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

4	6 638 718,75	583 972,41	1,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 638 720,24	583 971,62	3,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 638 718,77	583 968,85	3,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 638 717,25	583 965,99	1,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 638 715,75	583 966,79	3,59m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 638 714,06	583 963,62	4,20m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 638 717,76	583 961,64	6,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 730,34	584 018,95	3,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 728,83	584 016,05	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 731,01	584 014,88	3,28m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 638 732,54	584 017,78	2,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 710,79	583 977,07	3,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 638 712,35	583 980,01	2,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 638 710,21	583 981,15	3,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 708,64	583 978,20	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 734,25	584 001,41	4,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 638 737,86	583 999,48	6,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 741,08	584 005,50	6,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 744,30	584 011,51	4,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 740,68	584 013,44	3,64m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 638 738,96	584 010,23	1,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 638 740,46	584 009,43	3,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 638 738,96	584 006,63	3,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 638 737,46	584 003,82	1,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 638 735,97	584 004,62	3,64m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 02.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>32</b>	Bnr:	<b>35</b>	Fnr:		Snr:	<b>60</b>
Adresse:	<b>Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD</b>						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



**Asker kommune**

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	32	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	60
<b>Adresse</b>	Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	735 909,40 kr
Renovasjon	670 340,00 kr
Vann	647 988,35 kr

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

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



 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 02.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>32</b>	Bnr:	<b>35</b>	Fnr:		Snr:	<b>60</b>
Adresse:	<b>Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD</b>						

### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 20 976 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 22 197 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 22 197 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

<b>Delareal</b>	351 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_2
<b>Delareal</b>	443 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
<b>Delareal</b>	779 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Næringsvirksomhet,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202011101
<b>Navn</b>	Holmen - Slepden
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.01.2013

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf)

<b>Id</b>	02202016014
<b>Navn</b>	E18 Slepden-Drengsrud
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.11.2016

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf)

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	022059H
<b>Navn</b>	Lundekroken GBNR.32/35 m.fl.
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.11.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14559/59H_betemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14559/59H_betemmelser.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 971 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
	<b>Felt navn</b>	B4
	<b>Delareal</b>	2 254 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b>	172 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Felt navn</b>	FA 001
	<b>Delareal</b>	730 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles lekeareal
	<b>Felt navn</b>	FL4
	<b>Delareal</b>	106 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Midlertidig trafikkområde
	<b>Felt navn</b>	Midlertidig
	<b>Delareal</b>	1 065 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles lekeareal
	<b>Felt navn</b>	FL1
	<b>Delareal</b>	776 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
	<b>Felt navn</b>	B3
	<b>Delareal</b>	490 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles gangareal
	<b>Felt navn</b>	G1
	<b>Delareal</b>	900 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles lekeareal
	<b>Felt navn</b>	FL2
	<b>Delareal</b>	680 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Bevaring av landskap og vegetasjon
	<b>Delareal</b>	168 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
	<b>Felt navn</b>	KL.G/S
	<b>Delareal</b>	380 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
	<b>Felt navn</b>	KL.G/S/a
	<b>Delareal</b>	5 199 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
	<b>Felt navn</b>	B2
	<b>Delareal</b>	6 756 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Bolig/Forretning
	<b>Felt navn</b>	FB1
	<b>Delareal</b>	293 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles lekeareal
	<b>Felt navn</b>	FL3

<b>Id</b>	022059G
<b>Navn</b>	Slepden m. tilliggende arealer
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

<b>Ikrafttredelse</b>	18.10.1994
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/213/59G_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/213/59G_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 21 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	02202015012
<b>Navn</b>	Billingstadsletta 13
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4506/2015012_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4506/2015012_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 20 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Grønnstruktur (utgått) <b>Felt navn</b> G3
	<b>Delareal</b> 20 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H310_1 <b>Faresone</b> Flomfare

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021019 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019</a> )
<b>Navn</b>	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Id</b>	2021005
<b>Navn</b>	Detaljregulering for E18 Ramstadsetta - Nesbru
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

### 0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013  
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

## PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

**Plankart datert 01.11.2012.**

**Bestemmelser datert 04.01.2013.**

**Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.**

**Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i reguleringsbestemmelsene.**

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthøvet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§ 1	Planens formål.....	2
§ 2	Kommuneplan 2007- 2020.....	2
§ 3	Plankrav.....	3
§ 4	Rekkefølgekrav.....	3
§ 5	Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder.....	5
§ 6	Byggegrenser mot offentlig vei.....	9
§ 7	Krav til bokvalitet i boligområdene.....	9
§ 8	Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder.....	11
§ 9	Parkering.....	11
§ 10	Energiforsyning.....	11
§ 11	Støy og luftkvalitet.....	12
§ 12	Overvannshåndtering og flomsikring.....	12
§ 13	Massehåndtering og massebalanse.....	13
§ 14	Estetikk.....	13
§ 15	Universeell utforming.....	13
§ 16	Idrettsanlegg.....	13
§ 17	Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø.....	13
§ 18	Strand og sjøområder.....	14
§ 19	Offentlig formål.....	14
§ 20	Bruk av utbyggingsavtaler.....	14

## §1 Planens formål

### Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jmfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdet identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

## § 2 Kommuneplan 2007- 2020

**Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortetningskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.**

## § 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

**Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringene og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.**

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

## § 4 Rekkefølgekrav

### § 4.1 Teknisk infrastruktur

**Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnett for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.**

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

### § 4.2 Transportsystem og torg

#### § 4.2.1 E18

**Utvivelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.**

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en sliingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

#### § 4.2.2 Regulering av E18

**Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.**

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

#### § 4.2.3 Kapasitet på E18

**Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.**

**Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.**

**Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.**

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slepndkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafiksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slepndkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

#### **§ 4.2.4 Holmen**

**Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret\*.**

**Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.**

**Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.**

\* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklist langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafiksikkerheten for alle trafikantgrupper.

#### **§ 4.2.5 Boligområdene**

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafiksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt. Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

#### **§ 4.2.6 Planprosesser**

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

#### **§ 4.3 Etablering av samfunnsservice**

**Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert. Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.**

#### **§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser**

**Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.**

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

#### **§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder**

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7. Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

##### **Felt avsatt til næringsbebyggelse**

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

### Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

### Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

## § 5.1 Område 0

**Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.**

**Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.**

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

**Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slepden og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).**

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

**Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.**

## § 5.2 Område 1

**Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.**

**Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.**

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

## § 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

## § 5.4 Område 3

**Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.**

**Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.**

**Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.**

**Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.**

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

## § 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

## § 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse varene avlastet forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

**Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.**

**Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.**

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

## § 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

## § 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slepden. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tiliggende boligbebyggelse.

**Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.**

**Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.**

**Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.**

## § 7 Krav til bokkvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokkvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

### § 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

**Arealkrav:** (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel )

**I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet**

**I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**I områder med sammenhengende leilighetsbygg\* skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.**

**Minimum 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.**

\*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m <sup>2</sup>	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m <sup>2</sup>	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m <sup>2</sup>	Maks 500m	400 - 1000

## § 7.2 Den enkelte leilighet/ bolig

**I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.**

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

## § 7.3 Tilgjengelighet

**To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet. En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.**

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

## § 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

**Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.**

**Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen/ under terreng.**

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / losseareal skal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønstruktur.

## § 9 Parkering

**Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.**

**Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.**

**Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.**

**Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.**

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse. Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slepndkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

## § 10 Energiforsyning

**Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.**

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK). Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.



Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

## § 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.
- Kravene til innendørs støynivå, inneløst klima og luftkvalitet skal være tilfredstillende, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

## § 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innebære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdiskonering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innebærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannssystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slepndrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Brusset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

## § 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

## § 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

## § 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

## § 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

## § 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

## § 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

**Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.**

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteroppplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

## § 19 Offentlig formål

**Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.**

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

## § 20 Bruk av utbyggingsavtaler

**Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.**

**Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.**

**Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.**

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

**Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.**

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

**Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

## PLANBESTEMMELSER TIL

### KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

#### Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

#### § 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

#### § 2 Generelle bestemmelser

##### 2.1 Forholdet til gjeldende planer

###### 2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealde 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

###### 2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slepden

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slepden, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

###### 2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

###### 2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

##### 2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

##### 2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

###### 2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

###### 2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

###### 2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

### 2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

## § 3 Rekkefølgekrav

### 3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannsli til E18.

#### 3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

#### 3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

#### 3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3

#### 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

#### 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

### 3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

#### 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

#### 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

#### 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

#### 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

#### 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstadiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

## § 4 Fellesbestemmelser

### 4.1 Støy og luftkvalitet

#### 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

### 4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

#### 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutføring tilpasses tilleggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

#### 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

### 4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedepoier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstillende kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive depoier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
  - Luftforurensning
  - Forurensning av jord og vann
  - Landskapsbilde/bybilde
  - Nærmiljø og friluftsliv
  - Naturmiljø
  - Kulturmiljø
  - Energiforbruk
  - Materialvalg og avfallshåndtering

## § 5 Arealformål

### 5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

#### 5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadstletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

#### 5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

#### 5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsveien.

#### 5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen-Slependsveien.

#### 5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

### 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).

God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.

Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
  - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
  - 5.3.3 Grønnstruktururområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
  - 5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
  - 5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

## § 6 Hensynssoner

### 6.1 Sikringssone (190)

#### 6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslast på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

### 6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

### 6.3 Sone med angitte særlige hensyn

#### 6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

#### 6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slepden(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapsammenhenger.

#### 6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstadiagonalen (550)

Langs Syverstadiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

#### 6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

## 0220 2015012

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 06.09.2016 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 13.09.2016  
For rådmannen

Marte H. Lie

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan – Detaljregulering for Billingstadsletta 13, gbnr. 39/ 9, Asker kommune

Bestemmelser datert 27.05.2016.  
Plankart datert 18.02.2016.

### 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å åpne for utbygging av et forretningsbygg for plasskrevende varer foran dagens kontorbygg.

Videre har planen til hensikt å bevare den grønne parksonen mot Billingstadsletta og kollen på eiendommen som fremstår som et markant landskapselement.

### 2 Vilkår for gjennomføring

#### 2.1 Rekkefølgekrav

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)  
Før bebyggelsen lovlig tas i bruk, skal utomhusareal rundt forretningsbygg samt sykkelparkering være ferdig opparbeidet.

#### 2.2 Dokumentasjonskrav

- (Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)
- Utomhusplan skal være godkjent før IG. Planen skal vise reguleringsplan, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, evt. biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart samt løsning for renovasjon.
  - Innenfor faresone for ras- og skredfare (kvikkleire) er det dokumentert for lav sikkerhet med hensyn til områdestabilitet. Tiltak som planlegges innenfor sonen kan ikke iverksettes før det kan dokumenteres at det er gjennomført stabilitetsforbedrende tiltak som sikrer at det ikke er fare for utglidning eller lignende. Det skal dokumenteres at tilbygget sikrer, eventuelt stabiliserer, grunnen på eiendommen.

- Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres hvordan nærmeste naboer i øst ivaretas ifht lysforurensing fra tiltaket.

#### 2.3 Estetiske krav

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)  
Nytt bygg skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.

#### 2.4 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

- (Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)
- Parkering skal primært skje i garasjekjeller under forretningsbygg nord for Billingstadsletta 13.
  - Det tillates ikke etablert nye ordinære parkeringsplasser.
  - Parkeringsplasser innenfor K1 kan opprettholdes.
  - Det tillates etablert 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede i forkant av forretningsbygg, innenfor formål KV3.
  - Det skal være tilgjengelig 45 sykkelparkeringsplasser for ansatte i K1 og 6 sykkelparkeringsplasser for ansatte i F/T1. Halvparten av disse bør være under tak.

#### 2.5 Sikrings-og faresoner

- (Plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)
- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
  - Hele planområdet er regulert til hensynssone H310\_1, faresone for ras- og skredfare (kvikkleire). Der er det dokumentert for lav sikkerhet med hensyn på områdestabilitet. Faresone er nødvendig inntil sikringstiltak, som for eksempel tilbygg som denne planen åpner for, er etablert.

### 3 Generelle bestemmelser

#### 3.1 Plassering av bebyggelse

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)  
Bebyggelsens plassering, volumoppbygging og utforming skal være i henhold til prinsippene i illustrasjoner vedlagt planbeskrivelsen datert 4.12.15.

#### 3.2 Utnyttelse

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Samlet grad av utnytting på eiendommen skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Parkeringsareal på terreng utenfor K1 og under terreng i eksisterende parkeringskjeller medregnes ikke i grad av utnytting.

- 3.3 Høyde  
(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)
- Felt K1: Det tillates bebyggelse inntil kote + 24,5 m på eksisterende bygg i område K1.
  - Felt F/T1: Bebyggelsens maksimale kotehøyde for formålet skal ikke overstige kote + 15 m.
  - Teknisk bygg, heissjakt, trappehus kan tillates inntil 3 m over angitt kotehøyde, med grunnflate inntil 100 m<sup>2</sup>, for begge felt (K1 og F/T1) så fremt slike elementer er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- 3.4 Tak  
Taket på ny bebyggelse skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ny bebyggelse skal ha grønne tak (sedum e.l.) som forsinket avrenning. Det kan legges til rette for opphold ved etablering av takterrasse.
- 3.5 Renovasjon  
I nybygg skal det avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.
- 3.6 Universell utforming  
(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)  
Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for byggetiltaket, iht. krav i byggeteknisk forskrift.
- 3.7 Midlertidig anleggsareal  
Hele planområdet med unntak av felt G2 tillates benyttet til midlertidig anleggsområde i periode for bygging av F/T1 med tilhørende anlegg. Felt G2 skal sikres med byggegjerde før tiltak settes i gang, og dette skal dokumenteres.
- 3.8 Skilt  
(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)  
Det tillates skilt eller løse bokstaver/profilering på fasade mot Billingstadsletta. Skilt og reklame er tillatt innenfor rammer gitt i den kommunale skiltvedtekt / bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Ved rammesøknad skal det legges ved egen søknad for skilt jf. bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 23.5.2012.
- 3.9 Overvannshåndtering  
Overskuddsvann fra takarealene og atkomstareal skal i hovedsak gå til terreng. Langs tomtegrensen mot veien skal det anlegges en langsgående grøft for oppsamling av overvann.

- 4 Arealformål bygg og anlegg  
(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.1)
- 4.1 Forretning og tjenesteyting F/ T1  
Området F/T1 kan bebygges med forretning for plasskrevende varer. Det tillates etablering av felles serviceareal, resepsjon og kantine/område for bevertning knyttet til arbeidsplassene innenfor formålet, som vist i illustrasjoner.
- Det tillates etablert verksted i sokkeletasje.
- Innen området F/T1 skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.
- Det tillates ikke detaljhandel.
- 4.2 Kontor K1  
Området K1 kan nyttes til kontor og tilhørende anlegg.
- Det tillates sideareal til kjøreveg innenfor formålet.
- Det tillates at dagens atkomstvei til parkeringsplasser og forplass justeres for å tilpasse seg ny atkomstvei fra Billingstadsletta.
- 5 Arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.2)
- 5.1 Kjøreveg  
KV1 skal være offentlig.
- KV2 skal være felles for eiendommene 39/9, 39/76 og 39/2022.
- KV3 skal ha annen eierform (privat).
- KV4 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022.
- Bygg innenfor formålene K1 og F/T1 skal ha direkte atkomst til Billingstadsletta via KV1, KV2, KV3 og KV4.
- Det kan opparbeides innkjørsel til verksted i F/T1 fra KV2 og KV3.
- 5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg  
SVT1-2 skal være offentlig.
- For arealer som omreguleres fra kjøreveg til annen veggrunn - teknisk anlegg skal reguleringsbestemmelser for tiliggende vegregulering, 74D, gjøres gjeldende.



5.3 Annen veggrunn – grøntareal  
SVG1-SVG3 skal være offentlig.

SVG1-SVG3 kan benyttes som sideareal til gang- og sykkelveg. Flatene skal fremstå som grønt areal, med en naturlig overgang til tilliggende areal for grønnstruktur. Det tillates ikke høy beplantning innenfor formålet.

5.4 Fortau  
SF1 og SF2 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022.

5.5 Gang- og sykkelveg  
GS1 skal være offentlig. Innenfor GS1 dekker opparbeidet gang- og sykkelveg.

5.6 Gangveg  
GG1 skal ha annen eierform (privat). På felles kjørbare gangveier tillates kun servicekjøring til boligområdene i Lundekroken.

GG2 skal ha felles eierform. For arealer som omreguleres fra gang-/sykkelvei til gangveg/gangareal skal reguleringsbestemmelser for tilliggende regulering, 59H, gjøres gjeldende.

6 Arealformål grønnstruktur  
(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.3)

6.1 Grønnstruktur  
G1: G1 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022. G2-3 skal ha annen eierform (privat).

G2: Det tillates sideareal til kjøreveg innenfor formålet. Det tillates beskjedne inngrep i kantsone for G2 for å etablere mur langs KV3. Arealene skal istandsettes og revegeteres etter etablering av muren.

G3: Det tillates opparbeidet tiltak for håndtering av overvann i G3. Dette skal dokumenteres med beregninger for nødvendig volum/omfang og utomhusplan knyttet til byggesaken.

Felles for G1-G3: Områdene skal ha tydelig grønne preg og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates tiltak som mindre forstøtningsmurer, trapper, ramper og nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av gangforbindelser, grøft for overvannshåndtering og oppholdsareal.

7 Hensynssoner

7.1 Hensynssone fare – ras og skredfare

Ved gjennomføring av tiltaket må det dokumenteres at anleggsgjennomføringen gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for å sikre at stabiliteten av området ikke forverres som følge av anleggsarbeid.

## 59g

Godkjent den 18.10.1994

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

Jens Michael Lund

Rettet Asker bygningsråd 10.02.1998.

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEPENDENKRYSSET I ASKER KOMMUNE

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er avgrenset med reguleringsgrense som vist på reguleringsplankartet.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	- industri, kontor (I) - forretning, kontor, lager (F) - bensinstasjon (S)
Trafikkområder	- kjørevei - gang-/ sykkelvei, fortau - småbåthavn
Fellesområder	- felles adkomst - felles fortau

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for de enkelte områdene, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

#### § 2. Område for industri og kontor.

- 2.1 Område merket I kan bebygges med industri-/kontorbebyggelse og tilhørende anlegg.
- 2.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
- 2.3 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

#### § 3 Område for forretninger, kontorer, lager

- 3.1 Område merket F kan bebygges med forretning-/kontor-/lagerbebyggelse og tilhørende anlegg.
- 3.2 Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for område F, skal det vises framtidig adkomst til gnr. 39/477. Dagens adkomst til gnr. 39/477 skal stenges når eiendommen tas

i bruk til regulert form.

- 3.3 Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen skal det dessuten vises parkeringsdekning.
- 3.4 Før område F kan tas i bruk, skal rundkjøringen i kryssene Nesøyveien/Nesbruveien, og Nesøyveien/ramper til/fra E-18, samt et fortau på minimum 3 meter over broen, være etablert.

#### § 4 Område for bensinstasjon.

- 4.1 Område merket S kan bebygges med bensinstasjon/bilverksted med tilhørende anlegg.
- 4.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
- 4.3 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

#### § 5 Offentlig kjørevei

- 5.1 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan i samråd med vedkommende vegmyndighet.
- 5.2 Bebyggelsesplan med bruer/tunneler, grøntanlegg/beplantning skal være godkjent av bygningsrådet og vedkommende vegmyndighet før opparbeidelse av veianlegget tar til.

#### § 6 Offentlig småbåthavn i sjøen

- 6.1 Område merket Th1 skal nyttes til havn for fritidsbåter. Båtene skal fortøyas. Båtene skal fortøyas ved brygger forankret i land. Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

#### § 7 Offentlig havneområde på land

- 7.1 Område merket Th2 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende småbåthavn.
- 7.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 7.3 Innenfor område Th2 skal innpasses pumpestasjon med adkomst til erstatning for den som ligger i veitraséen.

#### § 8 Felles atkomst

- 8.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene som på plankartet er vist med pil.
- 8.2 Fellesadkomsten skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

## § 9 Felles fortau

- 9.1 Området skal nyttes til felles fortau for de eiendommene som på plankartet er vist med pil.
- 9.2 Gangveien skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

## § 10 Fellesbestemmelser

- 10.1 Før byggeområdene tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet som fastlegger utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
- 10.2 Før byggetillatelse gis, skal sammenføring være utført for eiendommer som etter reguleringsplanen skal sammenføres.
- 10.3 Antall parkeringsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens veinormaler.
- 10.4 Avskjermingsbelter forutsettes opparbeidet med effektiv skjermende vegetasjon/beplantning. Annen bruk av området tillates ikke.
- 10.5 Innenfor avmerket verneområde er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.
- 10.6 Innenfor byggeområdene skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m<sup>2</sup> og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park-/grøntanlegg og samtidig med bebyggelsen.
- 10.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget
- 10.8 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.
- 10.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

3

## 59h

Vedtatt av Asker kommunestyre i i møte 30.11.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 15.12.2004.  
For rådmannen

Per Christian Hauge.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR LUNDEKROKEN, GBNR. 32/35 M.FL. PLAN DATERT 01.11.04 ENDRET I BYGNINGSRÅDET 24.11.04

Endringer, datert 20.3.2013, og vedtatt av Bygningsrådet i møte 10.04.2013, sak 47/13:

- liten tilføyelse i § 2
- tilføyelser/endringer i punktene 10.1, 10.2, 10.3
- nye punkter 5.3 og 10.5

Endring av § 7.1 vedtatt av Bygningsrådet 18.12.2013, sak 206/13

Endring ny § 4.6 og 4.7, vedtatt av kommunedirektøren 24.06.2024, sak 23/3353

## § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er:

- å legge til rette for transformasjon av områdene til boligbebyggelse i lavblokker/ blokker, eventuelt kombinert med forretning i 1. etasje mot Billingstadsletta,
- å legge til rette for et boligområde med en variert leilighetsstruktur,
- å sikre et bilfritt bomiljø med tilfredsstillende uteplasser, lekearealer og lysforhold samt skjerming mot trafikkstøy,
- å sikre en gjennomgående, parkmessig grøntstruktur langs Billingstadsletta / Slepndveien, samt en gjennomgående grønn li som bakteppe for bebyggelse og
- å sikre etablering av nødvendige infrastruktur.

## § 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- |              |   |                                    |
|--------------|---|------------------------------------|
| Byggeområder | - | boliger – frittliggende boliger    |
|              | - | boliger - blokkbebyggelse          |
|              | - | kombinasjon, boligblokk/forretning |
|              | - | kontorer                           |

K/TE/TE-felles/word/regbest/59h Lundekroken.doc 1

- Trafikkområder - offentlige veier
- Spesialområder - midlertidig anleggsområde
- Felles områder - kjørbar gangvei
  - gangareal
  - ballplass
  - gang/lek/opphold
  - felles atkomst

### § 3 Felles bestemmelser

- 3.1 En utbygging av områdene utover kommuneplanens boligbyggeprogram vil ikke kunne finne sted før det kan dokumenteres at skolekapasiteten og barnehagekapasiteten i området er tilfredsstillende.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende deler av reguleringsplan for Slepndkrysset være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen:
- Rundkjøring i krysset Nesøyveien/Nesbruveien vest for E18, inkludert nye ramper til/fra E18 og
  - rundkjøring i Nesøyveien øst for E18, med ramper til/fra E18, samt et fortau med bredde minimum 3 meter over broen.
- 3.3 Før igangsettingstillatelse gis skal regulert atkomst til området ved rundkjøringen samt gang- og sykkelvei langs Billingstadsletta, innenfor planområdet, være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen og kommunen.
- 3.4 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjente planer for regulert G/S og G/S/a veier langs østsiden av planområdet. Anlegget skal være ferdigbygget før brukstillatelse gis.
- 3.5 Innen de enkelte områdene B1 – B4 og FB1 skal utbygging gjennomføres i 1 byggetrinn, dog kan kjellerparkering godkjennes bygget som selvstendig tiltak under forutsetning at det etableres en terrengoverdekning på minimum 50 cm. som opparbeides med parkmessig karakter.
- 3.6 Før det gis igangsettingstillatelse for områdene B1 – B4 eller FB1 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal legges vekt på beplantning for å oppnå et grønt preg i områdene inklusive allè beplantning med trær langs gangveiene. På parkeringskjeller skal trærne plantes i kummer med jorddybde minimum 90 cm. Arealene i område FB1, mellom bebyggelsene og Billingstadsletta, skal opparbeides med parkmessig karakter tilsvarende område K1. Tidligere trerekke langs Billingstadsletta skal reetableres på K1 og videreføres langs FB1. På FB1 skal det plantes ytterligere minst 30 løvtrær i grupper. Leke- og uteoppholdsarealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m<sup>2</sup> pr. bolig. Kjørbare gangveier kan medregnes. I tillegg til områdene FL1 – FL4 skal det etableres mindre lekeplasser nær blokkenes inngangspartier for de minste barna. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis.

- 3.7 Belysning av offentlige og private trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 3.8 Behov for sikringstiltak mot utglidning i åssiden skal avklares før igangsettingstillatelse til tilliggende bebyggelse gis. Eventuelle sikringstiltak skal behandles etter plan- og bygningslovens § 93 og underlegges en estetisk vurdering.
- 3.9 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor planområdet skal grunnundersøkelser være gjennomført og eventuelle behov for sikringstiltak, også i forhold til omkringliggende bebyggelse, skal være dokumentert.
- 3.10 Innenfor «terreng og vegetasjon bevares» er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.
- 3.11 Før områdene tillates bebygd må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.
- 3.12 Prinsippet om universal utforming skal legges til grunn ved utforming av atkomst og uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Minimum 50% av leilighetene skal utformes med Husbankens besøksstandard. Leiligheter på 3 rom eller mer skal få dagslys fra minst 2 sider.
- 3.13 Antall parkeringsplasser skal være som følger:  
Som parkeringsnorm for boliger i blokkbebyggelsen regnes følgende antall plasser pr. bolig:
- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| 4-roms leiligheter eller større | 2,0 plasser |
| 3-roms leiligheter              | 1,7 plasser |
| 2- og 1-roms leiligheter        | 1,2 plasser |
- Av disse skal det avsettes 0,2 plasser pr. leilighet til gjesteparkering.
- I områdene for frittliggende boliger, forretning og kontor skal antall garasjer og biloppstillingsplasser være i henhold til kommunens veinormaler.
- For områdene B1 – B4 samt FB1 skal all parkering skje under terreng. For område K1 skal minst 75% av parkeringen skje under terreng. 5% av parkeringsplassene i hvert område skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede. Reserverte plasser for boligene skal være fysisk skilt fra den øvrige parkering. Gjesteparkering for boligene skal være tilgjengelig til enhver tid.
- 3.14 Lange fasader og store volumer skal brytes for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen. Bebyggelsen i område FB1 skal sees i sammenheng med, og tilpasses, eksisterende bebyggelse i felt K1, sett fra sør. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Det skal legges særlig vekt på at takflatene vil kunne utgjøre en 5. fasade for ovenforliggende boliger.

- 3.15 Transformatoriosk og andre tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.
- 3.16 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

#### § 4 Område for boliger – frittliggende boliger

- 4.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundær leilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20% av tomtens nettoareal. I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.
- 4.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 4.5 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidig terrenghøyder, eventuelle støttmurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 4.6 Ved utbygging av regulert tomt nr. 4 og 5 nær den utvalgte naturtypen «kalklindeskog», er det ikke tillatt å grave utenfor regulert byggegrense mot sør. Byggegrensen må ligge innenfor byggegrensen. Det er heller ikke tillatt å fjerne furutrær eller lindetrær mellom byggegrensen og bevaringssonen uten egen søknad. Det må settes opp solide anleggsgjerder i byggeperioden minst to meter utenfor grensen for bevaringssonen for terreng og vegetasjon for å hindre kjøreskader, masselagring og annet som kan ødelegge grener og røtter på trær som står på toppen av skrenten i grensen av kalklindeskogen. Anleggsgjerder skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.
- 4.7 Ved utbygging av tomtene 1-5 skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje

etter oppdatert fagkunnskap. Plan for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

#### § 5 Område for boliger – blokker

- 5.1 Områdene B1 – B4 kan bebygges med boligblokker. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

5.2 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

5.3 Område B1-b kan tillates sammenføyd med område B1.

## § 6 Område for forretning og boliger

6.1 Område FB1 kan bebygges med forretning i 1. etasje og boligbebyggelse i 2. – 4. etasje. Bruksareal til forretningsformål skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> bruttoareal. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i forhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

6.3 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

6.4 Dersom område FB1 benyttes kun til boligformål skal sydlig byggegrense for forretningsetasjen utgå. Bygningsrådet kan da godkjenne at boligblokkens plassering justeres mot syd med henblikk på å øke avstanden noe til blokkene på område B4.

## § 7 Område for kontor

7.1 Område K1 skal benyttes til kontor. Det tillates inntil 4 etasjer på eksisterende bygg i område K1. *I tillegg tillates teknisk bygg på inntil 3 meter på maks 100 m<sup>2</sup>. Det skal benyttes samme materialer på teknisk bygg som på bygget for øvrig.* Ved utforming av påbygg skal det legges vekt på estetisk tilpasning til eksisterende kontorbygg.

7.2 Innenfor skravert område, ”terreng og vegetasjon bevares,” skal eksisterende parkanlegg opprettholdes.

7.3 Innenfor isolasjonsbeltet, særskilt avmerket på plankartet, skal eksisterende vegetasjon bevares som visuell buffer og skjerm mellom boligområdet og kontorvirksomheten.

## § 8 Offentlige veier

8.1 Det skal utarbeides utomhusplan inklusiv planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Forstøtningsmurer skal utføres/forblendes med naturstein. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis. Beplantningen skal være etablert før veianleggene kan godkjennes ferdigstilt.

## § 9 Spesialområde, midlertidig anleggsområde

9.1 Områdene kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Etter avsluttet anleggsperiode og senest sommeren etter ferdigstillelse skal områdene være satt i stand og parkmessig opparbeidet.

## § 10 Felles atkomst

10.1 På felles kjørbare gangveier samt offentlig G/S/a vei tillates kun servicekjøring til boligområdene B1 – B4 samt boligdelen av FB1.

For den delen av felles kjørbare gangveier som grenser til boligområde B1 gjelder følgende:

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart som visuell buffer og skjerm mellom boligområdet og kontorvirksomheten. Innenfor området, men utenfor kjørebane, kan tillates oppført avfallshus og overbygget sykkelparkering så fremt slike konstruksjoner ikke kommer i konflikt med friskt og eksisterende trær som skal søkes bevart.

10.2 Felles atkomst 001 skal benyttes som atkomst til kjellerparkeringen til forretning og boligblokker samt inn- og utkjøring for servicetrafikk til boligblokkene, som går via garasjekjeller.

10.3 Felles atkomstvei 002 skal benyttes som atkomst til bakkeparkering for område K1 samt inn- og utkjøring for servicetrafikk til boligblokkene.

10.4 Felles atkomst 003 skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet. Atkomsten skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

10.5 Gangareal G1 og G2 skal være felles for boligene i områdene B1, B2, B3, B4 og FB1.

## § 11 Felles lek-/oppholdsområder

11.1 Områdene FL1 – FL4 skal benyttes til felles lek- og opphold for blokkbebyggelsen.

11.2 Område FL1 skal opparbeides til ballplass med mykt dekke, eksempelvis gress/kunstgress.

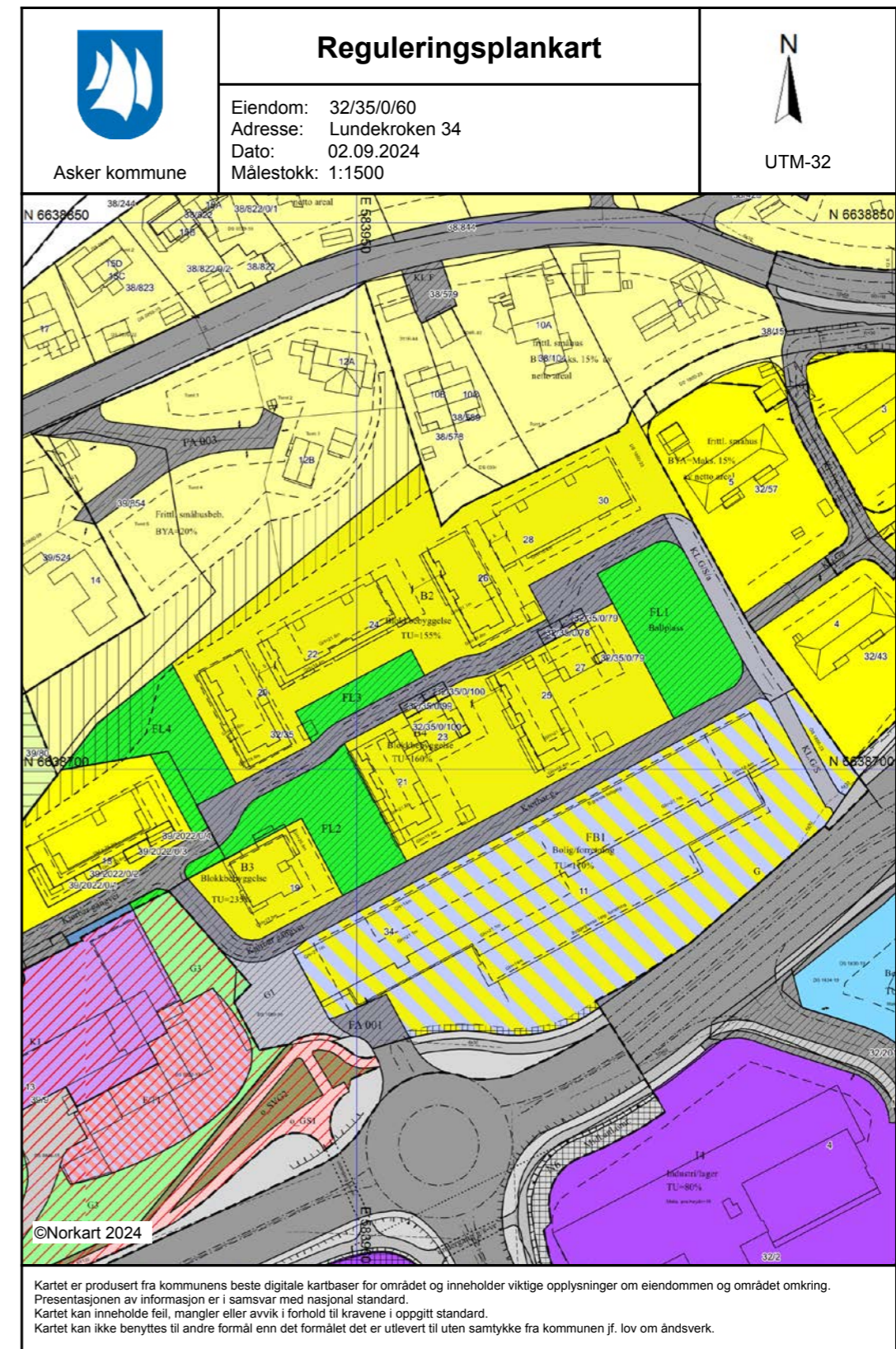
11.3 Område FL2 skal fungere som felles ”torg” og samlingsplass for beboerne i områdene og kan opparbeides til dels med fast dekke i naturstein, bord og benker.

11.4 Område FL3 skal fungere som sentral lekeplass for småbarn og opparbeides med lekeapparater, sandkasser, bord og benker,

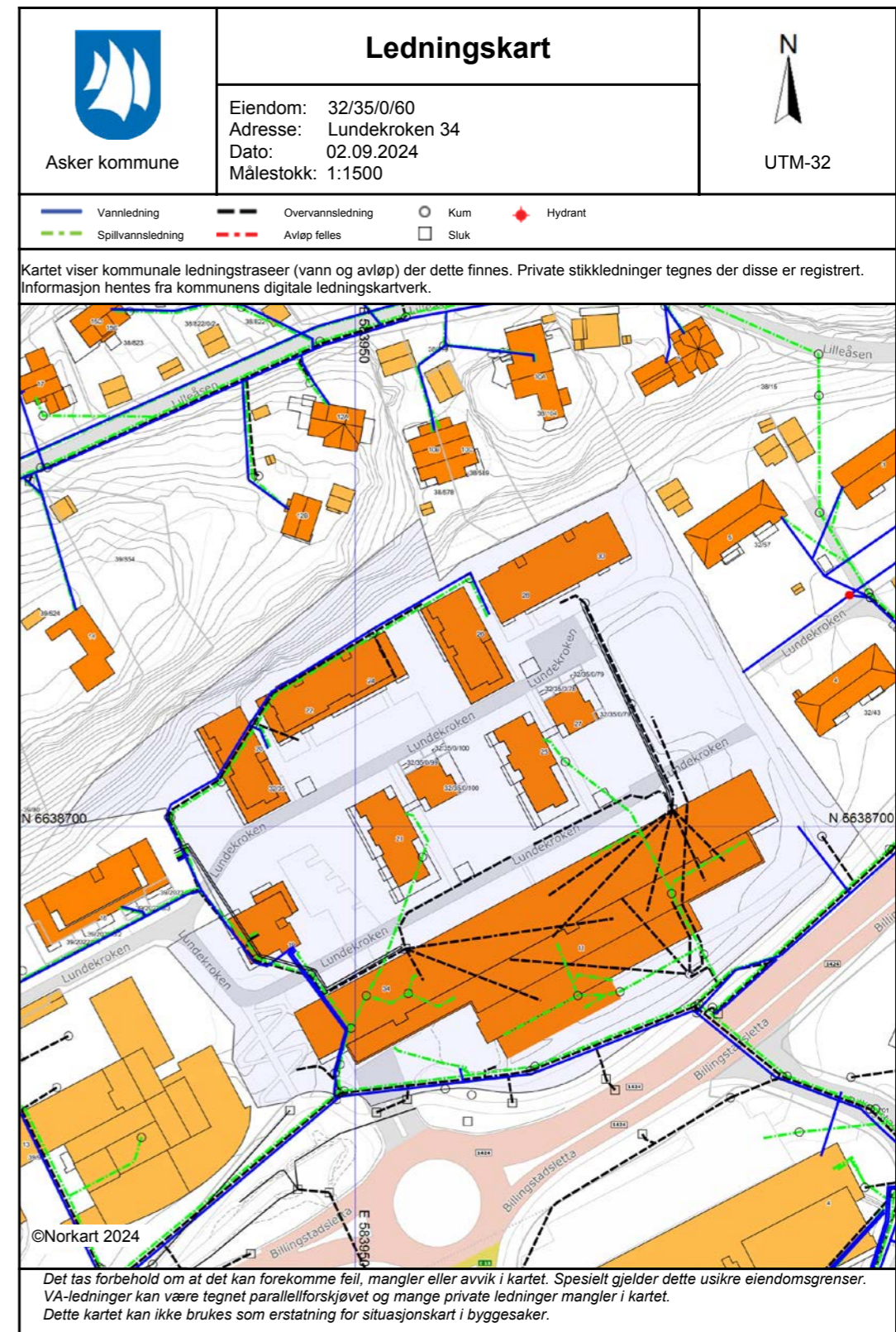
11.5 Område FL4 skal opprettholdes som et grøntinnslag for friutfoldelse der det kan legges til rette for en akebakke.

Bjørn Orhagen  
Rådmannen

Per Christian Hauge  
Bygnings- og reguleringssjef

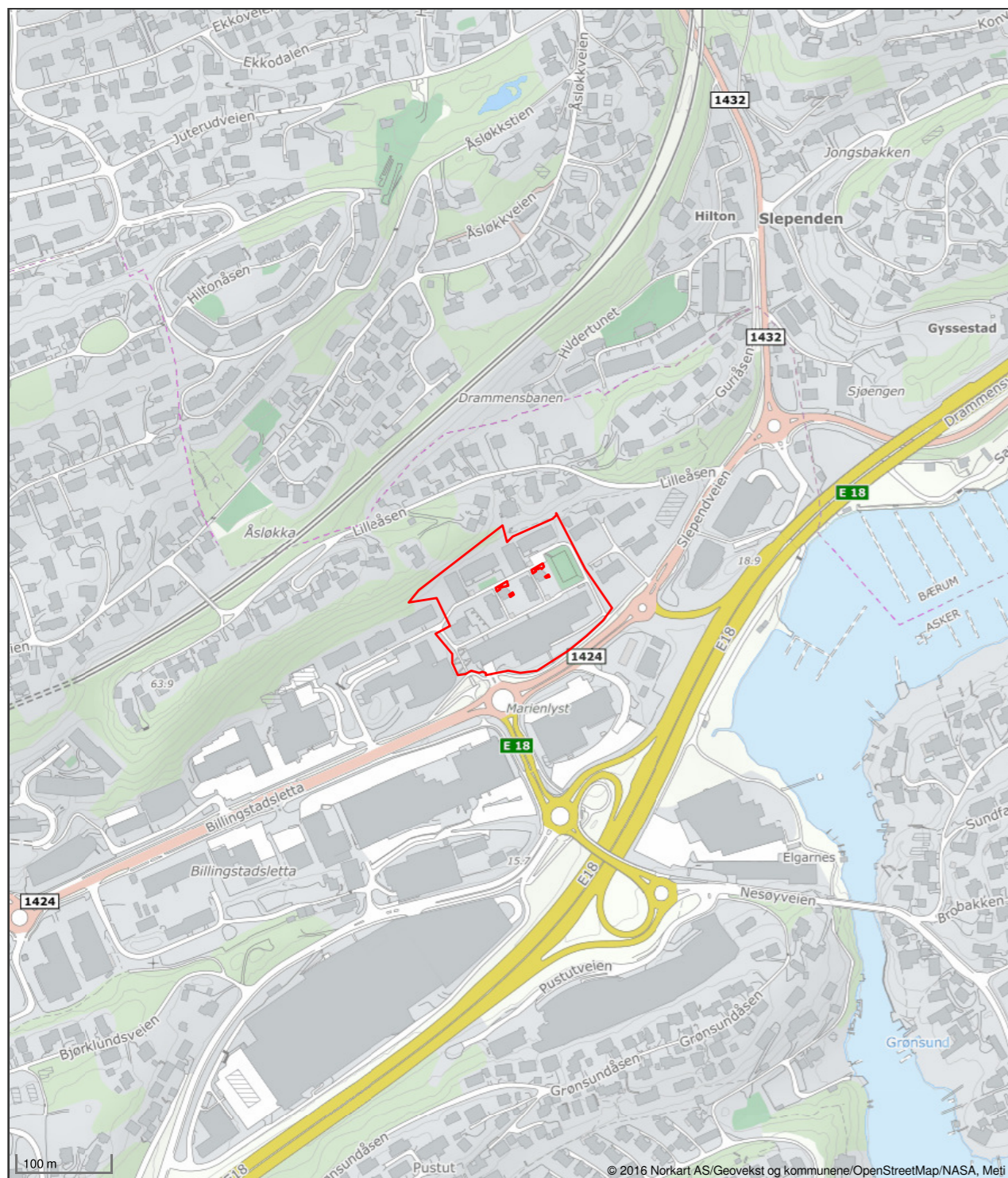


Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Områder for garasjeanlegg og bensinstasjon
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
	Kontor
	Forretning/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur
	Faresone - Flomfare
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør





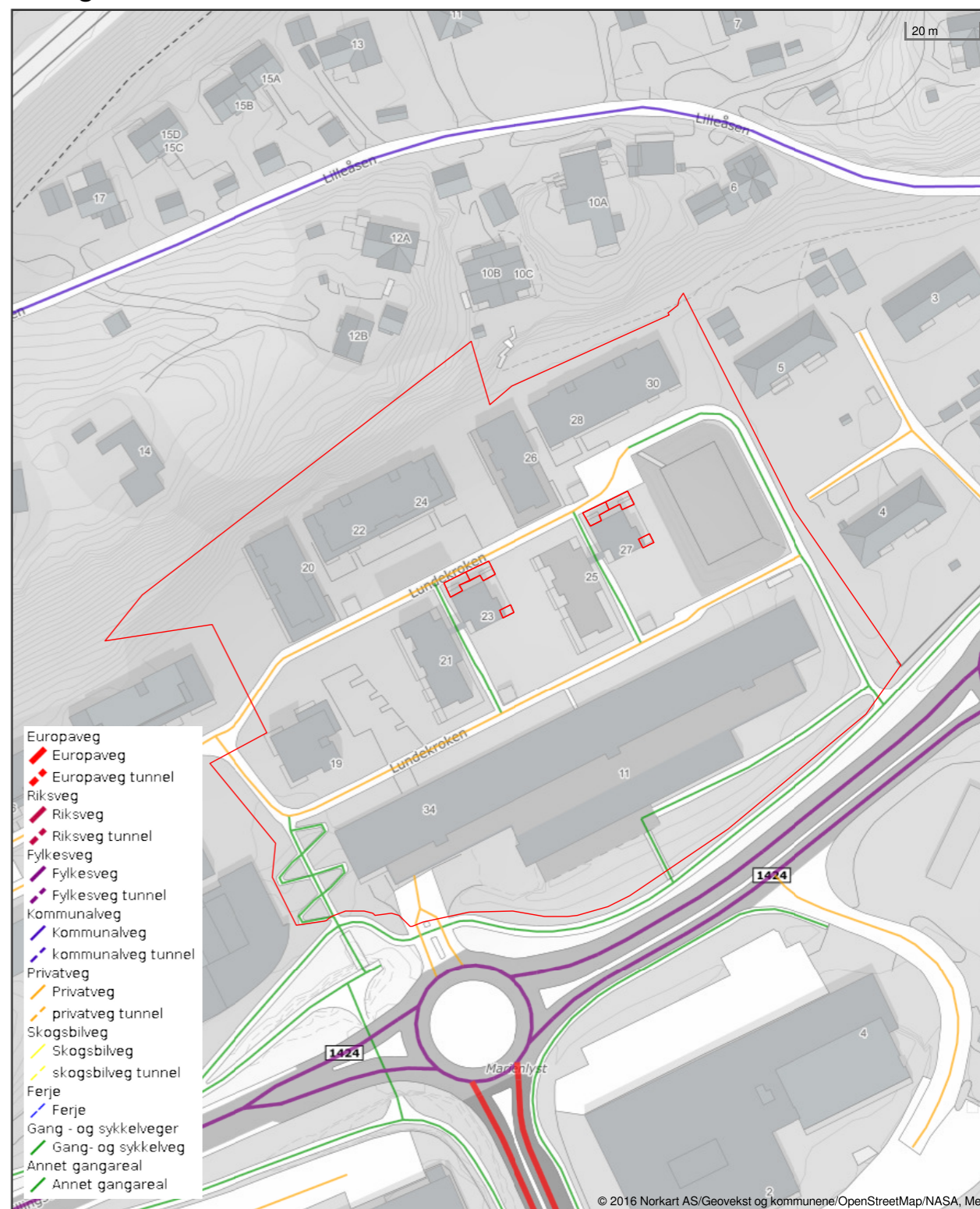
### Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/35//



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

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

### Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/35//



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

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 32, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 60 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 24.09.2024 kl. 14.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 24.09.2024 kl. 14.23

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Lundekroken 34**  
 Gatener: **1127**  
 Kommune: **ASKER**  
 Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/968261-1/200 09.08.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 12:35

VEDERLAG: NOK 5 000 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
**BERNTSEN RUNE**  
 FØDT: 08.10.1974  
 ELEKTRONISK INNSENDT

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1907781-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

1949/1967-1/100 31.03.1949 **BESTEMMELSE OM GJERDE**  
 Bestemmelse om vann/kloakkledning  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 35 FNR: 0 SNR:  
 3

2012/848080-1/200 11.10.2012 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 9  
 Bestemmelse om kulvert  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1400313-1/200 08.12.2022 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**  
16:37

Beløp: NOK 4 000 000  
Pantlaster: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
Pantlaster: SPAREBANK 1 ØSTLANDET  
ORG.NR: 920 426 530  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1907781-1/200 04.09.2024 **PANTEDOKUMENT**  
16:04

Beløp: NOK 6 900 000  
Pantlaster: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1907781-2/200 04.09.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
16:04

**SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2008/758082-2/200 18.09.2008 **RESEK/DELING AV SEKSJON**

Oppdeling av:  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 163064/234734

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:  
SNR: 60  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 857/234734

2017/181083-1/200 28.02.2017 **\*\* RESEKSJONERING**  
Endring av tegninger

2009/991863-2/200 23.12.2009 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/181083-3/200 28.02.2017 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**  
Endring av Formål/sameiebrøk:  
SNR: 60  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 857/234878

2020/1496750-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 32 BNR: 35 FNR: 0 SNR: 60

2024/71996-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 32 BNR: 35 FNR: 0 SNR: 60

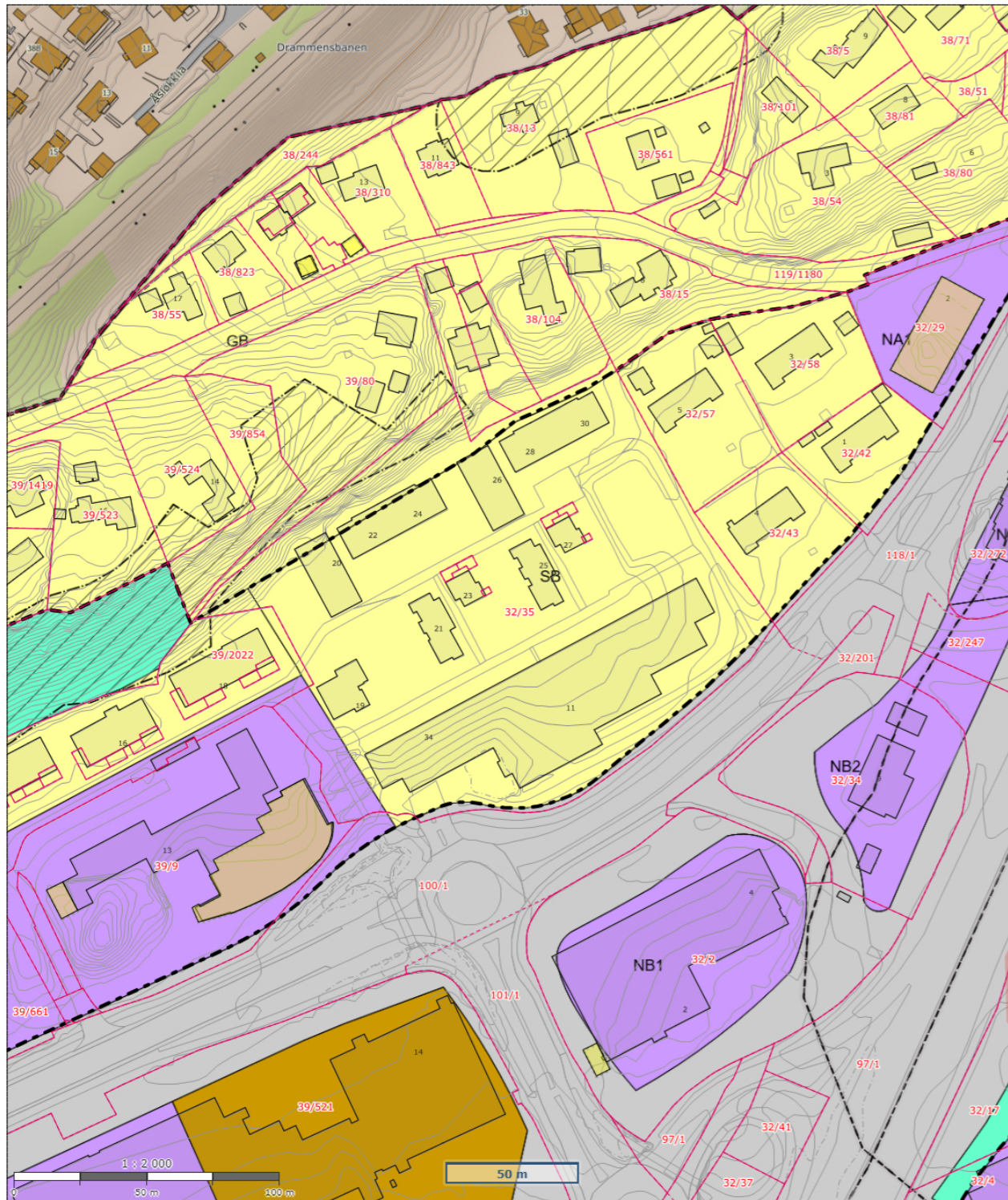
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.


## EIENDOMMENS RETTIGHETER

## Servitutter:

2013/37399-1/200 15.01.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 9  
Bestemmelse om servicekjøring  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra  
kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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



 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kommuneplankart</h2>		
	<p>Målestokk: 1:2000 Dato: 24/9-2024 Format A4</p>		

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

### Kommuneplan - Arealformål

- Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- KpArealGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseGrense
- 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- 1151 - Jernbane - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- 1111 - Byggegrense
- KpAngittHensynSone

### AZ

- KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
- 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
- 6230 - Småbåthavn - (framtidig)
- 6700 - Friluftsområde - (eksisterende)

### Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

### Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

### Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- MatrikelnummermedSnr

### Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

### Eiendomsinformasjon

- Eiendom

### Informasjon - Arealformål

- 

### Informasjon - Hensynssoner

- 

### Informasjon - Bestemmelsesområder

- 

### Informasjon og plandokumenter

- Endelig vedtatt plan

### Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

### Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Tooltip - bestemmelsesgrense

### Bygningsinformasjon

- Bygning

### Bakgrunnskart...

- Kommunegrense
- Kommuner utenfor Asker
- Kommuneplan - B...
- Kommuneplan - ...
- Kommuneplan - B...
- Kommuneplan - ...
- Kommuneplan - ...
- Kommuneplan - ...

# Bestemmelser

## Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



### Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER .....	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner .....	4
2. Krav om reguleringsplan .....	4
3. Rekkefølgekrav .....	6
4. Utbyggingsavtaler .....	8
5. Definisjoner .....	8
6. Samfunnssikkerhet .....	8
7. Teknisk infrastruktur .....	9
8. Vei, transport og parkering.....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning.....	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur .....	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål.....	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse.....	20
14. Bestemmelser til småhusområder .....	22
15. Bebyggelse og anlegg.....	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder .....	29
17. Grønnstruktur .....	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR).....	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø.....	37
21. Hensynssoner fare og sikring.....	38
22. Hensynsone infrastruktur.....	40
23. Båndleggingssoner.....	40
24. Bestemmelsesområder .....	41

### Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

## Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside [www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no).

## GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

### 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

#### 1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

#### 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

**Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:**

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

*Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.*

### 2. Krav om reguleringsplan

#### 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

*Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

#### 2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

##### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

**2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse**  
Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

*Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

#### 2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

**2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde**  
Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

### 2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

*Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

### 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

### 2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

#### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

#### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

#### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

#### 2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

## 3. Rekkefølgekrav

### 3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepden, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

### 3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

### 3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### 3.1.4 Trafikksikkerhet

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
  - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
  - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

### 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

## 4. Utbyggingsavtaler

### 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

## 5. Definisjoner

### 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

## 6. Samfunnssikkerhet

### 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

#### 6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

- I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

### 6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.



### 6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

## 7. Teknisk infrastruktur

### 7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

### 7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

### 7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

### 7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## 8. Vei, transport og parkering

### 8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

### 8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

### 8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdelslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

### 9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

### 9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

### 9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

#### 9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  65 dB fra vei og  $L_{den}$  68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

#### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
  - Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
  - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
  - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

### 9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

### 9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

- Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

### 10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

*Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.*

### 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

### 10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

*Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.*

### 10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

### 10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

#### 10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

*Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).*

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*

### 10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

### 10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
  - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
  - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
  - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
  - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
  - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
  - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
  - h. Utriggere tillates ikke.
  - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### 10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

### 10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

### 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

#### 11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. vei- og gatenormal.

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

#### 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 12. Fellesbestemmelser til arealformål

#### 12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

#### 12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

##### 12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

#### 12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

#### 12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

#### 12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

#### 12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

##### 12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

#### 12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

#### 12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

#### 12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

#### 12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

#### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

#### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

### 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

#### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

*Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn. Se også retningslinje R. 13.1*

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

#### 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

*Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.*

#### 13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet<sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

*Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

#### 13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

#### 13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

*Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

#### 13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

##### 13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

*Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*

## 14. Bestemmelser til småhusområder

### 14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

*Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder*

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

### 14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

#### 14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

#### 14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

#### 14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

#### 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

#### 14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.



#### 14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
- Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

#### 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

##### 14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

##### 14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### 14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### 14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>4</sup>

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart*

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

## 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

### 15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

#### 15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

##### 15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

#### 15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

#### 15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

#### 15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

##### 15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

##### 15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

##### 15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

*Opplysning:*

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

#### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

- 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

### 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

#### 16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

#### 16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560\_2 og H560\_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

#### 16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

### 16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.

#### 16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

##### 16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

##### 16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

##### 16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

##### 16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

##### 16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

##### 16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

##### 16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

##### 16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

##### 16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

#### 16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

##### 16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

##### 16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

##### 16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

##### 16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

##### 16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

##### 16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

#### 16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

##### 16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

##### 16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

#### 16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

##### 16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

##### 16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

#### 16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

#### 17. Grønnstruktur

##### 17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

##### 17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredd bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

### 18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

#### 18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

#### 18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m<sup>3</sup> eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

### 18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

#### 18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

#### c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

#### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

##### f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

#### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

#### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvorav 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

#### 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

##### 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

#### 19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

#### 19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

#### 19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

#### 20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### 20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

##### 20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### 20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### 20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

#### 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

##### 20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

##### 20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

##### 20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

### 21. Hensynssoner fare og sikring

#### 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

##### 21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

##### 21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene<sup>1</sup>:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

## 21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### 21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## 21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## 21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.5.1 Faresone H370\_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### 21.5.2 Faresone H370\_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

## 21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

### 21.6.2 Engene, H350\_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

## 21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## 22. Hensynssone infrastruktur

### 22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## 23. Båndleggingssoner

### 23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### 23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

#### 23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### 23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak



innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### 23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### 23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

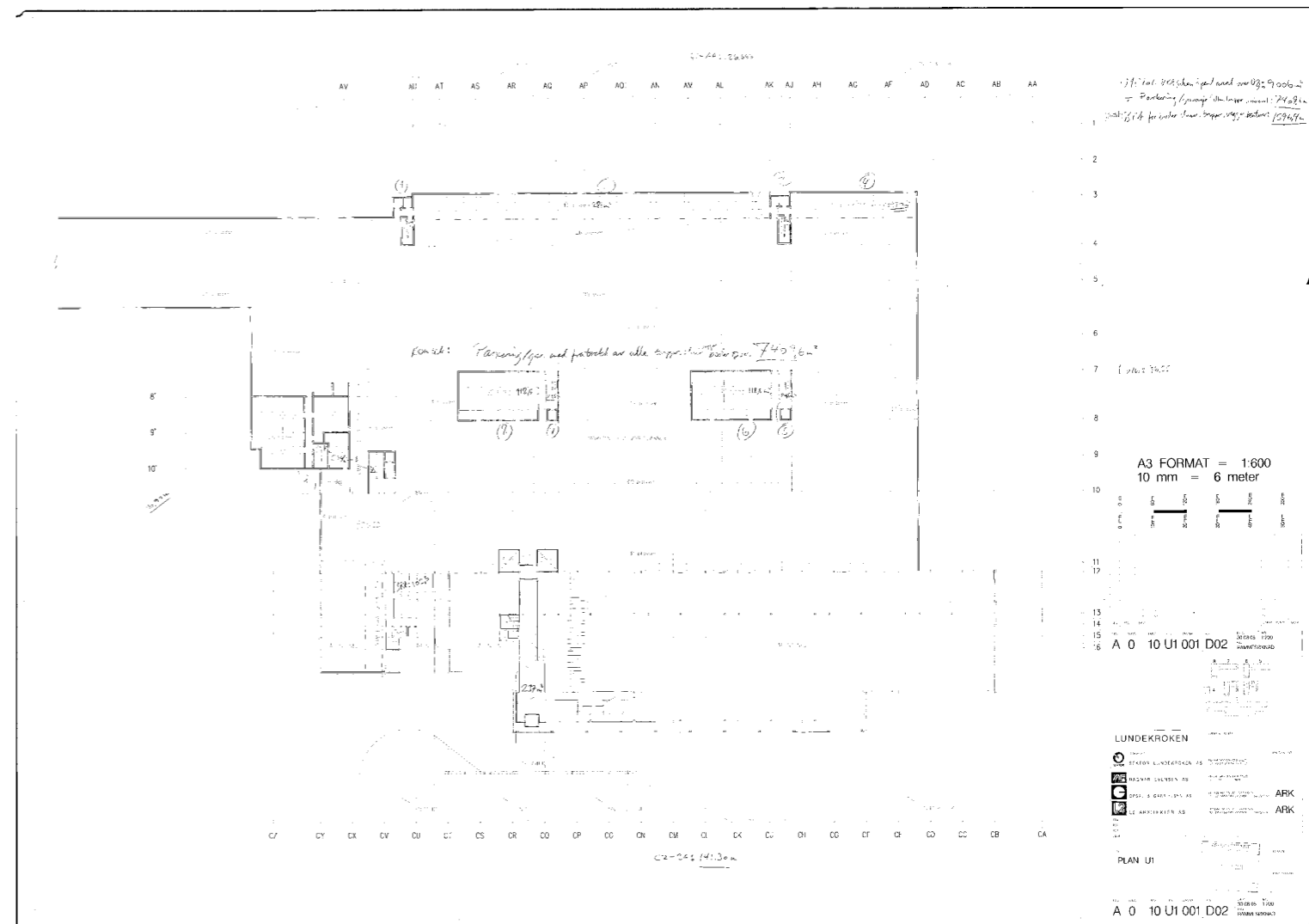
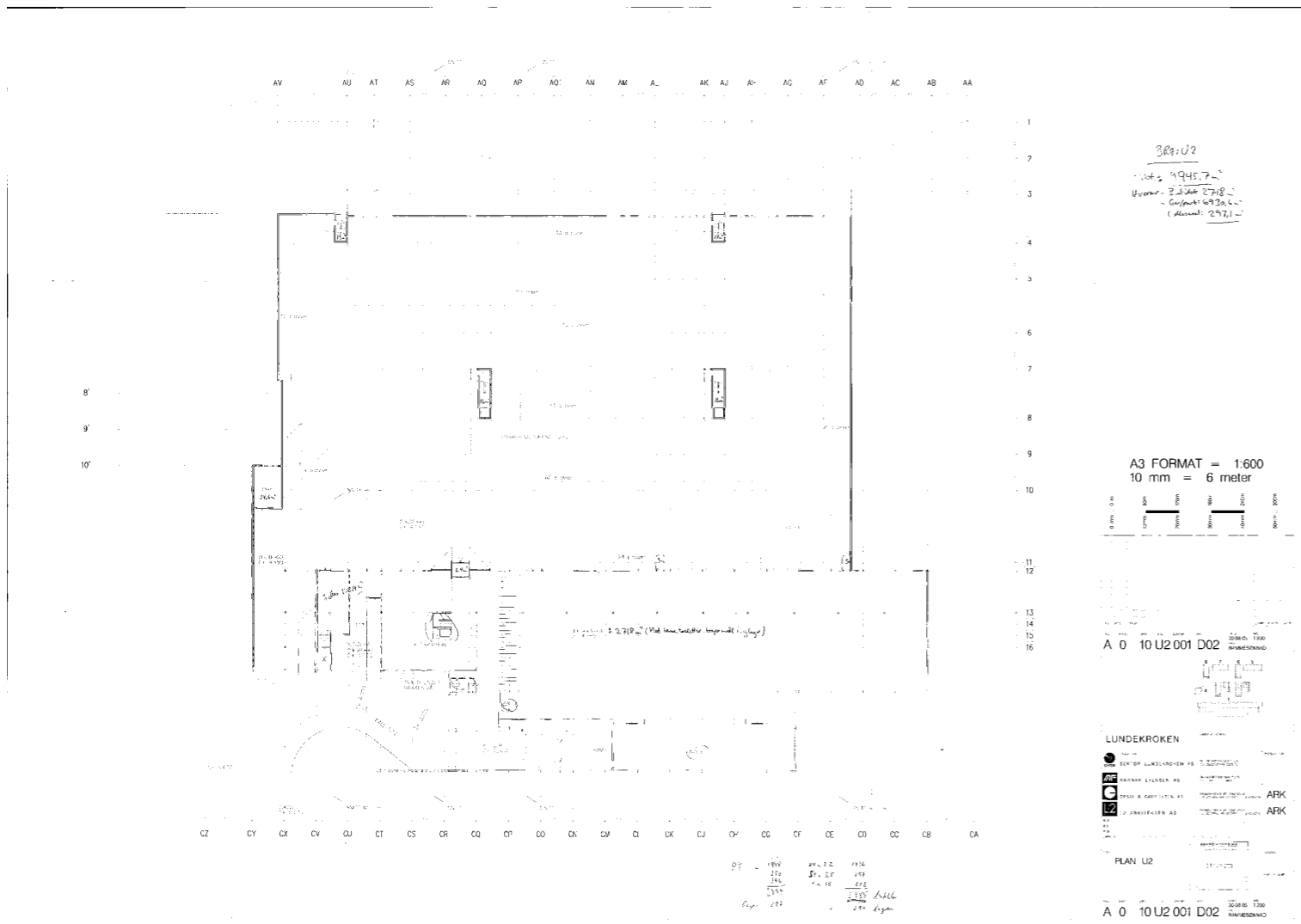
## 24. Bestemmelsesområder

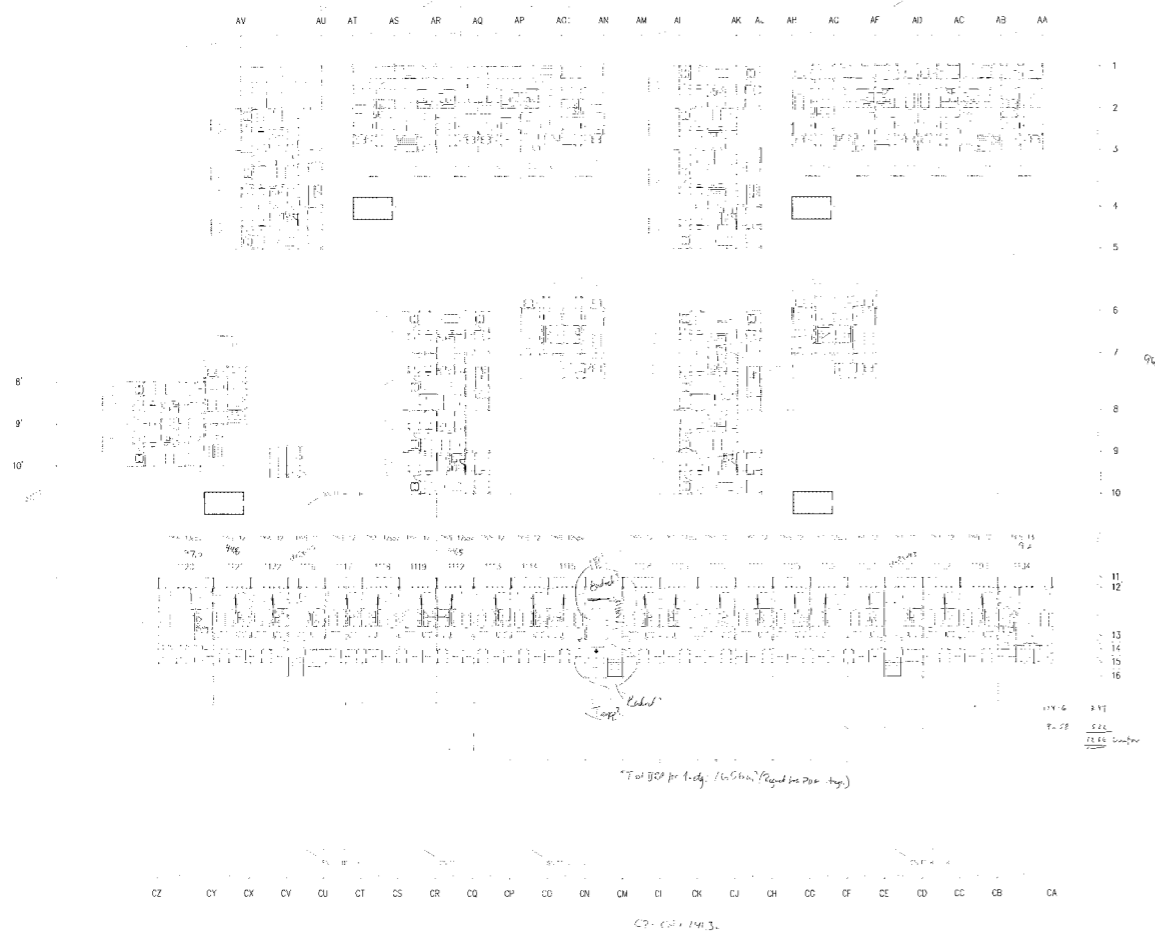
### 24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.







A3 FORMAT = 1:600  
10 mm = 6 meter

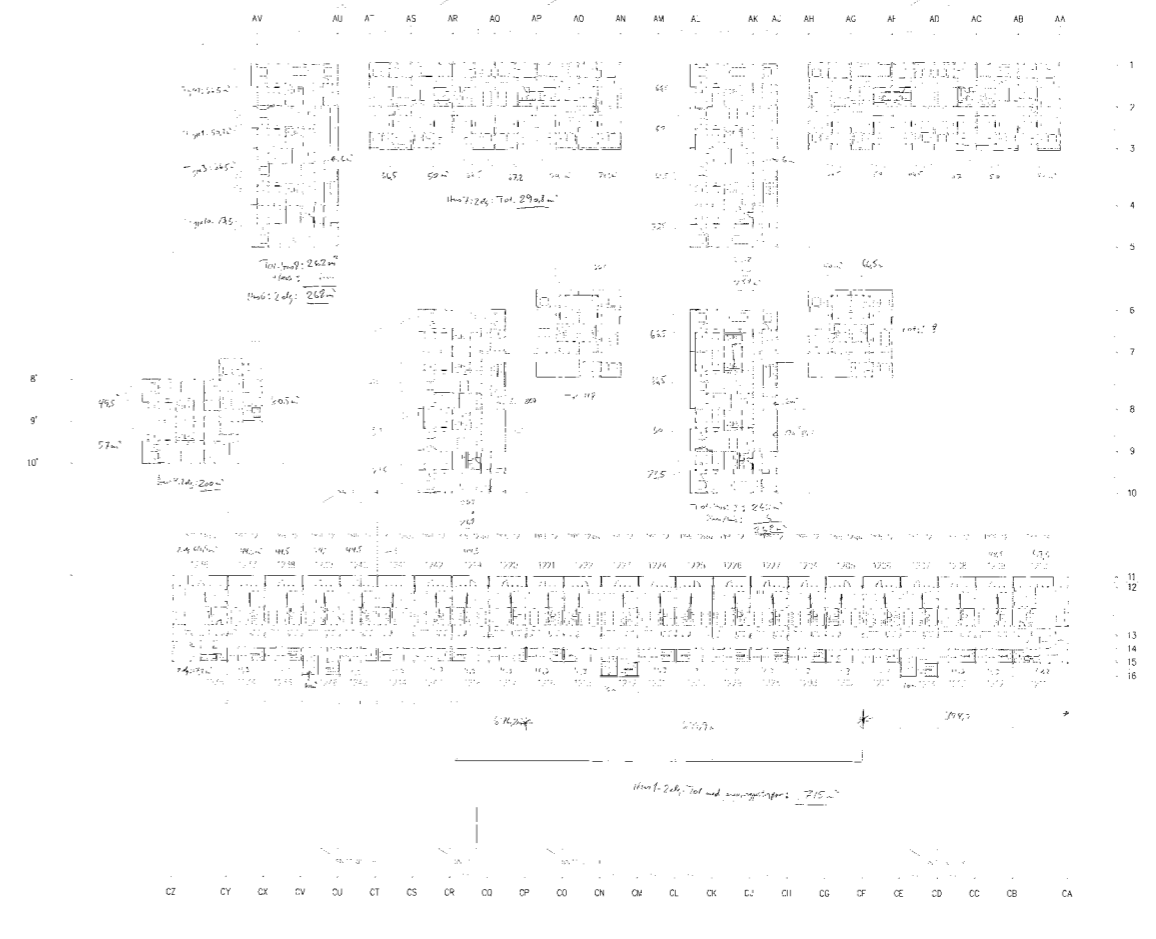


A 0 10 1 001 D02

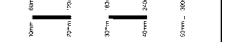
- LUNDEKROKEN
- STATER LUNDEKROKEN AS
  - ▲ INGENIØR FØRSTAD AS
  - ARK & SØRSTEDEN AS
  - ARKITEKTER AS

PLAN 1

A 0 10 1 001 D02



A3 FORMAT = 1:600  
10 mm = 6 meter

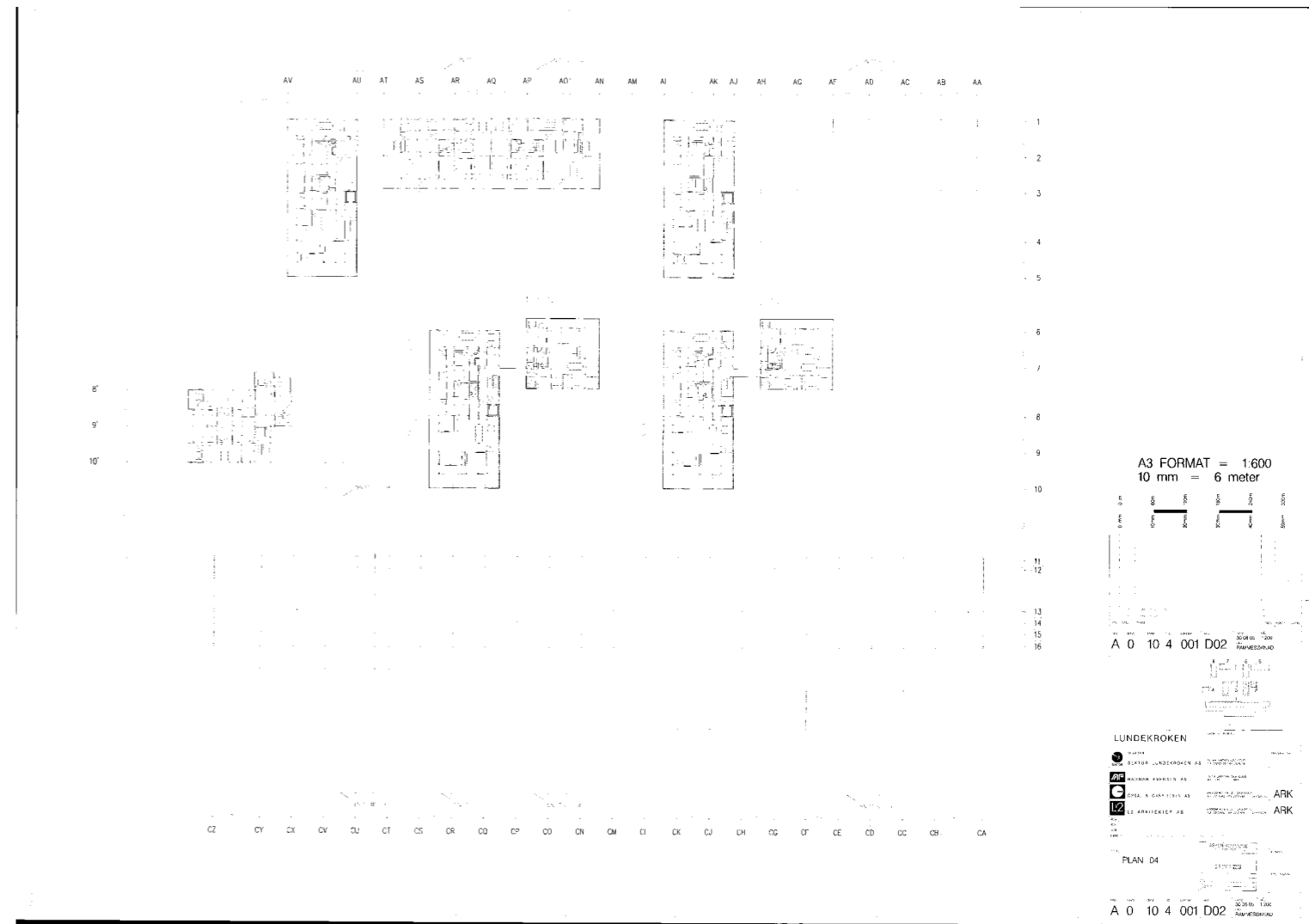
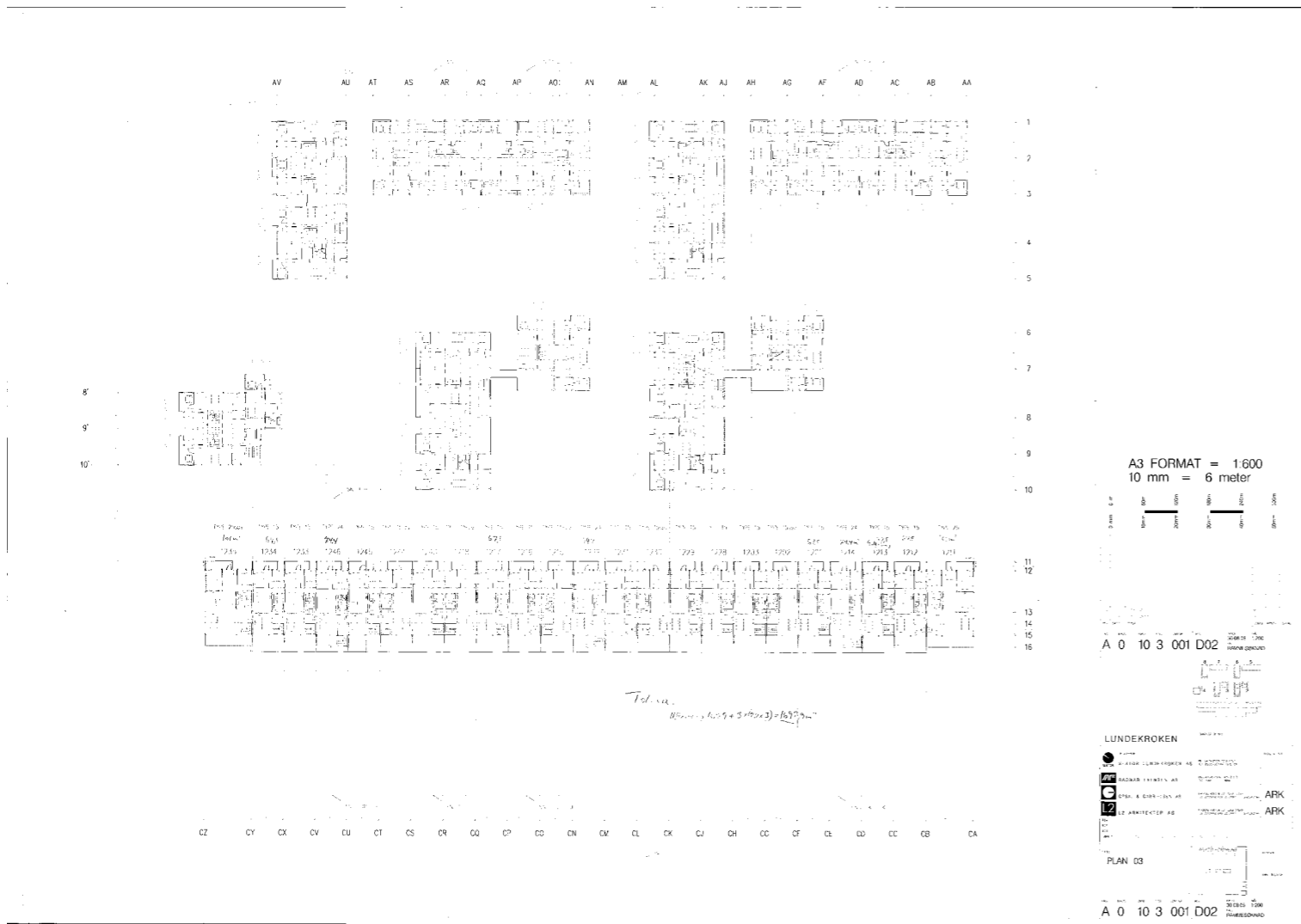


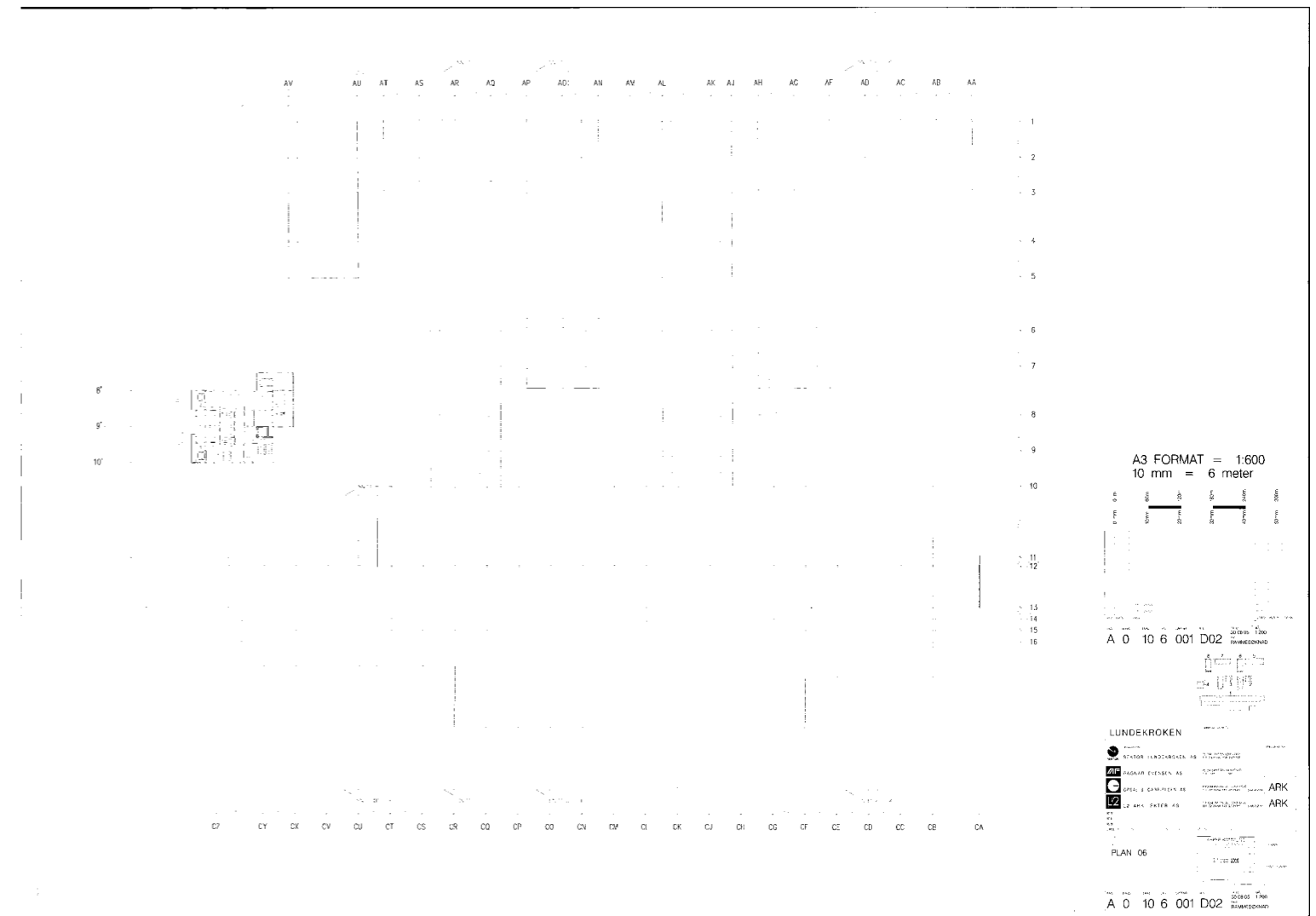
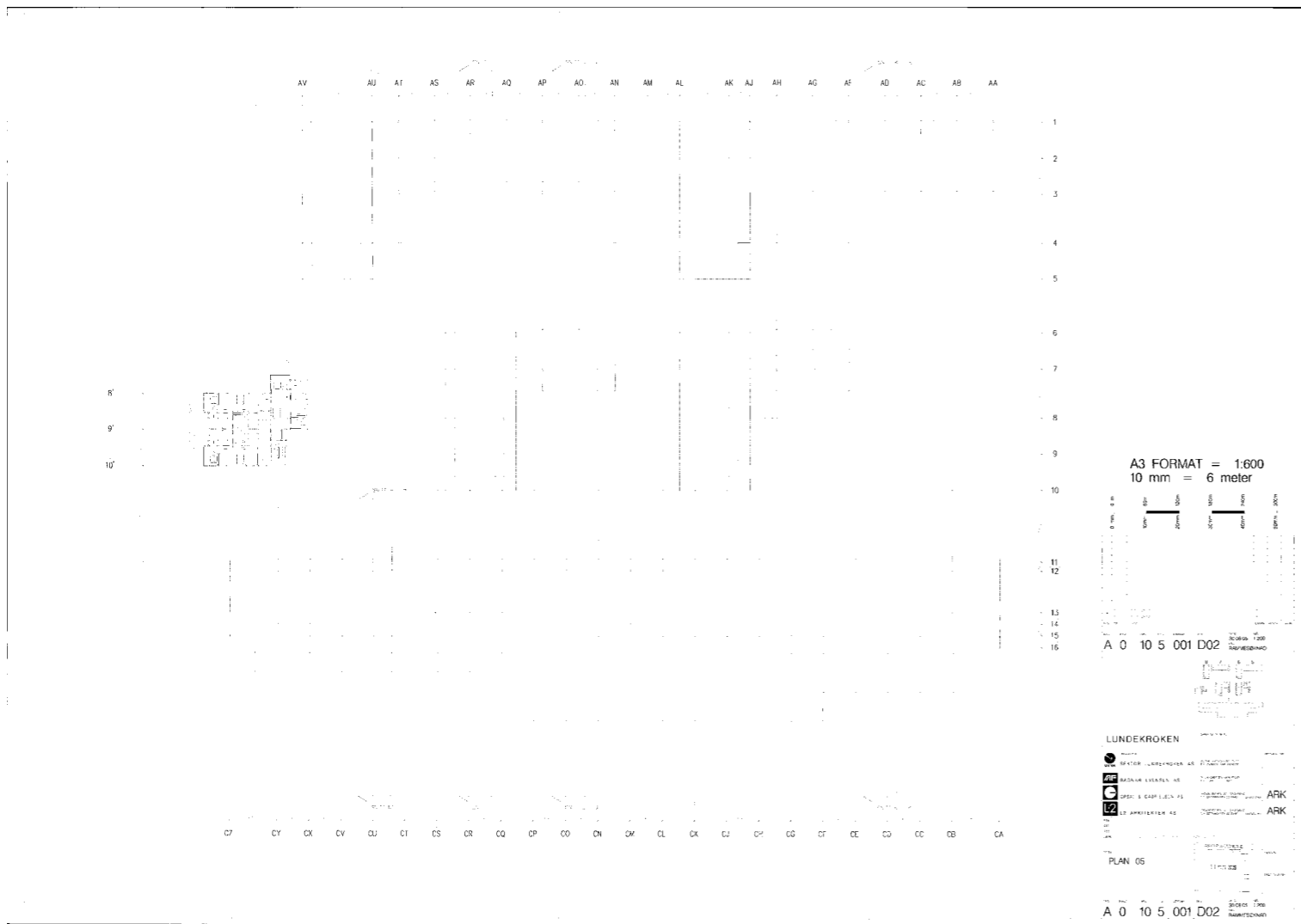
A 0 10 2 001 D02

- LUNDEKROKEN
- STATER LUNDEKROKEN AS
  - ▲ INGENIØR FØRSTAD AS
  - ARK & SØRSTEDEN AS
  - ARKITEKTER AS

PLAN 2

A 0 10 2 001 D02





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

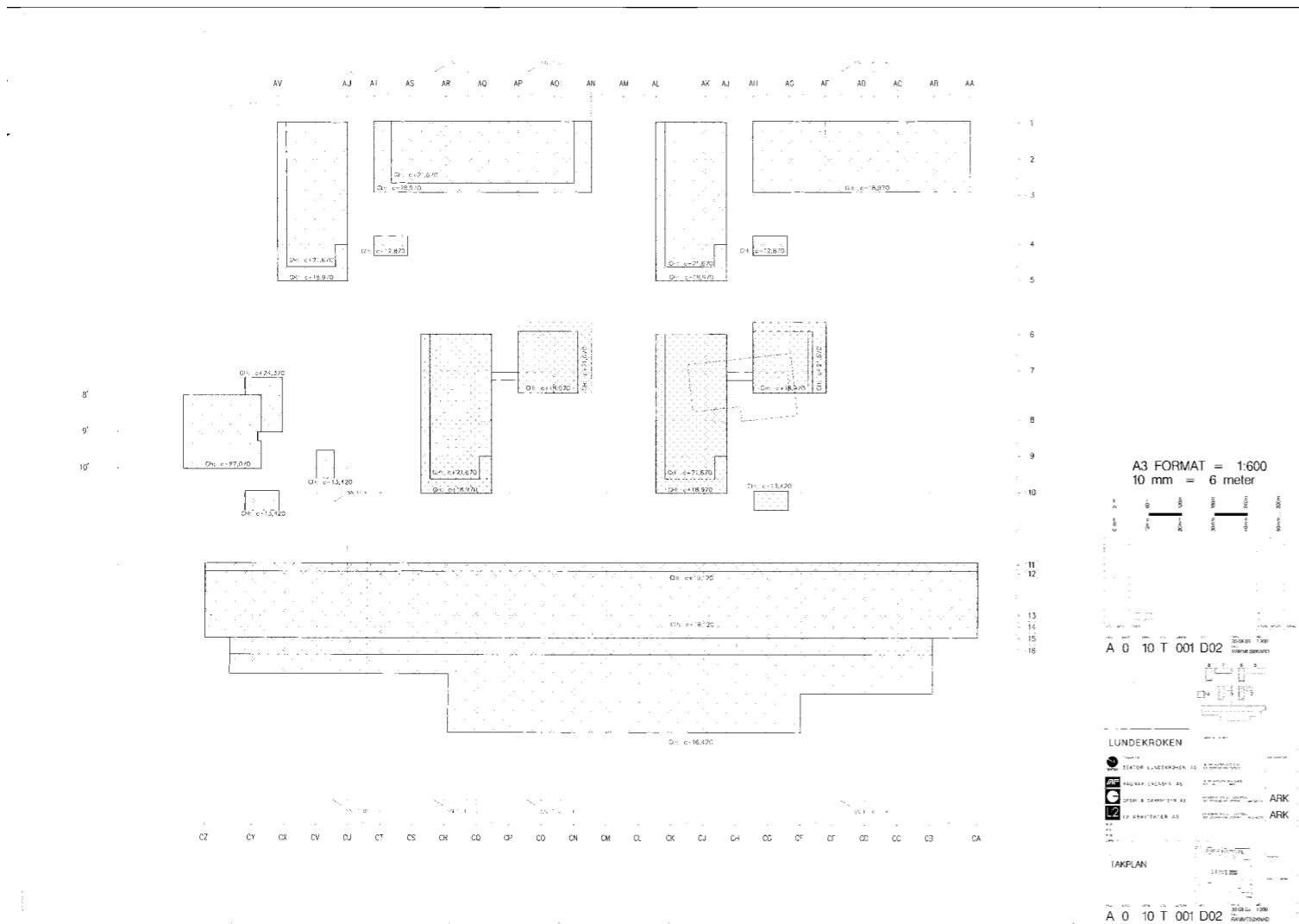
**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Lundekroken 34  
1396 BILLINGSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Håkon Dybvad

**Telefon:** 976 90 852  
**E-post:** hakon.dybvad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre