Nabolagsprofil

Lundekroken 34 - Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

IKEA Slependen Linje 250, 265	3 min 0.2 km
Billingstad stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	6 min 3.2 km
Lysaker brygge Linje B11	11 min 9.6 km
Fornebu Linje B22	14 min 10.9 km

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	21 min 1.8 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	21 min 1.8 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

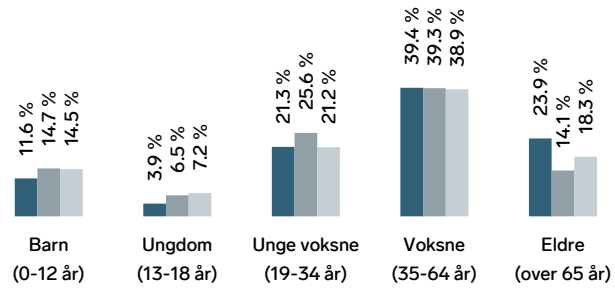
Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstadsletta	1 205	622
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 1.1 km
Sollia barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år) 117 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Billingstadsletta Post i butikk	2 min 0.1 km
Meny Slependen PostNord	6 min 0.5 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

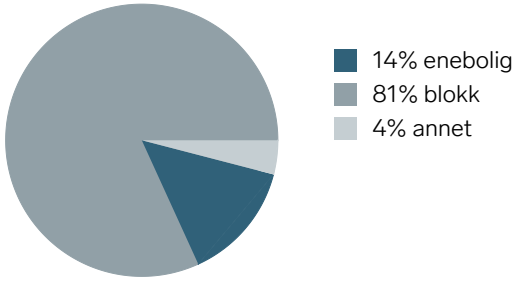
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 90/100

Sport

Nes hageby ballbinge Ballspill, sandvolleyball	12 min 0.8 km	
Sundveien ballplass Ballspill	14 min 1.1 km	
SATS Billingstad	3 min	
Feel24 Billingstad	13 min	

Boligmasse



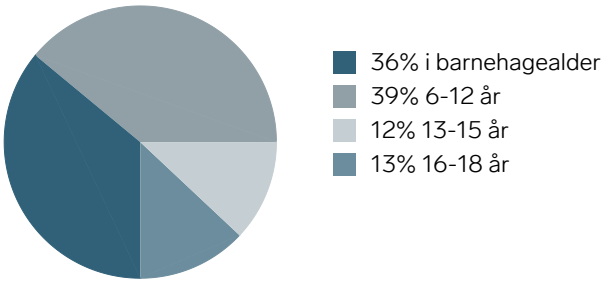
«Det er nærhet til sjø, skog og mark. Gode boforhold og generasjonsboliger som passer unge som gamle. Hyggelige naboer og godt bomiljø!»

Sitat fra en lokalkjent

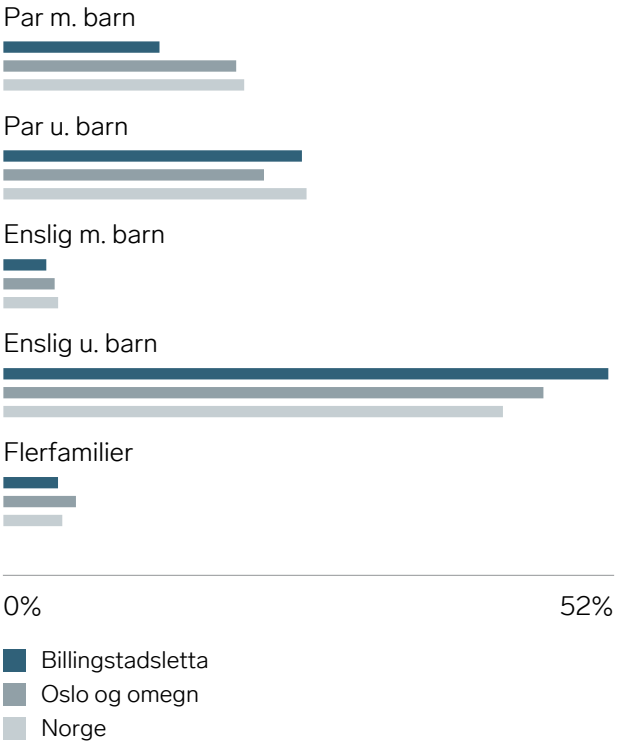
Varer/Tjenester

Slependen senter	9 min
Vitusapotek Slependen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



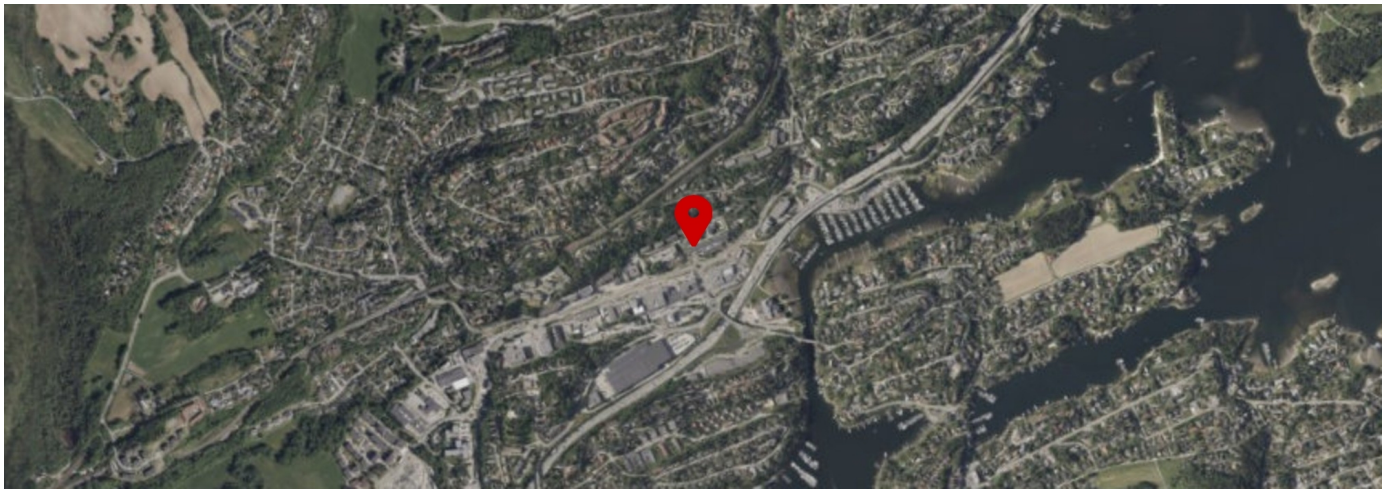
Familiesammensetning

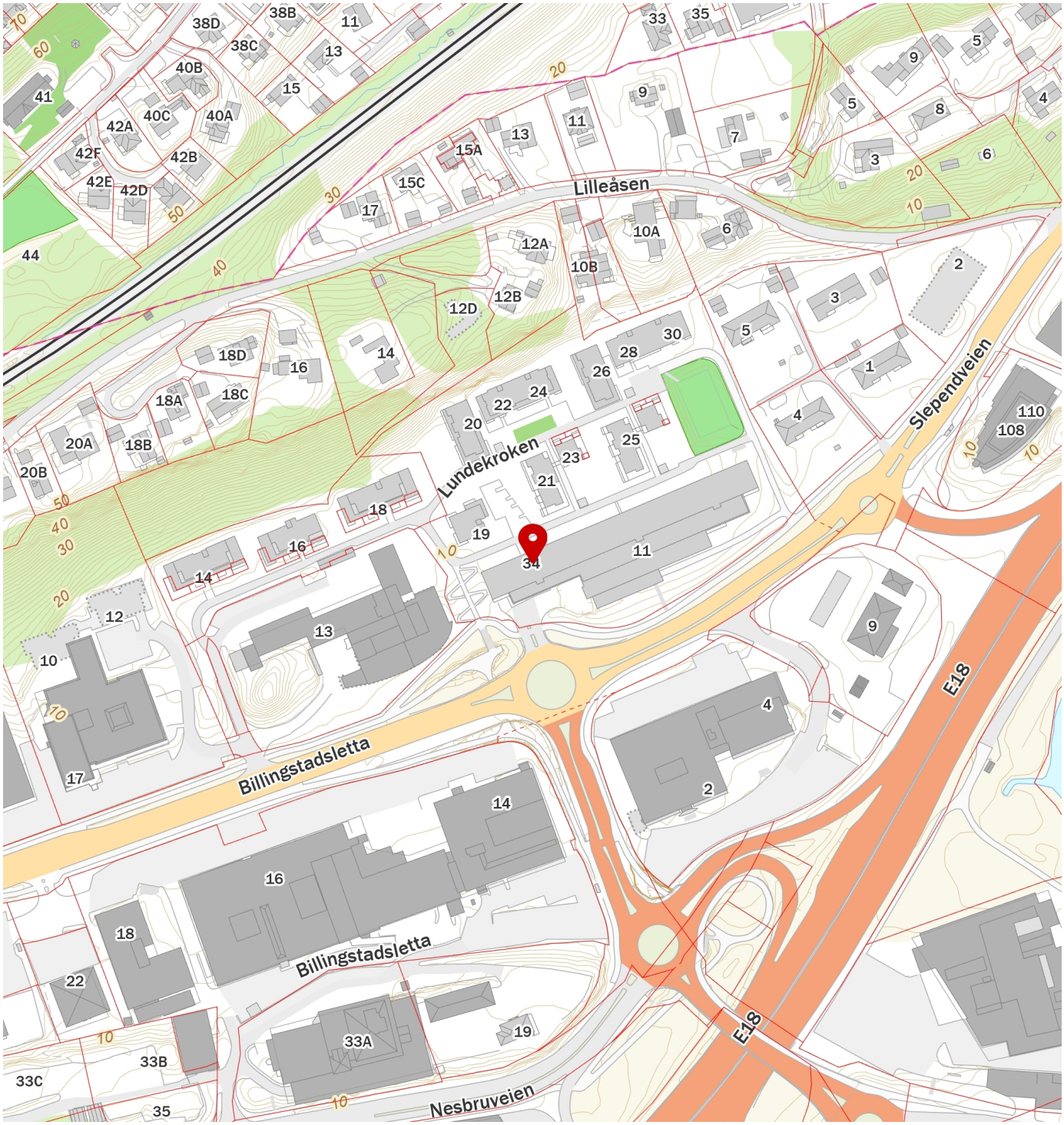


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lundekroken 34
1396 BILLINGSTAD
Gnr./Bnr.: 32/35
Asker kommune

Rapportdato: 16.10.2026
Befaringsdato: 07.10.2026
Referansenummer: 15086696

Areal

Leilighet
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 53 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.10.2026
Referansenummer	15086696
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0382
Hjemmelshaver/selger	Dorota Arian
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Dorota Arian
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	16.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lundekroken 34
Postnummer/sted	1396 BILLINGSTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	32/35
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 22088 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Billingstad, i Asker kommune. Felles tomt er opparbeidet med blant annet betongsteinlagte internveier, plenareal, diversebeplantning, sittebenker og lekeområde. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Tilgang til heis.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2008. Bygget er oppført med to underetasjer. Yttervegger kledd medstående trekledning ved platting. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/papp. Entrédør, balkongdør og vinduer med trekarmer. Boligen ventileres meden kombinasjon av naturlig ventilasjon gjennom ventiler og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue til platting.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	10	
		Lufting av ytterkledning	10	
Terrasse / platting - Platting		Konstruksjon og fundamenter	11	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	45	8		53	15
	Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom.	Bod			Platting
SUM	45	8		53	15
	Total bruksareal: 53 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten diponerer en todelt bod oppmålt til 8m2 (BRA-e). Adkomst fra felles gang utenfor leiligheten i 1.etasje.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket 1113 i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst via felles kjørearealer gjennom elektrisk port. Innvendig adkomst via felles trappegang og heis.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 6.10.2026
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning datert 31.3.2006.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende blokk, datert 1.12.2023.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende stengeventil vann, datert 16.10.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med nyanlegg. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Overlys med stikkontakt på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av glass. Dusjbatteri tilkoblet håndusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert riss i servant. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være tekniske installasjoner på soverom mot bad og sjakt mot kjøkken bak dusjsone er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator uten unormale utslag under befaringstidspunktet men som sett i sammenheng med andre symptomer (alder på tettesjilt og riss i fuger) vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.
Ventilator i overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg i entré. Avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventilator på kjøkken og fraluftsventil på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner ved platting. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er ikke avstand mellom platting og panel som går ned bak platting. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen grunnet at platting ligger mot kledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Terrassedør og vinduer med karmer/rammer av treverk fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting - Platting

Utgang fra stue til platting i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Utebelysning og stikkontakt.

TG 2	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de er naturlig skjult. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet bør sees i sammenheng med overflatematerialer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser når terrassebord skiftes, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
TG 3	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene har stedvis betydelig slitasje med råte. Konsekvens er at levetiden vurderes som overskredet, noe som innebærer at tiltak er nødvendig. Foreslått tiltak er lokale utbedringer og videre undersøkelser om det er behov for større inngrep og utskiftninger. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Eiendomsmeglerne AS	Leilighet	202260382

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Dorota Arian	2008	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Lekasje fra Stengeventil Skader fliser i dusj zone
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bsd
Hva ble gjort og når?	Stengeventilvann byttet 10.2026 Fliser i dusj sone på gulvet byttet 07.2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bravida Norge AS Utført egeninnsats
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Ja
Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det.	Sameiet Lundekroken 19-34 et utestående krav mot nabosameiet Lundekroken 14-18. Partene er uenige om både grunnlaget for og st,rrelsen på kravet. Sameiet Lundekroken 19-34. Styreleder opplyser i e-post datert 26.10.2026 at Sameiet Lundekroken 19-34 tok ut stevninq i mai 2026, oq at saken skal behandles i Asker og Bærum tingrett over nyttår, i 2027
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name

Dorota Arian

Date

2026-11-12

Identification

bankID Dorota Arian

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameiet Lundekroken 19 - 34

Innkalling til ordinært årsmøte

Tid: **Tirsdag 21. april 2026 klokken 18:00**

Sted: **Billingstadsletta 13 (bygget bak Porsche-butikken)**

Saksliste:

1. **Registrering av fullmakter fra seksjonseiere.**

2. **Valg av møteleder.**

3. **Godkjennelse 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 2025 godkjennes.

6. **Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for 2025 (regnskap følger vedlagt).**

   Styret foreslår følgende:

   Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

7. **Driftsbudsjett 2026 (følger vedlagt).**

   Styret foreslår følgende:

   Forslag til driftsbudsjettet for 2026 godkjennes.

8. Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styret foreslår følgende:

A konto felleskostnader per måned for 2026 beholdes (gjeldende pr. 1.1.2026).

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

På årsmøtet i 2025 ble følgende styre valgt:

- Anders Sletten, styrets leder	Ekstern
- 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
- Truls Bui, styremedlem	Eier av bolig nr. 2304
- Karoline Fragåt, styremedlem	Eier av bolig nr. 8103
- Alexander Andresen, styremedlem	Eier av bolig nr. 5301

Mange av styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har sagt seg villige til å stille til gjenvalg (2026/2027). I tillegg har Stine Blankholm Nymo (3306) sagt seg villig til å tre inn i styret som nytt styremedlem etter Karoline Fragåt.

Styret mener at det foreslåtte styre, herunder nytt styremedlem, innehar tilstrekkelig kompetanse, vil fungerer godt sammen og har optimal innbyrdes fordeling husene imellom til å ivareta drift og forvaltning av sameiet på en tilfredsstillende måte.

Styret foreslår at følgende styre velges.

- *Anders Sletten, styrets leder*	*Ekstern*	*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*
- *Alexander Andresen, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 5303*	*gjenvalg*
- *Truls Bui, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 2304*	*gjenvalg*
- Stine Blankholm Nymo*, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 3306*	*ny*

På årsmøtet i mai 2025 ble det vedtatt styrehonorarer for året 2024:

- 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.

10. **Valg av revisor.**

Revisor for sameiet siden første innflytting i 2008/09 har vært 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 på årsmøte og til å uttale seg. Det samme har leier av boligseksjon.

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 om bl.a.:

- **Informasjon om gjennomførte og kommende vedlikehold**
- **Informasjon om nytt låssystem**
- **Informasjon om overgangen til OBOS, ViBBO og styreportalen**
- **Informasjon om Brexit**
- **Informasjon om daglig drift i sameiet**
- **Informasjon om HMS (**
- **Organisering av arbeid i styret**

Velkommen til årsmøte!

Med vennlig hilsen
For styret i Sameiet Lundekroken 19 - 34

Anders Sletten
Styrets leder (sign.)

FULLMAKT

Undertegnede, eier av seksjon nr. _____, gir herved

_____
_____ (navn skrives med blokkbokstaver), født _____,

fullmakt til å møte, tale og avgi stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte i Sameiet Lundekroken 19 - 34 den 21. april 2025.

Sted/dato: _____

Underskrift: _____

_____

……..
(Navn gjentas med blokkbokstaver over stiplet strek)

Navneseddel ordinært årsmøte den 21. april 2026

Denne navneseddelen bes i utfylt og signert stand levert ved fremmøte på ordinært årsmøte den 21. april 2026.

Seksjonseiers/seksjonseieres navn:

_____

Seksjonsnummer til seksjonseiers/seksjonseieres seksjon: _____

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

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 (hovedsakelig parkering) eies av Billingstadsletta 13 AS (nabobygget i vest). Næringsseksjonene driftes og forvaltes av eierne selv.

Sameiet Lundekroken 14-18 – bakgrunn, «Brexit» 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 (bl.a. Porsche) 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. Det samme viser reguleringsplanen fra 2004, der alle felles (grønne) utearealer ligger på gbnr. 32/35.

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 felles driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18, som også var representert i styret en periode mellom 2014 og 2018 (fra Hus 9).

Alle boligkjøperne i Sameiet Lundekroken 14-18 (Hus 9-11) skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon av sameiene (slå sammen gbnr 39/2022 og 32/35) da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for kjøpekontrakten med utbygger, der fusjon av sameiene var en klar forutsetning, vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 høsten 2018 å løsrive seg fra felles drift og avtalt fusjon med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexit»), 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 «Brexit» og separering av fellesfunksjoner

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexit». Fra 2018 og frem til vinteren 2021 ble vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Vinteren 2021 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 splittet eller sagt opp. I fbm. etableringen av nye AMS målere vinteren 2021 fikk sameiene også adskilte hovedmålere (for felles strøm) slik at strøm etter dette har blitt fordelt av nettselskapet.

Sameiet Lundekroken 14-18 ble i 2025 informert om at de må fraflytte sykkelrommet på mesaninen over plast-/papirdunkene, etablert i 2017 - den gangen sameiene «holdt sammen». Frafall av tilgang til sykkelrommet avstedkommer også at sameiene i 2026 vil få hver sine innganger til plast-/papirrommet (Sameiet Lundekroken 19-34 beholder dagens adkomst) samt at plast- og papirrommet blir fysisk separert med hver våre plast- og papirbeholdere (glass/metall er adskilt).

Videre vil «snarveien» gjennom garasjen til Rema 1000 bli stengt for Sameiet Lundekroken 14-18. Dette vil skje gjennom overgangen til digitalt låssystem (Unloc).

Fortsatt gjenstår enkelte fellesfunksjoner da disse er vanskelige å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive hovedstrøminntak og hovedmålere), felles hovedvanninntak/sprinklersentral, diverse utearealer (lekeplass, balløkke og noe grøntareal) 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 Brexit skaper gjenstående fellesfunksjoner dessverre utfordringer og merarbeid for Sameiet Lundekroken 19-34, hva angår tvist rundt bl.a. rettigheter og kostnadsfordeling sameiene imellom.

I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret de siste årene jobbet med å etablere avtaler som skal sikre våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon. Dessverre har disse samtalen heller ikke i 2025 ført frem og en rettslig avklaring anses nå som det eneste realistiske alternative. I en rettslig avklaring vil Sameie Lundekroken 19-34 argumentere for at vårt sameie må ha regien på driften og vedlikeholdet, som er helt nødvendig all den tid Sameiet Lundekroken 19-34 også er formell eier av disse arealene og i tillegg er det klart største sameiet i Lundekroken. Sameier Lundekroken 14-18 vil da måtte 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 («Brexit»)

For å dekke inn Sameiet Lundekroken 14-18 sin andel av løpende, felles driftsutgiftene og oppgraderinger, har Sameiet Lundekroken 19-34 i perioden 2015 - 2018 sendt faktura 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 for dem). Fra år 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 som nevnt selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av sine fellesfunksjoner av egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre i felleskostnader til Sameiet Lundekroken 19-34 for de gjenværende fellestjenestene. Fra 2022/23 er det kun felleskostnader for fellestjenester som vanskelig lar seg splitte, som Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for. I tillegg til felleskostnadene kommer et løpende administrasjonshonorar (koordinering, oppfølgning mv.).

Sameiet Lundekroken 14-18 har gjennom 2025 betalt halvparten av våre månedlige fakturaer. Gjennom mange år 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 deres for ikke å betale mer har vært at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner) samt at summene de blir fakturert hver måned er for høye i fht. faktisk leveranse. Dette bestrider Sameiet Lundekroken 19-34 på det sterkeste.

Samlet utestående (akkumulert) overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2025 bokført til **kr 4.634.841**,-, men styret viser her til avsnitt under.

Rettssak i fbm. («Brexit»)

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet allerede i 2019 søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader. Det er pr. 2025/26 ikke tatt ut søksmål da partene siste halvdel av 2025 har forsøkt å komme frem til en avtale som regulerer rettigheter og plikter vedrørende gjenværende og tidligere fellesfunksjoner, herunder betaling for disse. Disse samtalene har ikke ført ikke frem, og i etterkant av nevnte samtaler har Sameiet Lundekroken 14-18 på ny byttet advokat, dog fortsatt hos Dalan Advokatfirma.
Samtalene i 2025 medførte at styret igjen har måttet gjennomgå alle regnskapene tilbake til 2014 for å dokumentere fordelingen av felleskostnadsoppsettet mellom sameiene. I motsetning til tidligere er nå fordelingen sameiene imellom basert på eierbrøker, hhv. en brøk for garasjeplassene og en annen brøk for uteareale ne.

I fbm. nevnte advokatbytte hos Sameiet Lundekroken 14-18 ble det før jul anlagt en sak for Jordskifteretten der målet til motparten (om mulig) er å få hjelp av Jordskifteretten til å løse rettigheter og kostnader til fellestjenester/-funksjoner over bakken, som de selv ikke besitter. Alle uenighetene under bakken (parkering, sykkelrom, plast-/papirrom, «snarveier mv.) har Jordskifteretten ingen kompetanse til å løse, og disse må løses av de ordinære domstolene. Saken i Jordskifteretten ble behandlet 6. mars 26 uten at partene kom noe nærmere en løsning. Dog er det besluttet at Jordskifteretten bl.a. skal måle opp sameienes tomtearealer, trekke ut alle felles (grønne) utearealer (balløkke, lekeplass, veier, zikk-zakk mm.) for om mulig å finne en annen fordelingsbrøk enn eierbrøkene for deling av kostnadene til drift av felles uteareal.

Manglende enighet betyr nå at Sameiet Lundekroken 19-34 i løpet av våren 2026 vil ta ut en stevning mot Sameiet Lundekroken 14-18. Dette i tråd med den fullmakten årsmøte i 2025 ga til styret. Formålet er å få en rettslig avklaring rundt 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 det daglige og i tråd med reguleringsplanen fra 2004. I tillegg må retten ta stilling til hva som en korrekt betaling for leverte fellestjenester ute og inne for årene 2014-2025 (samt fremover i tid), herunder også et administrasjonspåslag for leveranse og oppfølgning av disse fellestjenestene. Ut over dette må retten også ta stilling til vårt krav om refusjon av initielle anskaffelser som Sameiet Lundekroken 19-34 har bekostet i perioden 2009-2015, og som Sameiet Lundekroken 14-18 har hatt eller løpende drar nytte av gjennom faktisk bruk.

Når hovedforhandlingene i Asker og Bærum Tingrett vil bli avholdt, er vanskelig å tidfeste. Styret vil uansett jobbe for at Sameiet Lundekroken 19-34 skal komme best mulig ut av tvisten med Sameiet Lundekroken 14-18.

Årsregnskap 2025

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2025 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Årets overskudd stort kr 473.584,- blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr 7.930.754,-. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha til gode en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-18 (Brexit) samt at innkrevde beløp for fellestjenester i perioden 2019-2025 ifølge dem har vært for høye. Andelen av vedlikeholdsfondet og en evt. overfakturering er ikke kvantifisert i årsregnskapet og tvistebeløpet blir nå å avgjøre av domstolene, jf. orientering over. Styret har også i 2025 valgt å ikke avsette for slike «antagelser» i regnskapet, men heller bokføre «korrekt tall» når det foreligger en rettskraftig dom.

Det har 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 framtidsutsikter.

I 2025 har sameiet dessverre måtte gjennomføre ett tvangssalg pga. manglende betaling av felleskostnader. Sameiet har i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2025 tilsvarte dette kr 260.056,-. og dette beløpet var tilstrekkelig til at sameiet fullt ut fikk dekket sitt utestående i fbm. tvangssalget.

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

Kort om enkelte utgiftsposter til regnskapet for 2025

Strømutgiftene var også i 2025 høyere enn normalt, men på nivå med 2024. Vedvarende høye strømpriser medførte at Regjeringen høsten 25 innførte Norgespris for husholdninger. Sameiet Lundekroken 19-34 inngikk avtale om Norgespris i oktober, og dette gjør at strømutgiftene langt på vei er forutsigbare i 2026. Likevel minner styret om at 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 litt mindre forbruk av varmtvann hos den enkelte seksjonseier vil for fellesskapet utgjøre en betydelig besparelse til oppvarming av dette vannet – selv med Norgespris.

Offentlige avgifter, især vann/avløp, har nå etablert seg til å bli den klart største utgiftsposten i sameiet. I 2025 betalte sameiet mer enn 2,7 millioner i offentlige avgifter. Årsaken er bl.a. at «nye» Asker i 2020 la om gebyrsatsene, og den store avgiftsøkningen fra 2020 er videreført de påfølgende årene. Fra 2023 til 2024 økte vann- og avløpsgebyret med ca. 30 % og har økt ytterligere med ca. 11% fra 2024 til 2025.
Fra 2021 til 2025 har vannavgiften økt med 125,8% (fra kr 12,64 til kr 28,54 pr. m3) og avløpsgebyret har økt med 69,6 % (fra kr 17,92 til kr 30,39 pr m3). Fastleddet på vann og avløp pr. boenhet har økt nesten tilsvarende i samme perioden (hhv. 106,3%. og 87,7%). Også i 2026 er det varslet økninger i vann- og avløpsgebyrene.

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 litt kortere) 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 betydelig mindre enn vann-/avløpsgebyrene. Fra 2010 til 2025 er prisøkning på renovasjon utrolige 167,9%, mens KPI i samme periode er på 50,6%. I 2026 skal renovasjonsavgiften øke med ytterligere 36,5%, noe kommunen begrunner med at alle nå skal betale tilnærmet det samme (Lundekroken med 194 leiligheter skal betale omtrent det samme som 194 eneboliger). At Lundekroken, sammen med andre store sameier, har en stordriftsfordel, ser ikke ut til å påvirke kommunens prisfastsettelse.

Tv/data kostnadene har høsten 2025 økt som følge av ny distribusjonsavtale mellom Telia og TV2 (økt kr 70,-/seksjon/måned). Årsaken til at ikke økningen er synlig i regnskapet er at sameiet mottok et tilsvarende beløp i refusjon mens konflikten mellom TV2 og Telia pågikk.

Sameiet gjennomførte i 2025 nødvendig utbedring og vedlikehold av sameiets balkonger og der kostnadene er blitt fordelt med 75% på eiere/beboere med balkong og 25% på fellesskapet(alle). Arbeidene ble utført i perioden april til august. Styret vil rette en stor takk til alle berørte beboere for at balkongene ble klargjort for en rasjonell og effektiv gjennomføring.

Av hensyn til brannsikkerhet samt flere tilbakemelding om dårlig avtrekk i leilighetene ble det sist vår gjennomført rens av alle vertikale avkastkanaler og 192 (av 194) ventilasjonsaggregater. Lite avtrekk kan også ha medført at matos ble trukket bort mot branndetektoren og «trigget» en unødvendig deteksjon (brannalarm). Arbeidene ble utført i perioden april/mai samt et «oppsamlingsheat» i juni. Styret vil også her rette en stor takk til alle for at leilighetene ble gjort tilgjengelige for dette nødvendige arbeidet.
Styret minner om at alle beboere har et løpende og selvstendig ansvar for å vaske fettfilter over komfyr/platetopp jevnlig samt bytte filtre på det balanserte ventilasjonsaggregatet (for Hus 4-8)

Sameiet har over flere år hatt mange unødvendige brannalarmer, noe som dessverre har svekket beboeres generelle tillit til brannsikkerheten og avstedkommet lite reaksjoner når brannalarm har blitt utløst. Styret har sett alvorlig på dette og i 2025 ble sameiets brannalarmsentraler byttet ut. I tillegg har sameiet blitt delt opp i 8 alarmsoner slik at kun nødvendige hus utløser alarm ved behov. I større og mer akutte situasjoner blir ALLE hus varslet.
I tillegg er branndetekteringen i Hus 1 (nr. 34) forbedret med 2 nye brannmeldere (en ved hver utgang) samt at korridorene i både 1. og 2. etasje har fått montert tilstrekkelig røykdeteksjon. Tiltaket er ikke utført som følge av noe forskriftskrav, men fordi styret ønsket å øke brannsikkerheten generelt i Hus 1.

Isdannelser i utvendige taknedløp har de siste årene blitt et økende problem. Av den grunn besluttet styret at alle varmetråder i taknedløpene skulle skiftes i 2025. Med dette unngår sameiet forhåpentligvis unødvendige vannansamlinger på takene, skader i takpappen rundt sluk og isdannelser rundt nedløp, som kan skade ytterfasader og vinduer samt nedløpene i selv.

Sameiet har i 2025 dessverre hatt to forsikringsskader der det har vært svært tidkrevende og kostbart å finne årsaken til vannlekkasjene samt utbedre disse. Begge sakene har også medført vannskade på tilstøtende leiligheter, men der Gjensidige har dekket utbedringene for disse, fratrukket egenandel.

Mange opplevde i 2025 dårlig vanntrykk og sågar lite eller ikke noe varmtvann da sirkulasjonspumpe røk rett etter sommerferien. Installasjon av midlertidig pumpe skjedde så raskt det lot seg gjøre, mens ny pumpe først ble installert senere som følge av utfordringer med leveranse fra utlandet. I tillegg ble det utført omfattende research da vanntrykket opp mot jul dalte til et minimum. Måling av vanngjennomstrømming, sjekk av reduksjonsventiler og sjekk/bytte av filtre var noen av tiltakene som ble iverksatt. I tillegg pågår det løpende rensing av vannrørene samt regelmessig sjekk av vanntrykket for om mulig å unngå en tilsvarende situasjon. Vanntrykket var tilbake omtrent til det normale før jul, men alle hendelsene rundt vanntrykk og lite/ingen varmtvann har nødvendigvis hatt en ikke uvesentlig kostnad.

Pågående prosjekter 2025/2026

Vinteren medfører at snø og is til tider kan påvirke lukkemekanismen til garasjeporten. Dersom ikke is/snø fjernes har mange opplevd at garasjeporten kan bli stående åpen. Selv om vaktmester og styret bidrar så godt de kan er det svært utfordrende å opprettholde 100% lukking. For å bøte på problemet hadde styret en ambisjon å legge varmekabler i et areal på 3-4 m2 foran og i

garasjeåpningen slik at is og snø kan smelte og således bidra til at garasjeporten også på vinteren fungerer best mulig. Pga. mange andre store og presserende aktiviteter måtte dette tiltaket utsettes til 2026. Tanken er nå at dette skal effektueres i sommerferien 2026 når trykket på garasjeanlegget er vesentlig mindre.

Sameiet hadde i 2024/25 store utfordringer mht. innbrudd og tyveri og styret anmeldte alle forholdene løpende samt fremla bilder/video som viste uvedkommende i garasjen. Styret hadde i tillegg et betydelig antall samtaler med politiet, men dessverre er vinningsforbrytelser et mindre prioritert område hos politiet. Heldigvis har sameiet vært forskånet for tyverier siste 11-12 månedene, men like fullt ble det igangsatt et skallsikkerhetsprosjekt i 2025 som bl.a. gikk ut på å bytte ut fysiske nøkler til elektroniske løsninger (Unloc + brikkeleser) for alle utvendige dører til fellesarealene. Dette arbeidet er nå i 2026 fullført, og det gjenstår kun å fjerne dagens nøkkelsylindre slik at disse adkomstmulighetene blir eliminert. Alle beboere fikk utdelt 2 stk. nøkkelbrikker i slutten av januar. Disse er tenkt som «backup» til Unloc, men det er fritt opp til hver enkelt beboer å benytte nøkkelbrikke i stedet for Unloc, der dette er mulig.
Fortsatt må fysisk nøkkel benyttes til leilighetene, postkassene, bodrommene og forrommet til heisene i husene 2 (25), 3 (21), 6 (26) og 8 (20).

Tilkomst til garasjen skjer nå ved at porten åpner seg ved å ringe et bestemt telefonnummer. Det er kun seksjonseiere i Sameiet Lundekroken 19-34, eller deres beboere, som er gitt tilgang til dette telefonnummeret og brukere kan enkelt legges til eller fjernes. For dem som fortsatt ønsker garasjeportåpner er dette mulig å kjøpe, men dette er en ny garasjeportåpner som er tilpasset det nye GSM-systemet. Garasjeportåpner bestilles via VIBBO og pris pt. = 675,-.
Til erstatning for dagens nøkkelbryter ved garasjeporten (blå boks) er det montert brikkeleser. Nøkkelbryteren vil i det videre bare være tilgjengelig for vaktmester og nødetater.

Overgangen til elektroniske låssystemer innebærer at styret vil kunne legg til/trekke fra beboere ved leilighetssalg, bytte av leietakere samt fjerne bruker(e) dersom garasjeportåpner(e) kommer på avveie. Det samme gjelder dersom mobiltelefoner blir stjålet. Det nye låssystemet gir også styret mulighet til å sjekke aktivitet på de ulike dørene dersom det har vært innbrudd eller andre uønskede hendelser, og der aktuelle beboere kan ha relevante vitneobservasjoner.

Igjen vil styret minne om at verdisaker og lett omsettelige gjenstander ikke bør oppbevares i boder eller i biler. Alle må også påse at alle dørene på bilen er låst da videoer styret har levert politiet viser at tyveri fra biler også har skjedd via ikke låste bildører.

Drift og vedlikehold i 2025

Vask av garasjen ble gjennomført i mai 2025, og er som alltid et samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er fortsatt at vask av garasjen over to dager fungerer bra, og beboerne er stort sett flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Også i 2025 ble det satt ut container slik at sameiets innbyggere fikk ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre dette til kommunens avfallsstasjoner. Denne tradisjonen videreføres i 2026.

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.
Gjennom mange 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.

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette krever tett oppfølgning slik at disse fremstår slik beboerne forventer. I tillegg til at fine utearealer er hyggelig for alle som bor i Lundekroken er også utearealene viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. I 2024 ble et betydelig antall stauder foran hus 5 og 6 samt langsetter Hus 1 byttet ut. I 2025 ble «sittekassen» mellom hus 4 og 8 oppgradert samt at alle plattinger og utemøbler ble ettergått og oljet. Det er også i 2026 satt av penger i budsjettet for ytterligere tiltak på uteområdene.

Heller ikke i 2025 har det vært mange funksjonsfeil på heisene, og driftssikkerheten ligger fortsatt mellom 99 og 100%. Alle heisene er i 2025 oppgradert til å kunne overvåkes via 4G-nettet. For sameiets styre er det en prioritert oppgave å sikre at alle beboere trygt kan forflytte seg mellom etasjene uten å måtte benytte trapper. Alle heiser blir sjekket av vaktmester før helg. Dersom en heis likevel skulle stoppe i helgen kan det forekomme at denne heisen først blir utbedret påfølgende uke om ikke beboere med særlig behov (HC) nødvendiggjør hurtig reparasjon. Årsaken er at utrykning i helgene er uforholdsmessig kostbart.

Biltrafikk på sameiets uteareal er ikke ønskelig samt at det er trafikkfarlig for alle barna som oppholder seg ute på internveiene og krysser internveien mellom ulike lekeområder. Unødvendig biltrafikk gjelder også matlevering til Lundekroken (pizza, Oda m,v.) som har økt kraftig i omfang de seneste årene. Styret vil her henstille til at all matlevering skjer i området utenfor garasjeportene slik at trafikkbelastningen og potensielle ulykker på fellesområdene minimeres.
Fortsatt er det mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet på sameiets utearealer. Manglende respekt for sameiets parkeringsreglement avstedkommer at ytterligere beboere/gjester tar i bruk sameiets uteareal til parkering. Et avbøtende tiltak er montering av sykkelstativ på siden av søppelrom ved Hus 7 og 8 og derigjennom redusert muligheten for parkering på denne lille plassen. En annen 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 merkostnader i form av ekstratømming(er).
Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken og parkeringen 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.

Styret nevner igjen at parkerte biler på sameiets uteareal kan bli bøtelagt - uten forvarsel.

Andel elbiler i Lundekroken øker i takt med den generelle utviklingen i Norge. Pr. mars 2026 var det montert ca. 125 ladestasjoner, noe som tilsier en elbilandel på ca. 45 % av parkeringen.

All drift og oppfølgning i fbm. elbil-ladingen er overført til Aneo. For bestilling av ladestasjon eller spørsmål rundt drift/ladeabonnement må dette rettes til Aneo - kontakt@aneomobility.com

Obos – ny forretningsfører i sameiet
Fra 1. januar 2026 har OBOS overtatt som forretningsfører i sameiet. OBOS er Norges desidert største boligforvalter og har et bredt spekter av tjenester og rådgivere.

Gjennom OBOS får sameiets beboere tilgang til kommunikasjonsplattformen VIBBO, og styret får tilgang til styreportalen. Dette er verktøy som i 2026/27 vil bli gradvis implementert. Alle beboere har blitt invitert som bruker av VIBBO, og styret appellerer til at flest mulig benytter seg av dette.

Etter hvert vil mer og mer av nyttig informasjon bli kommunisert via VIBBO, og styret vil etter hvert ta i bruk de ulike mulighetene som finnes i styreportalen. Ulike bestillinger (leilighetsnøkler, garasjeportåpner mv.) vil etter hvert kun skje via skjemaer i VIBBO.

Spørsmål til styret vil det neste året bli å kanalisere via VIBBO og ikke til styrets leders jobbmail.

Styret minner om sameiets nettside – www.lundekroken.no

Søppelhåndtering
Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlige påminnelser pr. mail og informasjon på årsmøte er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Noen beboere setter fortsatt isopor og større gjenstander i søppelbodene i stedet for å bringe dette til kommunens avfallsstasjoner på Yggeset. Som følge av dette må vaktmester 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 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 «knuses»/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 beboere 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/

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 sjekke ut evt. ledig p-plass fra andre beboere. Alternativ må OnePark kontaktes for evt. leie av ledig p-plass i Rema-garasjen - kundeservice@onepark.no

Styret
Styret har i 2026 hatt 7 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 bidratt i dialogen med Sameiet Lundekroken 14-18 samt forhandlingene rundt «Brexit».

Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører slik at løpende 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 ivaretatt til det beste for felleskapet. Ingen leverandøravtaler er reforhandlet gjennom 2025.

Styrets leder har løpende dialog med vaktmester slik at avtalte vaktmestertjenester blir utført og innmeldte oppgaver blir ivaretatt/utbedret fortløpende. I tillegg mottar styrets leder jevnlig informasjon fra beboere om feil/avvik som ønskes rettet. Disse blir løpende ivaretatt av vaktmester eller andre, og styret vil takke alle beboere som engasjerer seg til felleskapets beste.

Årsmøte både i 2024 og 2025 vedtok enstemmig å honorere styret med kr 120.000,- (tillagt arbeidsgiveravgift) for regnskapsårene 2023 og 2024. Dette var i tråd med styrets innstilling. Styrehonorar for 2025 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet i 2026.

Offentlige krav og lovgivning

Sameiets virksomhet har blitt ledet ut ifra lokaler på Tjuvholmen 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 7. april 2026

I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34

Karoline Fragåt
Styremedlem

Alexander Fabian B. Andresen
Styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem

Ralph Norèn
Styremedlem

Truls Bui
Styremedlem

Knut-Omar Storsveen
Styremedlem

Anders Sletten
Styrets leder

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Lundekroken 19-34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lundekroken 19-34 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 473 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Sameiet har i balansen pr. 31. desember 2025 oppført en fordring mot Sameiet Lundekorken 14-18 på kr 4 634 841. Kravet er knyttet til fordeling av felleskostnader mellom sameiene over flere år. Det foreligger uenighet mellom partene om både grunnlaget for og størrelsen på kravet. Saken er ikke endelig avklart og er gjenstand for rettslig behandling.

Etter vår vurdering foreligger det betydelig usikkerhet knyttet til inndrivelsen av fordringen og til hvilket beløp som eventuelt vil komme til oppgjør. Regnskapet inneholder ikke nedskrivning av fordringen for denne usikkerheten og fordringen kan derfor være overvurdert. Effekten av dette er ikke tallfestet.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. april 2026
Insignis AS

Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

Årsregnskap for

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

993370746

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		9 361 193	9 098 730
Innkrevde felleskostnader fra LK14-18		480 000	480 000
Annen driftsinntekt		164 015	124 026
Sum driftsinntekter		**10 005 208**	**9 702 756**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-117 180	-136 940
Renovasjon, vann og avløp		-2 704 139	-2 510 748
Lys og varme		-960 442	-956 580
Renhold		-501 683	-449 344
Tv/internett		-910 181	-905 592
Leie datasystemer, styre portal		-54 468	-52 460
Leie ladesystem		-37 450	-37 427
Anskaffelser og driftsmateriell		-5 461	-1 413
Vaktmestertjenester, snørydding, strøing mm.		-469 131	-489 350
Drift og vedlikehold	4	-2 886 321	-4 905 521
Revisjon		-21 263	-18 844
Forretningsførsel		-223 195	-223 000
Juridisk bistand		-254 844	-129 375
Forsikring		-454 612	-394 339
Annen driftskostnad		-12 134	-11 660
Sum driftskostnader		**-9 612 503**	**-11 222 591**
Driftsresultat		**392 705**	**-1 519 835**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		73 879	106 248
Annen finansinntekt		7 000	7 200
Sum finansinntekter		**80 879**	**113 448**
Netto finans		**80 879**	**113 448**
Årsresultat		**473 584**	**-1 406 387**
Overføringer			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		473 584	-1 406 387
Sum overføringer		**473 584**	**-1 406 387**

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader	5	4 831 904	4 546 578
Forskuddsbetalte kostnader		1 126 170	1 410 630
Andre kortsiktige fordringer		266 671	27 863
Sum fordringer		**6 224 746**	**5 985 071**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 171 988	3 251 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 171 988**	**3 251 556**
Sum omløpsmidler		**9 396 734**	**9 236 627**
SUM EIENDELER		**9 396 734**	**9 236 627**

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	6	7 930 754	7 457 171
Sum opptjent egenkapital		**7 930 754**	**7 457 171**
Sum egenkapital		**7 930 754**	**7 457 171**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 062 978	1 422 046
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 392	100 421
Annen kortsiktig gjeld		238 610	256 989
Sum kortsiktig gjeld		**1 465 980**	**1 779 456**
Sum gjeld		**1 465 980**	**1 779 456**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 396 734**	**9 236 627**

ASKER, 24.02.2026

Anders Sletten
styrets leder

Knut Omar Storsveen
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Ralph John Norèn
styremedlem

Karoline Skatvedt Fragåt
styremedlem

Truls Kristian Bui
styremedlem

Alexander Fabian Brandtzæg Andresen
styremedlem

SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
993 370 746

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 2024 til 2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2025 krevd inn kr. 5,35 pr. teller brøk pr. måned fra seksjonseierne, som tilsvarer 53,5 kr. pr. m2.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	102 700	120 000
Arbeidsgiveravgift	14 480	16 940
Sum lønnskostnader	**117 180**	**136 940**

Lønn utgjør i sin helhet styrehonorar. Styrehonoraret for 2025 kr. 122 700 er avsatt og ikke utbetalt pr. 31.12.2025. For 2024 ble det avsatt kr. 120 000 i styrehonorar, men kun utbetalt kr. 100 000.

Note 4 - Drift og vedlikehold

Spesifikasjon av drift og vedlikehold	**2025**	**2024**
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	1 352 965	3 724 012
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	446 248	194 807
Drift og vedlikehold av heisanlegg	429 042	458 077
Drift og vedlikehold av porter	34 075	3 595
Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg	225 227	53 331
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr *)	30 004	27 958
Skjøtsel av utvendig anlegg	368 759	443 742
Sum	**2 886 321**	**4 905 521**

Note 5 - Restanser på felleskostnader

Restanser på felleskostnader	2025	2024
Restanse på felleskostnader fra eierseksjonssameiere	197 063	117 886
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	4 634 841	4 428 692
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Sum oppført restanse på felleskostnader	4 831 904	4 546 578

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 4 634 841 pr. 31.12.2025. 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. 2025. Det vises for øvrig til styrets årsberetning.

Note 6 - Vedlikeholdsfond/egenkapital

Spesifikasjon av vedlikeholdsfond/egenkapital	2025
Vedlikeholdsfond/Egenkapital pr. 01.01.2025	7 457 171
Årets resultat	473 584
Vedlikeholdsfond/egenkapital pr. 31.12.2025	**7 930 754**

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. 31.12.2025 kr. 7 930 754.

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.

Årsresultat

2025

Inntekter	Budsjett 2025	Årsregnskap 2025	Forbruk %	Avvik mot budsjett	Kommentar	Budsjett 2024	Årsresultat 2024
Felleskostnader Hus 1-3	5 228 962	5 228 962	100,0 %			4 838 011	5 082 355
Felleskostnader Hus 5-6	1 573 542	1 573 542	100,0 %			1 455 894	1 529 424
Felleskostnader Hus 4	769 822	769 822	100,0 %			712 265	748 238
Felleskostnader Hus 7-8	1 788 869	1 788 869	100,0 %			1 655 122	1 738 714
Felleskostnader Hus 9						120 000	
Felleskostnader Hus 9 -11	480 000	480 000	100,0 %		40.000,- / mnd.	360 000	480 000
Garasjekost B-13, gebyrer mv	120 000	145 368	121,1 %	25 368	Garasjekost Snr. 5	120 000	105 714
Sum inntekter	**9 960 000**	**9 986 561**		**25 368**	**71 094,68**	**9 260 000**	**9 684 443**
Utgifter							
Strøm, inkl. varmtvann mv.	(1 260 000)	-960 442	76,2 %	299 558	Forbruk = 837.950,- x 1,146/kWh. (Pris 24 = 1,075)	(1 260 000)	(956 580)
Strøm Elbil + avtale Ohmia (10,-/p-pl.)	(25 000)	-18 803	75,2 %	6 197	Andel B-13 = 10,- x 76 og LK 14-18 10,- x 57	(25 000)	(19 114)
Komunalt avfall	(750 000)	-732 136	97,6 %	17 864	Inkl. containerleie (19,5')	(720 000)	(717 144)
Vann / kloakk	(2 000 000)	-1 991 407	99,6 %	8 593	Årskost med forbruk lik 2024 = 1.800.000	(1 880 000)	(1 802 872)
Renhold korridor mv. inkl. matter	(500 000)	-539 633	107,9 %	(39 633)	2 x pr. uke tom. April. - inkl. garasjevask (38')	(500 000)	(449 344)
Tv. / data (Telia)	(940 000)	-910 181	96,8 %	29 819	I hht. avtale kreditert 5 x mnd, pga. tvist TV2 (70')	(910 000)	(905 592)
Diverse heis	(440 000)	-404 102	91,8 %	35 898	Inkl. oppgr. 4G for 7 heiser	(400 000)	(458 077)
Inventar / utstyr		-13 748		(13 748)	Hundeposer		(8 539)
Vedlikehold bygning / ansk. utomhus	(1 200 000)	-1 728 335	144,0 %	(528 335)	Div. råte, brann og elektro + vent. rens	(3 000 000)	(3 705 325)
Snørydding / Strøing /feiing	(75 000)	-60 642	80,9 %	14 358	Lite strøing i Q4-25	(70 000)	(63 086)
Revisjon	(20 000)	-21 263	106,3 %	(1 263)		(15 000)	(18 844)
Forr. førsel	(265 000)	-268 195	101,2 %	(3 195)	i hht. avtale - årskost 264.000 + bistand OBOS	(265 000)	(264 000)
Vaktmester	(600 000)	-548 129	91,4 %	51 871		(600 000)	(557 193)
Skjøtsel/stell av uteareal	(300 000)	-263 032	87,7 %	36 968	Rep av plattinger + sittekasse rundt trær Hus 8	(300 000)	(309 208)
Forsikring	(400 000)	-454 612	113,7 %	(54 612)	Hensyntatt megler, viderefakt - inkl. utbytte kr 61.715	(380 000)	(384 339)
Div servicer mv. og uforutsett,	(325 000)	-540 414	166,3 %	(215 414)	Skadedyr, gar.porter, 110-sentral, Br. Varsling/-gardin, adv.	(400 000)	(424 964)
Styrehonorar inkl. aga mv.	(140 000)	-117 180	83,7 %	22 820		(140 000)	(136 920)
Gebyr, rekvisita, porto, e-faktura	(20 000)	-21 602	108,0 %	(1 602)	Gebyrer, webside, porto mv.	(20 000)	(23 120)
Sum utgifter	**(9 260 000)**	**-9 593 857**	103,6 %	**-333 856**		**-10 885 000**	**(11 204 279)**
Netto finansinntekter	**50 000**	**80 879**		**30 879**	Faktiske renteinntekter	**50 000**	**113 449**
Overskudd / vedlikeholdsfond	**750 000**	**473 584**		**-276 415**		**-1 575 000**	**(1 406 387)**

Regnskap 2025 - spesifisering av enkelte utgiftsposter

Renhold korrridor mv.	
Vask inv. fellesarealer Hus 1-8	417 445
Matter i inngangspartier - med husnr.	84 238
Garasjevask (6.-7. mai 2025)	37 950
Sum	**539 633**

Inventar og utstyr (kjøp)	
Hundeposer	12 808
Div småkjøp	941
Sum	**13 748**

Div Heis inkl. service	
Service - Kone heis Hus 1-3 inkl. heisalarm	114 807
Service - Schindler heis Hus 4-8 inkl. heisalarm	230 358
Rep. etter Heiskontroll (Hus 1-8)	
Rep. i fbm. utkall (stein i styreskinne, etg. knapp)	22 640
Ahead i fbm. kontroll via 4G Hus 4-8	36 297
Lovpålagt Heiskontroll 1-8 (neste 2026)	
Sum	**404 102**

Utomhusanlegget	
Avtalt beløp skjøtsel	228 560
Utbedring kasse for trær v/ Hus 4 og 8	30 922
Rep av plattinger	3 550
	263 032

Gebyr, rekv., nettside, leie mv.	
Bankgebyrer	12 134
Domene	1 983
Nettside 12 mnd. (hosting)	7 485
Leie lokaler årsmøter (B-13 stiller lokaler gratis)	-
Sum	**21 602**

Forsikring	
Gjensidige	481 502
Kundeutbytte	(61 715)
Meglerbistand sammen med Ragde/B-13 (netto)	34 825
	454 612

Vedl. & oppgradrering bygning	
Vedlikehold vaktmester (bl.a. vask/olje møbler/plattinger)	64 116
Ventilasjonsrens alle kanaler & aggregater (uke 18-20)	179 669
Bytte motorer + service vifter Hus 1-3	79 626
Vansuging garasje	9 313
"Som bygget"-tegninger elektro Hus 4-8 (84 stk.)	25 294
Div. innkjøp nøkler, nøkkelbrytere, dørlukker mv.	25 506
Div inkjøp i fbm. nytt låssystem (Unloc)	34 861
Div. Elektro oppgradering armturer Hus 1 (LED)	72 500
Div. elektro etter isdannelse (rep./utskifting av kabler)	147 275
Div elektro i fbm. brannmeldere/detektorer Hus 1	298 238
Div. elektro i fbm. sirk pumpe + nytt låssystsem	28 296
Brannrådgiver i fbm. ny brannalarmanlegg	17 325
Skilt for å skille avfallsrom mellom LK 14-18 & 19-34	1 048
Sjekke videokameraer i garasjen	5 466
Netto utgifter i fbm. vannlekasje/forsikringsskade	199 116
Beslag for vedlikehold av pergola Hus 1(utføres 2026)	19 000
VVS i fbm. dårlig vanntrykk	110 618
VVS i fbm. defekt sirk pumpe	119 697
VVS - annet rep. og vedl. Hold (bla. rep. vv-tank)	23 010
Rep av vindu Hus 6 i fbm. fukt i fasade	9 076
Div branntetting Hus 1	15 476
Service avtrekksvifter i garasjen	6 875
Service porttelefon Hus 7	14 113
Sluttnota råte i fasade (2024)	50 000
Snekker - rep av balkonger (netto etter egenandel)	96 273
Snekker i fbm. div. vedlikehold fasade	45 049
Snekker i fbm. rep. nedløp (ising)	31 500
Sum	**1 728 335**

Uforutsett / Div. service - prognose	
Rens og spyling av utvendig sluk	
Nytt brannvarslingsanlegg (se vedlikeh./oppgradering)	
Service Br. Varslingsanlegg (netto)	(20 166)
Bytte av fjærer til innport garasje	34 075
GSM Cyberkey (garasjeportåpner med tlf./app)	24 940
Alarmtilknytning 110-sentralen	160 535
Termofotografering tavler mv.	38 671
Service branngardin mot Rema/Europris	7 500
Service røykluker (Velux)	10 010
Service skadedyr (Anticimex)	30 004
Adv. i fbm. tvist LK 14-18	254 844
Sum	**540 414**

Inntekter	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022
Felleskostnader Hus 1-3	5 619 912	5 228 962	5 228 962	5 082 355	4 838 011	4 447 061	4 544 798	4 251 586	4 251 586
A konto strøm 1-3 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 5-6	1 691 190	1 573 542	1 573 542	1 529 424	1 455 894	1 338 246	1 367 658	1 279 422	1 279 422
A konto strøm 5-6 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 4	827 379	769 822	769 822	748 238	712 265	654 709	669 098	625 930	625 930
A konto strøm 4 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 7-8	1 922 616	1 788 869	1 788 869	1 738 714	1 655 122	1 521 374	1 554 811	1 454 501	1 454 501
A konto strøm 7-8 (kr. 10,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 9 / Husleieøkning 2023						204 137	120 000		150 000
A konto strøm 9 (kr. 4,-/m2/mnd.)									
Felleskostnader Hus 9-10-11	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	360 000	600 000	450 000
A konto strøm 10-11 (kr. 4,-/m2/mnd.)									
Felleskost snr. 5 og div.	120 000	145 368	120 000	105 714	120 000	98 944	120 000	93 472	250 000
Sum inntekter	**10 660 000**	**9 986 561**	**9 960 000**	**9 684 443**	**9 260 000**	**8 744 471**	**8 735 000**	**8 304 910**	**8 460 000**
Utgifter									
Strøm, inkl. varmtvann mv. (Norgespris)	(1 000 000)	(960 442)	(1 260 000)	(956 580)	(1 260 000)	(1 092 085)	(1 230 000)	(1 348 267)	(1 600 000)
Strømavregn. Beboer/Elbil fra 21, Aneo fra 22	(30 000)		(25 000)	(19 114)	(25 000)	(24 832)		(13 474)	
Avfall inkl. container	(850 000)	(732 136)	(750 000)	(717 144)	(720 000)	(686 164)	(685 000)	(657 953)	(650 000)
Vann / kloakk	(2 150 000)	(1 991 407)	(2 000 000)	*(1 802 872)*	(1 880 000)	(1 403 286)	(1 480 000)	(1 182 644)	(1 300 000)
Renhold korridor, inkl. matter & garasje	(600 000)	(539 633)	(500 000)	(449 344)	(500 000)	(472 269)	(480 000)	(460 608)	(450 000)
Tv. / data (Telia fra 1. juni 23)	(1 125 000)	(910 181)	(940 000)	(905 592)	(910 000)	(1 028 600)	(1 050 000)	(1 111 220)	(1 200 000)
Div. heis (10 stk. fra 2019) - heiskontroll 26	(550 000)	(404 102)	(440 000)	(458 077)	(400 000)	(351 942)	(350 000)	(364 652)	(300 000)
Inventar / utstyr		(13 748)		(8 539)		(14 609)		(37 225)	
Vedlikehold bygning / utomhus	(800 000)	(1 728 335)	(1 200 000)	(3 705 325)	(3 000 000)	(1 829 808)	(3 500 000)	(1 074 051)	(800 000)
Snørydding/Strøing, tidl. inkl. i vaktmester	(75 000)	(60 642)	(75 000)	(63 086)	(70 000)	(71 661)	(70 000)	(63 135)	(50 000)
Revisjon	(25 000)	(21 263)	(20 000)	(18 844)	(15 000)	(12 750)	(15 000)	(13 000)	(15 000)
Forr. førsel (194 seksjoner fra 2019)	(300 000)	(268 195)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(264 000)	(265 000)	(264 000)	(285 000)
Vaktmester mv.	(600 000)	(548 129)	(600 000)	(557 193)	(600 000)	(512 270)	(550 000)	(441 305)	(550 000)
Skjøtsel/stell av uteareal	(300 000)	(263 032)	(300 000)	(309 208)	(300 000)	(315 246)	(200 000)	(173 500)	(200 000)
Forsikring (8 hus fra 2019)	(525 000)	(454 612)	(400 000)	(384 339)	(380 000)	(351 843)	(350 000)	(338 082)	(300 000)
Uforutsett, div. servicer mv.	(400 000)	(540 414)	(325 000)	(424 964)	(400 000)	(283 627)	(480 000)	(431 743)	(500 000)
Styrehonorar inkl. arb.g. avg.	(140 000)	(117 180)	(140 000)	(136 920)	(140 000)	(136 920)	(140 000)	(106 950)	(250 000)
Gebyr, rekvisita, porto, lisenser	(30 000)	(21 602)	(20 000)	(23 120)	(20 000)	(19 904)	(30 000)	(25 515)	(30 000)
Sum utgifter	**(9 500 000)**	**(9 593 857)**	**(9 260 000)**	**(11 204 279)**	**(10 885 000)**	**(8 871 817)**	**(10 875 000)**	**(8 107 324)**	**(8 480 000)**
Netto finansinntekter	**40 000**	**80 879**	**50 000**	**113 449**	**50 000**	**75 645**	**40 000**	**30 363**	**20 000**
Overskudd / vedlikeholdsfond	**1 200 000**	**473 583**	**750 000**	**(1 406 387)**	**(1 575 000)**	**(51 701)**	**(2 100 000)**	**227 948**	**(0)**

Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2025	7 930 754	Beløpet i tråd med fakturering, men ikke hensyntatt uenigheten mot Sameiet LK 14-18
Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2026	9 130 754	Beløpet i tråd med fakturering, men ikke hensyntatt uenigheten mot Sameiet LK 14-18

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 innareal, der parkerings-areal er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant innareal.

§ 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 nærings-seksjonene, 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, forestås 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 adkomst 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 adkomst til bakkeplan.

Såfremt annet ikke er forskrevet i punkt 2 eller i punkt 3.1 her, skal vedlikehold av felles-arealer forestås 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 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 saksliste. 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 nærings-seksjonene, 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 anliggender 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 regnskapsførsel. 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 styre-lederen. 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 anliggender 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 9 Profilering av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eierne eller brukerne av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor næringssek-sjonene 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, jf. § 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 selskapeligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD
Dyreeiere 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/utflyttning.

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 mottaksssteder 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 avfallshåndteringer.

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

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 selskapeligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD
Dyreeiere 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/utflyttning.

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 mottaksssteder 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 avfallshåndteringer.

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

Sameiet Lundekroken 19 - 34

Protokoll fra ordinært årsmøte

Tid: **Tirsdag 13. mai 2025 klokken 18:00**

Sted: **Billingstadsletta 13 (bygget bak Porsche-butikken)**

Saksliste:

1. **Registrering av fullmakter fra seksjonseiere.**

2. **Valg av møteleder.**

3. **Godkjennelse 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 2024 godkjennes.

6. **Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for 2024 (regnskap følger vedlagt).**

   Styret foreslår følgende:

   Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

7. **Driftsbudsjett 2025 (følger vedlagt).**

   Styret foreslår følgende:

   Forslag til driftsbudsjettet for 2025 godkjennes.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 1 / 9

8. Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styret foreslår følgende:

A konto felleskostnader per måned for 2025 beholdes (gjeldende pr. 1.1.2025).

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 § 8 Styre mv.)

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.

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 og vedtektsendring er vedlagt innkallingen (Sak 9 - Vedtektsendring, ønske om valgkomité + Sak 9 – forslag til vedtektsendring, begrunnelse). Forslagsstiller (Wold) vil orientere om forslaget og vedtektsendringen i årsmøte.

Forslag om valgkomité ble fremmet første gang på årsmøte i 2023. Årsmøte ønsket den gangen ikke å ta stilling til forslaget, og før forslaget kom til votering, ble det trukket av Wold.
Også i 2024 ble forslag om valgkomité fremmet av Wold. Da mente styret at forslaget om valgkomité og vedtektsendring måtte forkastes da det ikke var tilstrekkelig belyst slik eierseksjonsloven og vedtektene tilsier. Årsmøte tiltrådte styrets vurdering.

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 meget god oversikt over løpende drifts- og forvaltningsoppgaver og styret mener at de på en bedre måte kan rekruttere ønsket kompetanse enn en valgkomité.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslag om valgkomité og vedtektsendring forkastes (likt som 2023 og 2024)

10. Fjerning av tuja-beplantning i inngangsparti (Rød inngang i Hus 1, nr. 34)

Eier av bolig nr 1239 (Sigmund Ringdal) har meldt inn ønske om at tujabeplatning i potter på venstre side (mot øst) ved rød inngang til Hus 1 (nr. 34) fjernes.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 2 / 9

Innkommet sak følger vedlagt (Sak 9 – fjerning av tujabeplanting), og Ringdal vil selv orientere om saken i årsmøte.

Sameiet har tidlig lagt ned totalforbud mot plating av Tuja i bakken, også på private utearealer. Dette bl.a. for å unngå skader på underliggende konstruksjonen ned mot felles garasjeanlegg og potensielt fare for lekkasjer. Det som tillates er beplanting i flyttbare krukker/kasser på egen terrasse, da også med tanke på en effektiv plenklipping av sameiets uteområder.
Denne saken gjelder et grensetilfelle, og som er fullt ut reversibelt (krukker)

Styrets innstilling til vedtak (årsmøte velger 1 av 2)

A) *Forslag om fjerning av tuja-beplantning forkastes (Tuja blir stående som nå).*
Eier av tuja-beplantning må til enhver tid vedlikeholde disse på en tilfredsstillende måte

B) *Tuja må fjernes og erstattes med agnbøk i plen (likt vis a vis), evt. agnbøk i potter på betong.*

11. Fullmakt til å ta ut søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18

Styret i Sameiet Lundekroken 19-34 har over flere år forsøkt å finne en minnelig løsning på rettigheter og plikter til fellesanleggene i Lundekroken, samt fordeling av kostnader hermed, etter at Sameiet Lundekroken 14-18 i år 2018 valgte å forlate fellesskapet i Lundekroken («Brexit»).

I og med at disse diskusjonen og forhandlingen pr. mai 2025 ikke har ført frem ønsker styret at årsmøte gir styret fullmakt til å ta ut søksmål for å komme videre i saken.

Styret vil i årsmøte orientere om status rundt «Brexit» og de forhandlingen og diskusjonene som har vært samt hvilke spørsmål som trenger avklaringer ved evt. bruk av domstolene.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å ta ut søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18

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

På årsmøtet i 2024 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
- Mads Aasen, styremedlem	Eier av bolig nr. 5101
- Karoline Fragåt, styremedlem	Eier av bolig nr. 8103
- Mette Børing, styremedlem	Eier av bolig nr. 1232

Mange av styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) har alle sagt seg villige til å stille til gjenvalg (2025/2065). I tillegg har Alexander Andresen (5301) og Truls Bui (2304) sagt seg villig til å tre inn i styret som nye styremedlemmer.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 3 / 9

Styret mener at det foreslåtte styre, herunder de to nye styremedlemmene, innehar tilstrekkelig kompetanse, vil fungerer godt sammen og har optimal innbyrdes fordeling husene imellom til å ivareta drift og forvaltning av sameiet på en tilfredsstillende måte.

Styret foreslår at følgende styre velges.

-	*Anders Sletten, styrets leder*	*Ekstern*	*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*
-	*Karoline Fragåt, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 8103*	*gjenvalg*
-	*Alexander Andresen, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 5303*	*ny*
-	*Truls Bui, styremedlem*	*Eier av bolig nr. 2304*	*ny*

På årsmøtet i juni 2024 ble det vedtatt styrehonorarer for året 2023:

- 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 siden første innflytting i 2008/09 har vært 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 på årsmøte og til å uttale seg. Det samme har leier av boligseksjon.

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

Velkommen til årsmøte!

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 4 / 9

Sak 1 Registrering av fremmøtte personer.

Følgende eierseksjoner var representert på årsmøtet:

Ved eier/medeier, seksjonsnummer: 11, 13, 19, 42 (fullmakt til styrets leder), 56 (fullmakt til snr. 13), 64, 65, 72, 73, 74, 79, 80, 85 (fullmakt til snr. 13), 87, 89, 91, 112, 119 (fullmakt til styrets leder), 120, 133, 143, 145, 154, 164, 177, 183, 184 (fullmakt til snr. 183), 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 Godkjennelse av innkallingen og dagsorden.

Michael Wold (7402) påpekte feil henvisning under sak 10 (*Sak 9 - fjerning av tujabeplantnig*). Den korrekte henvisningen skulle vært *Sak10 - fjerning av tujabeplantnig.*

Wold mente også at Sak 9 – Vedtektsendring (ønske om valgkomité) ikke var presentert tilfredsstillende i innkalling. Wold mente at det var feil at styrets innstilling fremkom i innkallingen, mens hans forslag om valgkomité med tilhørende vedtektsendring kun var vedlegg til innkallingen.

Møteleder opplyste at det er styret som innkaller til årsmøte, og at styrets behandling og vedtak i de aktuelle sakene også er innstillingen til vedtak på årsmøte.
Møteleder opplyste videre at innkallingen består av mange relevante vedlegg, og at styret legger til grunn at vedleggene i innkallingen til årsmøte leses av seksjonseierne.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

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

Morten W. Berg Lunder (snr. 120) og Jørgen T. Seville (snr. 198) ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak 5 Årsmelding 2024 fra styret.

Årsmelding er ikke noe lovkrav, noe det tidligere var, men styret ønsker likevel å informere beboere om aktiviteter siste året samt status på andre saker av interesse.

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

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 ble enstemmig godkjent.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 5 / 9

Sak 6 Gjennomgang av regnskapet for 2024.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i regnskapet for 2024, som i sum viste et regnskapsmessig underskudd på kr 1.406.387. 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 2024 ble enstemmig godkjent.

Sak 7 Driftsbudsjett 2025.

Styrets leder gjennomgikk hovedpostene i driftsbudsjettet for 2025.

Spesielt ble det kommentert at offentlige utgifter er en betydelig utgiftspost for sameiet samt at det er satt av 1,2 millioner i vedlikehold for 2025. Budsjettet viser et overskudd på kr 750.000,- for året.

Vedtak: Driftsbudsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 8 Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styrets leder orienterte om at det pr. 1. januar 2025 er fakturert felleskostnader med kr 5,35 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken.

Styret leder orienterte om at det for 2024 er budsjettert med en økning i felleskostnadene («husleie») med 0,40 multiplisert med seksjonens teller i eierbrøken for å holde tritt med den generelle prisøkningen samt nødvendig vedlikehold.
Styrets leder viste ellers til utsendt e-post sammen med budsjettet fra november 2024.

Vedtak: A konto felleskostnader pr. måned for 2025 beholdes (økte pr. 1.1.2025)

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 § 8)

Styrets leder innledet med å vise til innkalling og styrets innstilling til vedtak.

Michael B. Wold orienterte deretter om bakgrunnen for forslaget om valgkomité og ønske om vedtektsendring, herunder å gjennomgå vedleggene som fulgte sak 9.

Flere beboere viste til at saken har vært diskutert på de to foregående årsmøtene og at interessen for valgkomité fortsatt er minimal blant beboerne.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 6 / 9

Det ble også vist til at interessen for å stille som kandidat til styreverv i sameiet generelt er laber, og at en evt. valgkomité antagelig ikke ville kunne øke interessen.

Hvorvidt en valgkomité ville ha større forutsetninger enn styret til å finne egnede kandidater, var også et åpent spørsmål.

Møteleder påpekte også at så lenge sameiet ikke har noen valgkomité er det styret, som innkaller til årsmøte, sitt ansvar å foreslå et styret som årsmøtet vedtar eller forkaster.

Forslagsstiller Wold valgte etter noe menigsutveksling å trekke sitt forslag.

Sak 10 Fjerning av tuja-beplantning i inngangsparti (Rød inngang i Hus 1, nr. 34)

Møteleder henviste i denne saken til innkallingen med tilhørende vedlegg.

Etter noe diskusjon samlet årsmøte seg rundt styrets forslag B), der symmetri med agnbøk vis a vis var mest ønskelig (plantet i plenen).

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag B):

Tuja må fjernes og erstattes med agnbøk plantet i plen (likt vis a vis)

Sak 11 Valg av styremedlemmer samt godtgjørelse til disse.

Jf. innkallingen har styret innstilt på at fem av sittende styremedlemmene (herunder forslag til styrets leder) samt Truls Bui og Alexander Andresen velges til sameiets styre. Alle har sagt seg villige til å stille til valg.

-	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)
-	Karoline Fragåt, styremedlem	Eier av bolig nr. 8103 (gjenvalg)
-	Truls Bui, styremedlem	Eier av bolig nr. 2304 (ny)
-	Alexander Andresen, styremedlem	Eier av bolig nr. 5303 (ny)

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det forslåtte styret velges.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at det betales godtgjørelse for perioden 2024/25 – med kr 20.000,- pr. styremedlem (tillagt arbeidsgiveravgift).

Styrets leder avsto fra honorar.

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 7 / 9

Sak 11 Fullmakt til å ta ut søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18

Møteleder gjennomgikk ganske grundig historien rundt etableringen av Lundekroken og bakteppet for tvisten som har oppstått. Det ble også redegjort for ulike modeller for en mulig løsning, men at partene har svært ulik oppfatning omkring hva Sameiet Lundekroken 14-18 skal betale for de tjenestene Sameiet Lundekroken 19-34 faktisk leverer.

Møteleder viste også til informasjonsskriv til beboere i Sameiet Lundekroken 14-18 der flere praktiske konsekvenser av «Brexit» blir belyst.

Avslutningsvis ble det informert om prosessøkonomi og prosessrisiko, og at det må bli opp til styret å ta stilling til hvordan saken evt. skal anlegges.

Vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å ta ut søksmål mot Sameiet Lundekroken 14-18

Vedtaket var enstemmig

Sak 12 Valg av revisor.

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

-------- o --------

---	---	---
Anders Sletten	Morten W. Berg Lunder	Jørgen T. Seville

✔ Signert 2025-05-21 13:56:46 UTC Oneflow ID 10838095 Page 8 / 9

Deltakere

CONCEPTOR FORVALTNING AS Norge

ANDERS SLETTEN Norge

Signert med Norsk BankID

2025-05-21 12:17:00 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Anders Sletten
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-4410901

Anders Sletten
anders.sletten@naabo.no
+4791579576

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.247.200

MORTEN W. BERG LUNDER Norge

Signert med Norsk BankID

2025-05-21 13:56:46 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Morten Wessel-Berg Lunder
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3007156

Morten W. Berg Lunder
lillemorty@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.167.40.198

JØRGEN T. SEVILLE Norge

Signert med Norsk BankID

2025-05-21 12:08:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jørgen Thrap Seville
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1231487

Jørgen T. Seville
jorgen.seville@azets.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 208.56.29.125

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 innareal, der parkerings-areal er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant innareal.

§ 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 nærings-seksjonene, 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, forestås 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 adkomst 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 adkomst til bakkeplan.

Såfremt annet ikke er forskrevet i punkt 2 eller i punkt 3.1 her, skal vedlikehold av felles-arealer forestås 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 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 saksliste. 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 nærings-seksjonene, 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 anliggender 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 regnskapsførsel. 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 styre-lederen. 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 anliggender 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 9 Profilering av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eierne eller brukerne av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor næringssek-sjonene 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, jf. § 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

Asker kommune

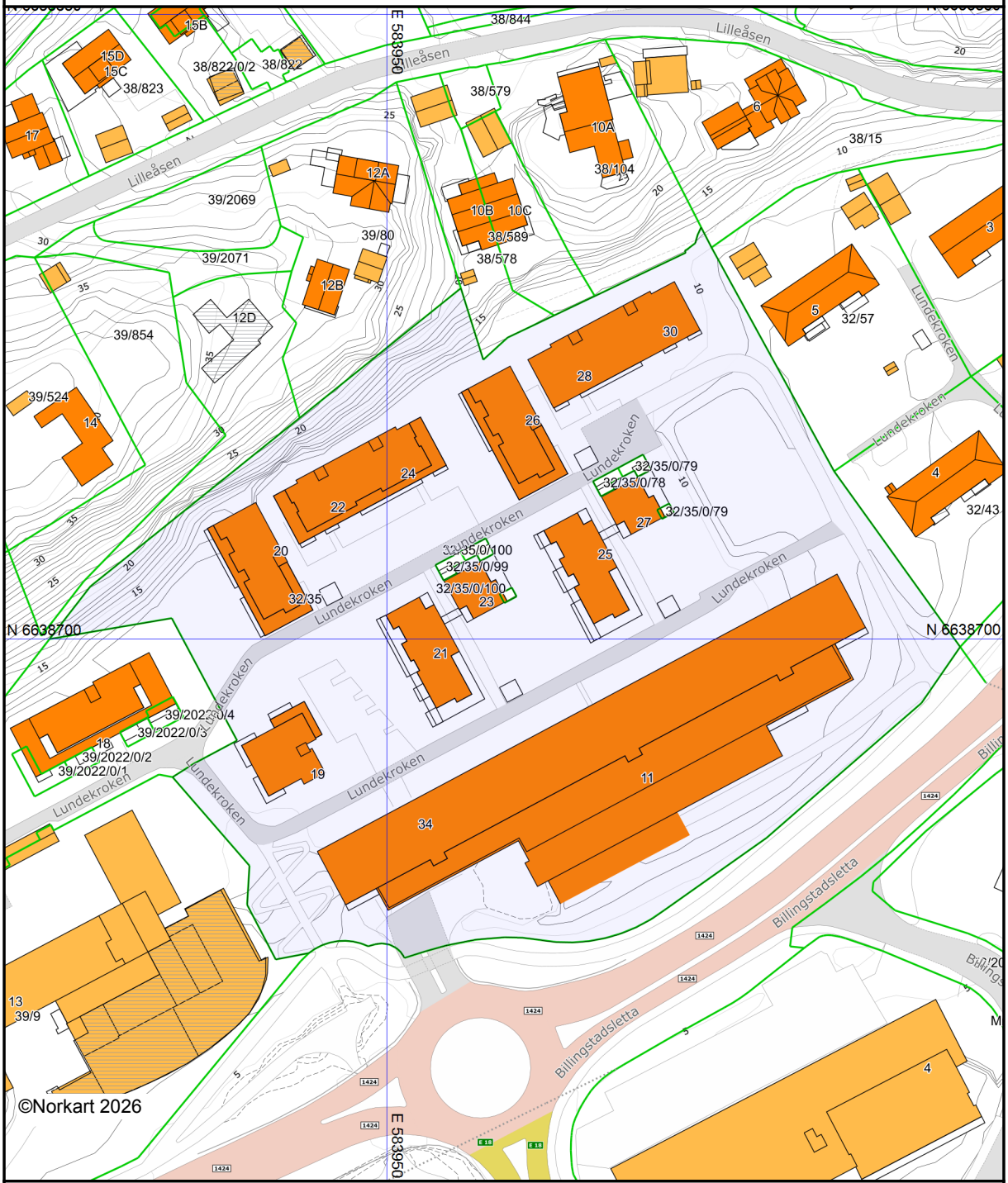
Grunnkart

Eiendom: 32/35/0/20
Adresse: Lundekroken 34
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

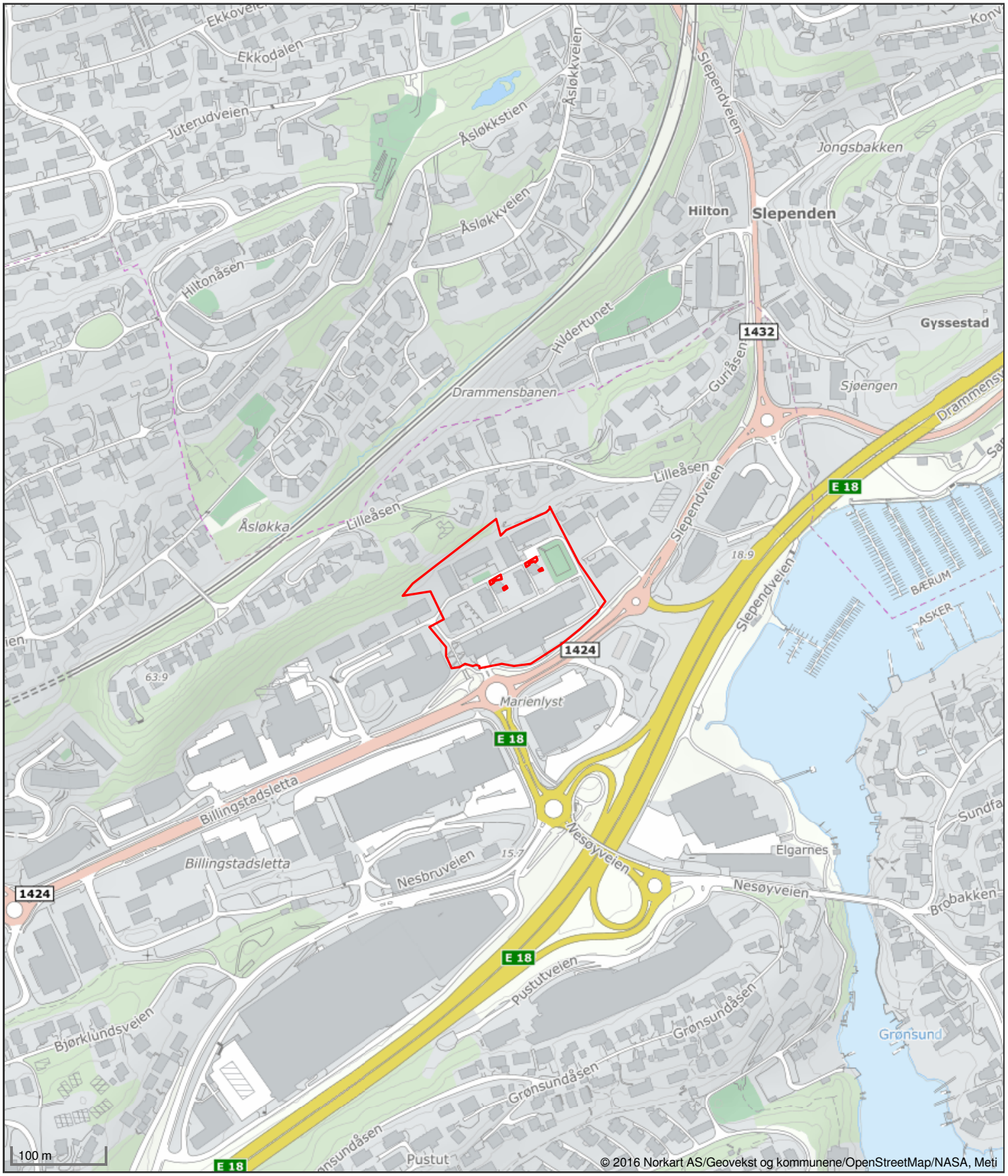
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.10.2026

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.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/35/0/20
Adresse: Lundekroken 34
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1500

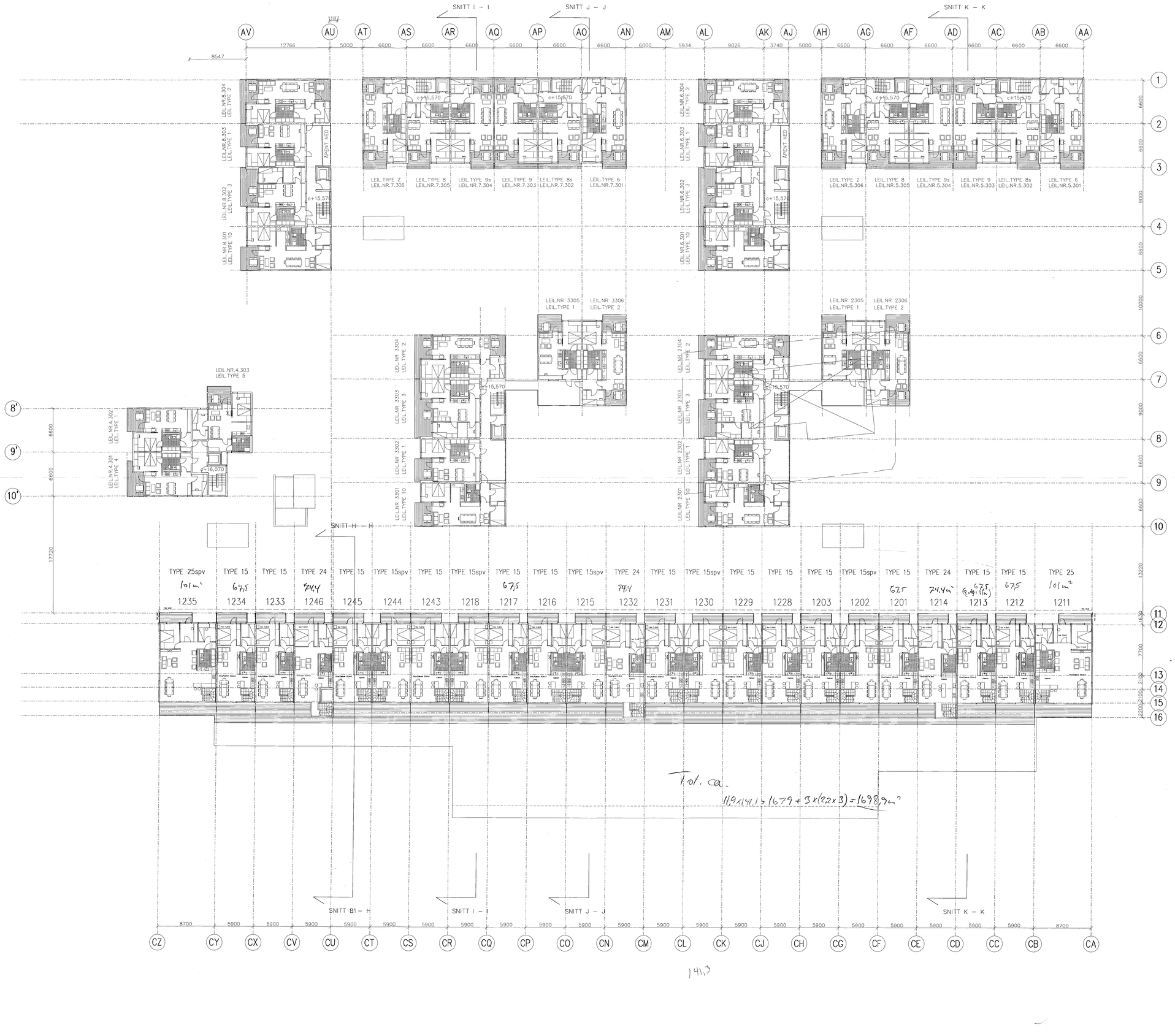
N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



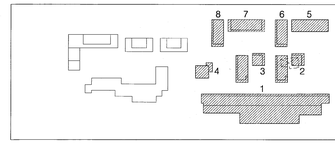
A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST			
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MO1	LO	LO
D01	300805	RAMMESØKNAD	MO1	LO	LO
			UTARB.	KONTR.	GODKJ.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	3	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD



LUNDEKROKEN

GBNR. 32 /35 M. FL.

	RYGGHERRE		PROSJEKT NR.
SEKTOR	SEKTOR LUNDEKROKEN AS	Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO TLF: 23282700, FAX: 23282705	
	RAGNAR EVENSEN AS	Pb. 24 GREFSEN, 0409 OSLO TLF:, FAX: MAIL	
	OPSAL & GABRIELSEN AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22120950, FAX: 22120951 post@L2.no	ARK
L2	L2 ARKITEKTER AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22120950, FAX: 22120951 post@L2.no	ARK
R1V			
R1E			
R1B			

LARK MULTICONSULT. HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN. 0213 OSLO.

TITTEL: PLAN 03

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. 15xxxbh.
31 MAR 2006
Arkivkode
Arkivdel
Saksnr.
Løpenr.

FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	3	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

© Arkitekter AS

SNITT I – I

SNITT J – J

SNITT K – K

AV AU AT AS AR AQ AP AO AN AM AL AK AJ AH AG AF AD AC AB AA

12766 5000 6600 6600 6600 6600 6600 6600 6000 5934 9026 3740 5000 6600 6600 6600 6600 6600 6600

8547

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

6600 6600 9000 6600 6600 10000 6600 9000 6600 13220 1650 7700 2100 2200

8' 9' 10'

6600 6600 17720

33 plasser

31 plasser

30 plasser

10 plasser

51 plasser

21 plasser

PARKERING NÆRING 270

60 plasser

9 plasser

24 plasser

DISP. 34,5 m²

SNITT H – H

O.K.DEKKE C+ 4,150

c+4,180

O.K.DEKKE C+ 4,150

Fellesareal 102,4 m²

L12

VENDEHALL O.K.DEKKE C+ 4,000

BUTIKKAREAL

BUTIKKAREAL c+ 4,150

TRAFO UNDER BAKKENIVÅ

TOALETTER

KASSE KONT.

C+ 4,000

C+ 3,100

FALL 1:12

KULVERT C+ 2,950

L12

L12

RAMPE

LAGER

C+ 5.000

O.K.VEI C+ 5,230

SNITT B1 – H

SNITT I – I

SNITT J – J

SNITT K – K

8700 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 8700

CZ CY CX CV CU CT CS CR CQ CP CO CN CM CL CK CJ CH CG CF CE CD CC CB CA

BRA: U2

Tot.: 9945,7 m²

Hvorav - Butikk: 2718 m²
- Garasje: 6930,6 m²
- Fellesareal: 297,1 m²

84 = 1848 + 250 + 396 = 2494 + Lager 297

88 x 22 = 1936
84 x 5,5 = 297
14 x 18 = 252
2485 totalt
+ 297 lager

A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
002	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MOI	LO	LO
001	300805	RAMMESØKNAD	MOI	LO	LO

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10 U2	001		D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

8 7 6 5 4 3 2 1

LUNDEKROKEN

GBNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE: SEKTOR LUNDEKROKEN AS, Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF.: 23282100, FAX: 23282701

RAGNAR EVENSEN AS, Pb. 24 GREFSRN, 0409 OSLO, TLF.: FAX: MAIL

OPSAL & GABRIELSEN AS, FRODENRYGEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22126650, FAX: 22126651, post@L2.no — ARK

L2 ARKITEKTER AS, FRODENRYGEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22126650, FAX: 22126651, post@L2.no — ARK

PROSJEKT NR.

RIV

RIE

RIB

LARK: MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksnr.
31 MARS 2005
Ark.kode 1
Ark.kode 2
Sakspr.
U.off.

TITTEL: PLAN U2

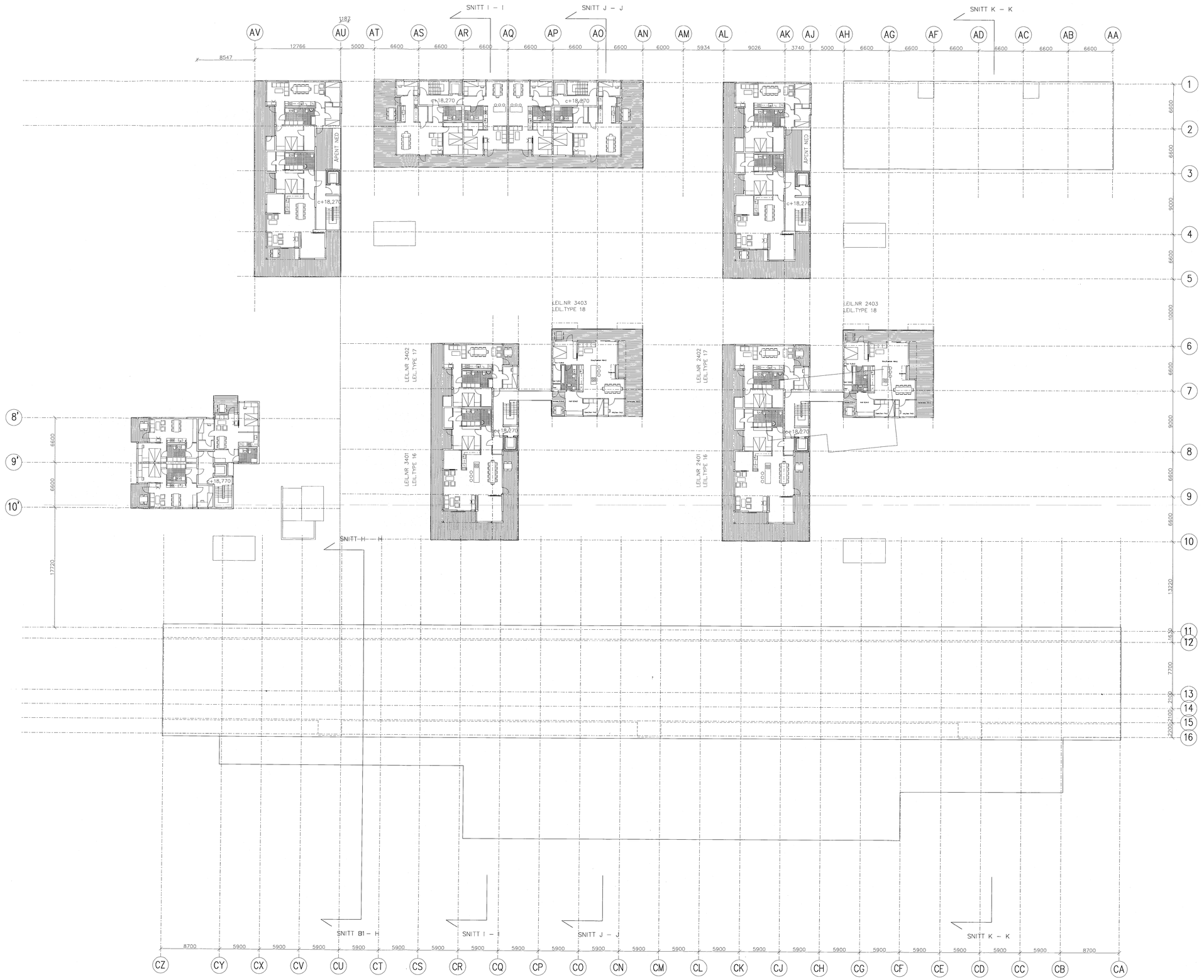
FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10 U2	001		D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

L2 Arkitekter AS

http://kart.asker.kommune.no/images/vg-print.gif



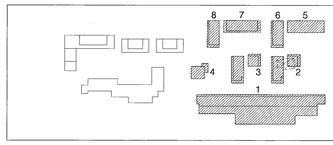
A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MOI	LO	LD
D01	300805	RAMMESØKNAD	MOI	LO	LD

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	4	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD



LUNDEKROKEN

GBNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE: SEKTOR LUNDEKROKEN AS	Pb 164 SKØYEN, 0212 OSLO TLF: 23282700, FAX: 23282700	PROSJEKT NR.
RAGNAR EVENSEN AS	Pb 24 GREFSEN, 0409 OSLO TLF., FAX: MAIL	
OPSAL & GABRIELSEN AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129950, FAX: 22129951 post@L2.no	ARK
L2 ARKITEKTER AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129950, FAX: 22129951 post@L2.no	ARK
RIV		
RIE		
RIB		
LARK	MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.	

TITTEL: PLAN 04

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Rg.nr. Byrådet
31 MARS 2006
Ark.sign.?
Ark.nr/pos.§
Saksnr.
U.off.

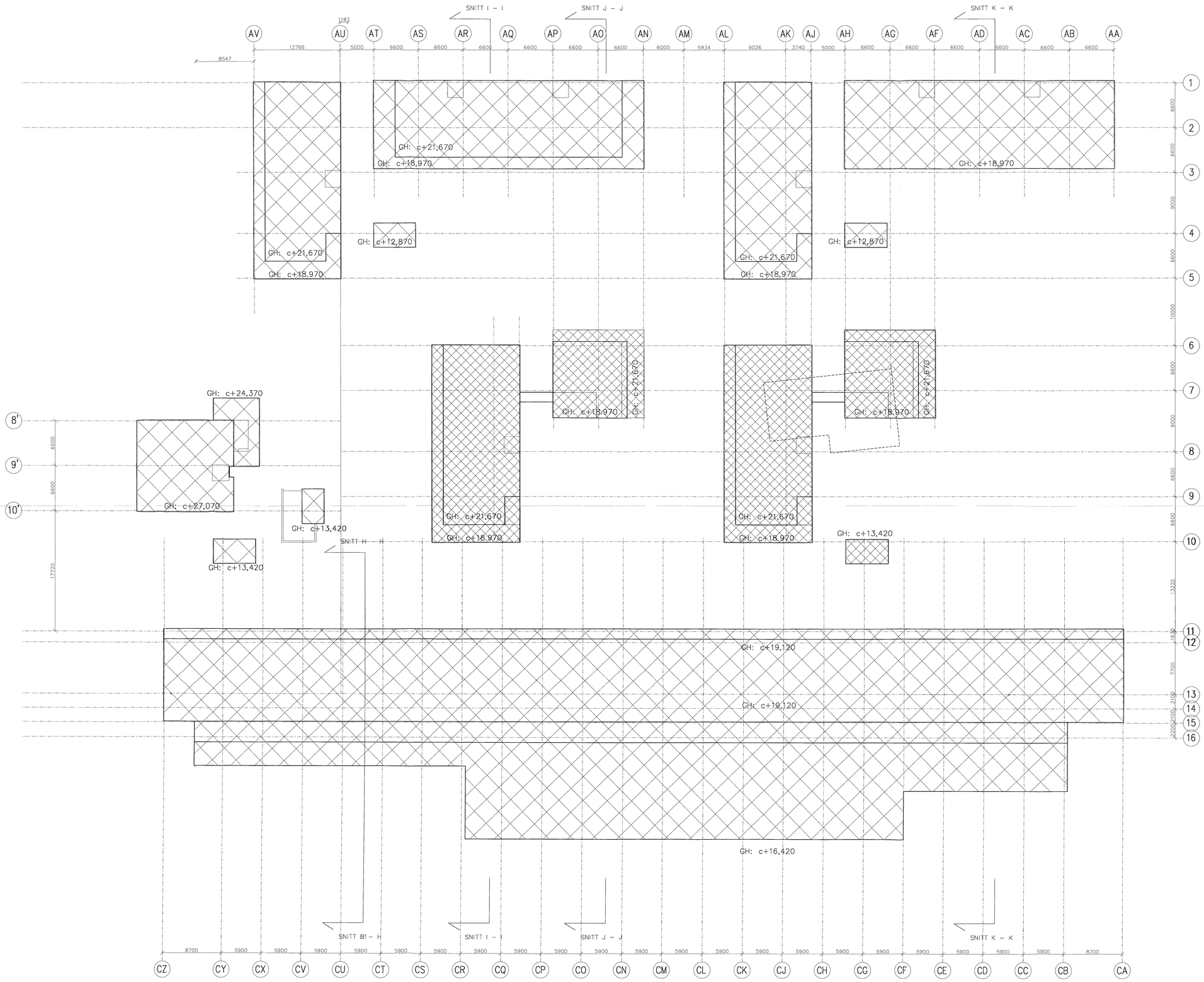
FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	4	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

L2 Arkitekter AS



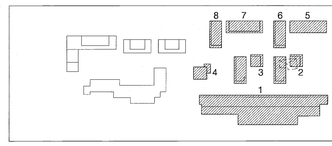
A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET.	MDI	LO	LO
D01	300805	RAMMESØKNAD	MDI	LO	LO

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	T	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD



LUNDEKROKEN

GBNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE
SEKTOR LUNDEKROKEN AS — Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF: 23280700, FAX: 23280701

PROSJEKT NR.

RAGNAR EVENSEN AS — Pb. 24 GRIFFERN, 0409 OSLO, TLF: , FAX: , MAIL:

OPSAL & GABRIELSEN AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no — ARK

L2 ARKITEKTER AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no — ARK

RIV
RIE
RIB
LARK: MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.

TITTEL: TAKPLAN

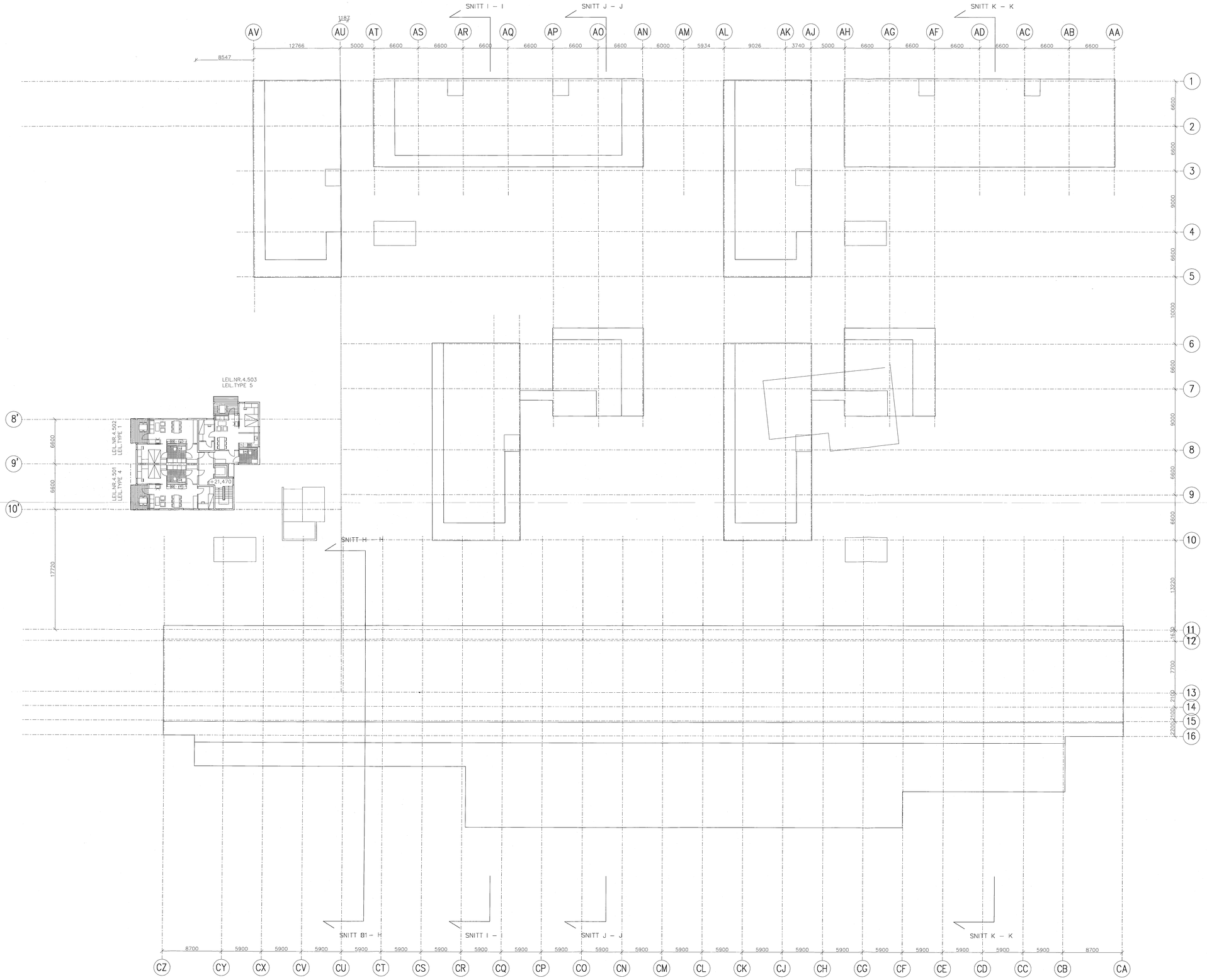
ÅSKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Fakturert
31 MARS 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Sakarkiv
U.off.

FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	T	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD



A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST			
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MDI	LO	LO
D01	300805	RAMMESØKNAD	MDI	LO	LO
			UTARB.	KONTR.	GODKJ.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	5	001	D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

8 7 6 5 4 3 2 1

LUNDEKROKEN

GNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE
SEKTOR SEKTOR LUNDEKROKEN AS — Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF: 23267700, FAX: 23267701 — PROSJEKT NR.
RAGNAR EVENSEN AS — Pb. 24 GREFSEN, 0409 OSLO, TLF.: FAX: MAIL
OPSAL & GABRIELSEN AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no — ARK
L2 ARKITEKTER AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no — ARK

RIV
RIE
RIB
LARK MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.

TITTEL: PLAN 05

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksbeh.
31 MARS 2006
Ark.kopi: P
Ark.kopi: S
Bakrom
U.off.

FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	5	001	D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

L2 Arkitekter AS

126666

SNITT I – I

SNITT J – J

SNITT K – K

SNITT H – H

SNITT B1 – H

SNITT I – I

SNITT J – J

SNITT K – K

BODER

EKSISTERENDE HUS

APENT NED

KONTOR LOKALER

Trapp?

Kubert?

Tot BRA for 1-etj: 1656 m² (Regnet fra PDF tegn.)

C2 – CA = 141,3 m

A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
002	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MDI	LO	LO
001	300605	RAMMESØKNAD	MDI	LO	LO

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	1	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

8 7 6 5 4 3 2 1

LUNDEKROKEN

GBNR. 32 /35 M. FL.

		PROSJEKT NR.
BYGGHERRE: SEKTOR LUNDEKROKEN AS	Pb. 194 SKØYEN, 0212 OSLO TLF: 23280700, FAX: 23280701	
RAGNAR EVENSEN AS	Pb. 24 GREFSEN, 0409 OSLO TLF:, FAX: MAIL	
OPSAL & GABRIELSEN AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129950, FAX: 22129951 post@L2.no	ARK
L2 ARKITEKTER AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129950, FAX: 22129951 post@L2.no	ARK
RIV		
RIE		
RIB		
LARK	MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.	

TITTEL: PLAN 1

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTENTER
Reg.nr. | Saksbeh.
31 MARS 2006
Ark.kode T:
Ark.kode E:
Sakspr.
U.off.

FILNAVN

ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	1	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

L2 Arkitekter AS

AV–AA: 126,666

U1: Tot. BRA (uten åpent areal over U2): 9006 m²
÷ Parkering/garasje (ikke tatt med i beregning): 7409,6 m²
Kontek: BRA for boder, sluser, trapper, vegger, konturer: 1596,4 m²

1→16: 96,55

Kontek: Parkering/gar. med fratrekk av alle trapper, sluser, vegger, boder osv. 7409,6 m²

SNITT I – I
SNITT J – J
SNITT K – K
SNITT H – H
SNITT B1 – H

AV AU AT AS AR AQ AP AO AN AM AL AK AJ AH AG AF AD AC AB AA
12766 5000 6600 6600 6600 6600 6600 6600 6600 6000 5934 9026 3740 5000 6600 6600 6600 6600 6600 6600

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16
6600 6600 6600 9000 6600 6600 10000 6600 9000 6600 1650 7700 2100 2100

42 boder: 281 m²
15 boder (13 ekstra): 97,7 m²
25 plasser
25 plasser
30plasser
29 plasser
7 plasser
15 plasser
21 boder 118,5 m²
21 boder 118,5 m²
4 plasser
17 plasser
8 plasser
21 plasser
PARKERING HUS 296 PLASSER
BODER
25 boder
6 plasser
RAMPE TIL U2 FALL 1:8
Boder
60 plasser
4 plasser
O.K.DEKKE C+ 6,880
31 plasser
Boder
RAMPE FRA U2 FALL 1:8
Tekn.
ÅPENT NED
KONTORER
PERSONALROM
237 m²
C+6,900
C+7,150
C+7,200
C+7,400

8700 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 5900 8700

CZ CY CX CV CU CT CS CR CQ CP CO CN CM CL CK CJ CH CG CF CE CD CC CB CA

CZ–CA: 141,30 m

A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
002	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MOI	LØ	LØ
001	300695	RAMMESØKNAD	MOI	LØ	LØ

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	U1	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

8 7 6 5 4 3 2 1

LUNDEKROKEN
GBNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE
SEKTOR LUNDEKROKEN AS — Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF. 23280700, FAX. 23280701
RAGNAR EVENSEN AS — Pb. 24 GREFSEN, 0409 OSLO, TLF.: FAX: MAIL:
OPSAL & GABRIELSEN AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF. 22129050, FAX. 22129051, post@L2.no
L2 ARKITEKTER AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF. 22129050, FAX. 22129051, post@L2.no

PROSJEKT NR.
ARK
ARK

RIV
RIE
RIB
LARK: MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.

TITTEL: PLAN U1

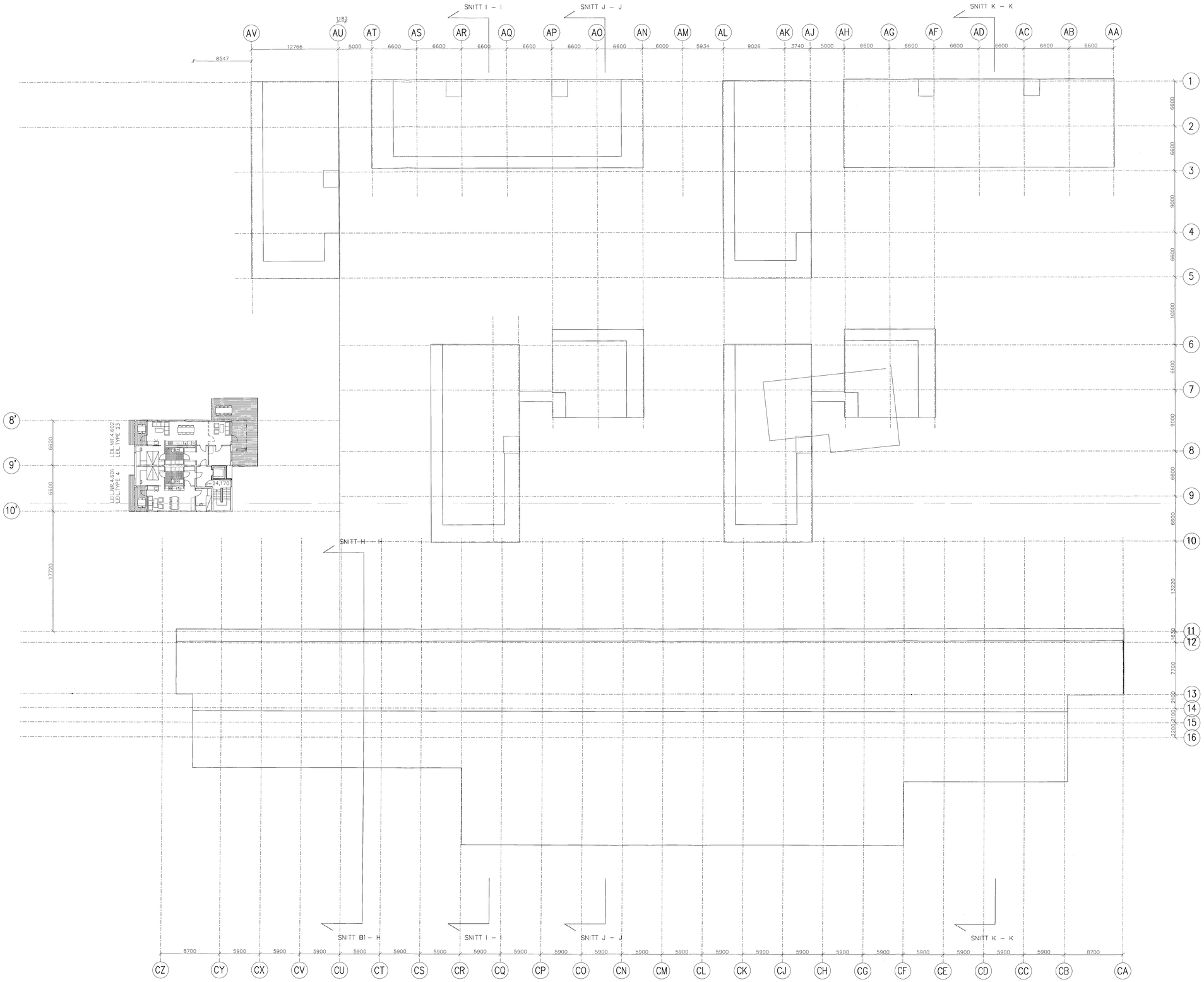
ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Regnr. Saksnr.
31 MARS 2005
Arkivkode
Arkivkode 2
Sakspr.
U.off.

FILNAVN
ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	U1	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

© L2 Arkitekter AS



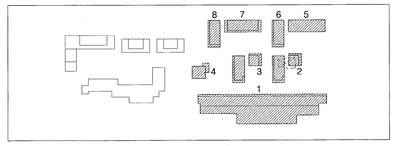
A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MDI	LØ	LØ
D01	300805	RAMMESØKNAD	MDI	LØ	LØ

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	6	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD



LUNDEKROKEN

GNR. 32 /35 M. FL.

		PROSJEKT NR.
SEKTOR	(BYGGHERRE) SEKTOR LUNDEKROKEN AS — Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO, TLF: 23287700, FAX: 23287701	
AF	RAGNAR EVENSEN AS — Pb. 24 GRIFSEN, 0409 OSLO, TLF., FAX: MAIL	
	OPSAL & GABRIELSEN AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no	ARK
L2	L2 ARKITEKTER AS — FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO, TLF: 22129950, FAX: 22129951, post@L2.no	ARK
RIV		
RIE		
RIB		
LARK	MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.	

TITTEL: PLAN 06

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Sendes:
31 MARS 2005
Avs.sign.
Avs.dato
Saksnr.
U.off.

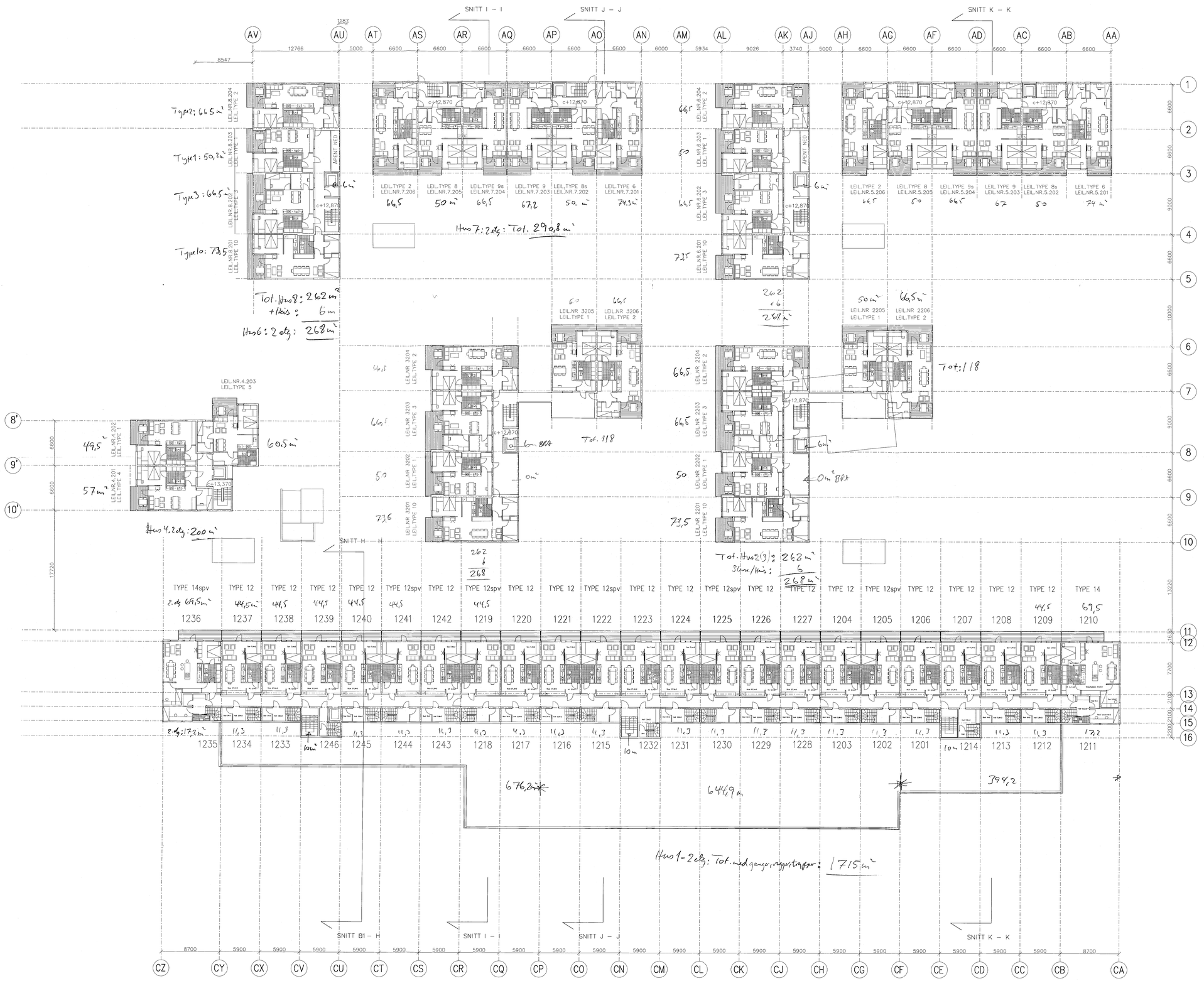
FILNAVN:

ERST. TEGN NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	6	001	D02	30.08.05	1:200

FASE: RAMMESØKNAD

L2 Arkitekter AS



A3 FORMAT = 1:600
10 mm = 6 meter

0 m 60m 120m 180m 240m 300m
0 mm 10mm 20mm 30mm 40mm 50mm

REV.	DATO	TEKST			
D02	170306	RAMMESØKNAD ENDRET	MD1	LO	LO
D01	300805	RAMMESØKNAD	MD1	LO	LO
			UTARB.	KONTR.	GODKJ.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	2	001	D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

8 7 6 5 4 3 2 1

LUNDEKROKEN
GNR. 32 /35 M. FL.

BYGGHERRE		PROSJEKT NR.
SEKTOR	SEKTOR LUNDEKROKEN AS	Pb. 164 SKØYEN, 0212 OSLO TLF: 23282700, FAX: 23282705
	RAGNAR EVENSEN AS	Pb. 24 GREFSEN, 0409 OSLO TLF.: FAX: MAIL
	OPSAL & GABRIELSEN AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129550, FAX: 22129551 post@L2.no — ARK
	L2 ARKITEKTER AS	FROGNERVEIEN 22 , 0263 OSLO TLF: 22129550, FAX: 22129551 post@L2.no — ARK
RIV		
RIE		
RIB		
LARK	MULTICONSULT, HOFFSVEIEN 1 BOKS 265 SKØYEN, 0213 OSLO.	

TITTEL: PLAN 2

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksbeh.
31 MARS 2006
Arkivkode P
Arkivkode S
Saksnr.
LOR

FILNAVN
ERST. TEGN.NR.

FAG	B.AVS.	EMNE	ETG.	LØPENR.	REV.	DATO	MÅL
A	0	10	2	001	D02	30.08.05	1:200
						FASE: RAMMESØKNAD	

L2 Arkitekter AS

Asker kommune

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 Ulfsnes
Saksbehandler

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Nord Arkitektur AS v/ Marty Bashevkin

Kopi til
Sameiet Lundekroken v/ Anders Sletten

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 13.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
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.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 197 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 22 197 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 20 976 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 779 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 351 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 443 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 445 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022059H
Navn	Lundekroken GBNR.32/35 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.11.2004

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14559/59H_betemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 254 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	2 971 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B4
	Delareal	900 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL2
	Delareal	490 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Feltnavn	G1
	Delareal	776 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	168 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Feltnavn	KL.G/S
	Delareal	106 m^2
	Formål	Midlertidig trafikkområde
	Feltnavn	Midlertidig
	Delareal	6 756 m^2
	Formål	Bolig/Forretning
	Feltnavn	FB1
	Delareal	380 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Feltnavn	KL.G/S/a
	Delareal	5 199 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B2
	Delareal	730 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL4
	Delareal	680 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	1 065 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL1
	Delareal	172 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA 001
	Delareal	293 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FL3
Id	02202015012	
Navn	Billingstadsletta 13	
Plantype	Detaljregulering	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4506/2015012_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Blågrønnstruktur **Feltnavn** G3
	Delareal 20 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Flomfare
Id	022059G
Navn	Slependen m. tilliggende arealer
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/213/59G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

P lankart 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 arealdel 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 - Slependen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependen, 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 syklister 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.

Veitiltak 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 Lensmannslia 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

3.1.4 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 Syverstaddiagonalen 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 detaljutforming tilpasses tilliggende 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

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

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 veianlengg.

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 tilfredsstille 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 deponier 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 Slependveien, Billingstadsletta, 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 - Slependen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependen.

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 trafikksikkerhet 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 syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister 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 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og 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 tilleggslaster 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, Grønlia, 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 Slependen(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen 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 veiers 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^2, 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 forsinker 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 byggteknisk 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 tilliggende 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 kjørbar gangvei 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.

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 regulereringsbestemmelsene.

(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 uthevet 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 Universell 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, jamfør 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 - Slependenområdets 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 fortettingskart, 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, føringer 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 hovedledningsnettet 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

Utvidelse 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 silingsprosess 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 Slependkrysset:

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

(Oppgradering av Slependkrysset 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 syklister 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 trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, 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, Slependen 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.etajse	
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 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.

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.etajse	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 Slependen. 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 tilliggende 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 bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet 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 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 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 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	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- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 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 Slependkrysset, 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, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, 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 innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering 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 innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer 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 Slependrenna, 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 Bruset 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 landskapssammenhenger.

§ 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 vinteropplagsplass 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 heldøgnsservice (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.

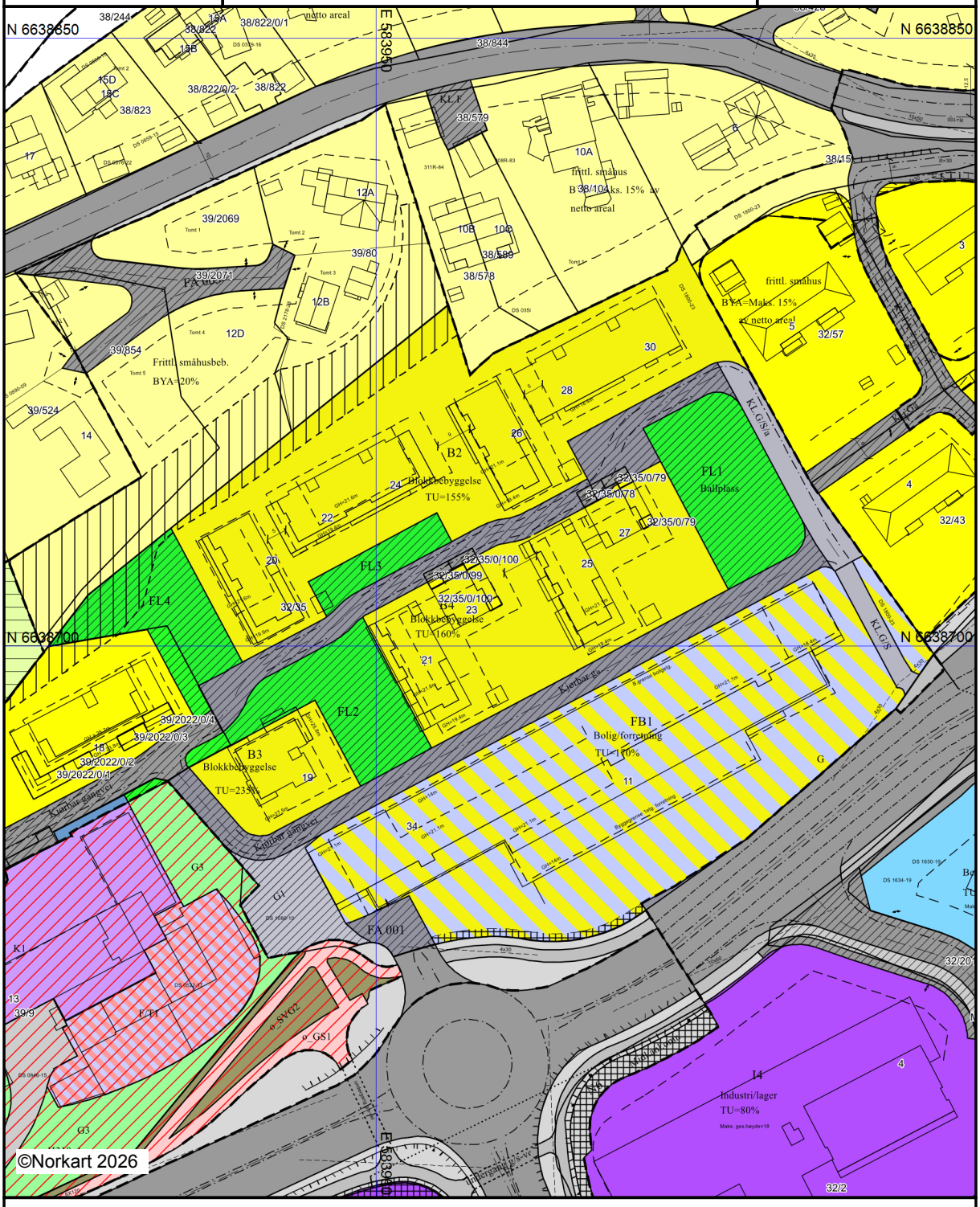
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/35/0/20
Adresse: Lundekroken 34
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjone
- 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

Reguleringsplan PBL 2008

- Kontor
- Forretning/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- 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

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 fortøyes. Båtene skal fortøyes 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 sammenføyning være utført for eiendommer som etter reguleringsplanen skal sammenføyes.

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 m2 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 frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers 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.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

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 friluftsformål (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.

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.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], 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[3], 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 gjeldene 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 ivaretatt 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 tekniskinfrastruktur/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 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 – Slependen, 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:

a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
c. 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:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² 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.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre 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.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. 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

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. 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:

a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

1. *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[1] 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 byggteknisk 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.

1. *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 fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

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[1] 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 samferdselslinjen 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:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. 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 m² 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:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. 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[1] 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[1] 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:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. 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.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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[1] 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[1] 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[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] 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:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *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:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. 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[1] (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[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] 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:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] 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[2] 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:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. 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^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters 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 tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] 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 m² 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[1], 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, tradisjonslokaliteter, 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 tradisjonslokaliteter 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 ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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, massemottak 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[1] 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)

a. 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).
b. 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.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. 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)

a. 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.
b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. 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.
d. 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:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. 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.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. 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:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 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 mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. 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:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. 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:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. 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.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. 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).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. 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[1], 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[1] 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 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² 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:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

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[1], forutsatt at:

a. 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.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. 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:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. 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.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. 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).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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*[1] (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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. 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.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. 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.
e. 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:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 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[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] 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 m² 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 Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing 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[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] 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[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
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[2] 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 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. 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:

a. 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.
b. 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.
c. 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.
d. 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:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. 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.
c. 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 m² 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.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² 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.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *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.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](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[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. 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:

a. 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.
b. 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.
c. 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.
d. 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:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] 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 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 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

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 m² 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.[4]

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.[1]

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.[2]

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[1]

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 utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² 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[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² 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:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. 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

1. *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:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

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, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges 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 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² 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[1] 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 syklister 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.[1]

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:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. 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 allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (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[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], 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, slåtteenger, 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[3]

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 Brjørvann 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 spredt 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[1] (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 utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (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 m² 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[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² 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 300m³ 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 10000m³) 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-spredt 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-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² 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 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (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 m² 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 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille 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 frilufts- 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 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² 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.

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 frilufts- 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 m², hvor av 200 m² 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 hensynsone 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[1] 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:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. 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 drikkevannkildene[1]:

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 Brjørvann 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 byggteknisk 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 Bjønndalen, 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 hensynsone 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. Hensynsone 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 trådde 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 – Ovre 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.

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 / Slependveien, 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

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 Slependkrysset 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^2 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. Eventuelt 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 utgjør en 5. fasade for ovenforliggende boliger.

3.15 Transformatorkiosk 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 veiers 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^2 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^2 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 støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon 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. Byggegropen 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^2 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 m2. 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 kjørbar gangvei samt offentlig G/S/a vei tillates kun servicekjøring til boligområdene B1 – B4 samt boligdelen av FB1.

For den delen av felles kjørbar gangvei 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 kjørebanen, kan tillates oppført avfallshus og overbygget sykkelparkering så fremt slike konstruksjoner ikke kommer i konflikt med frisikt 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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 14.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**35**	Fnr:		Snr:	**20**
Adresse:	**Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

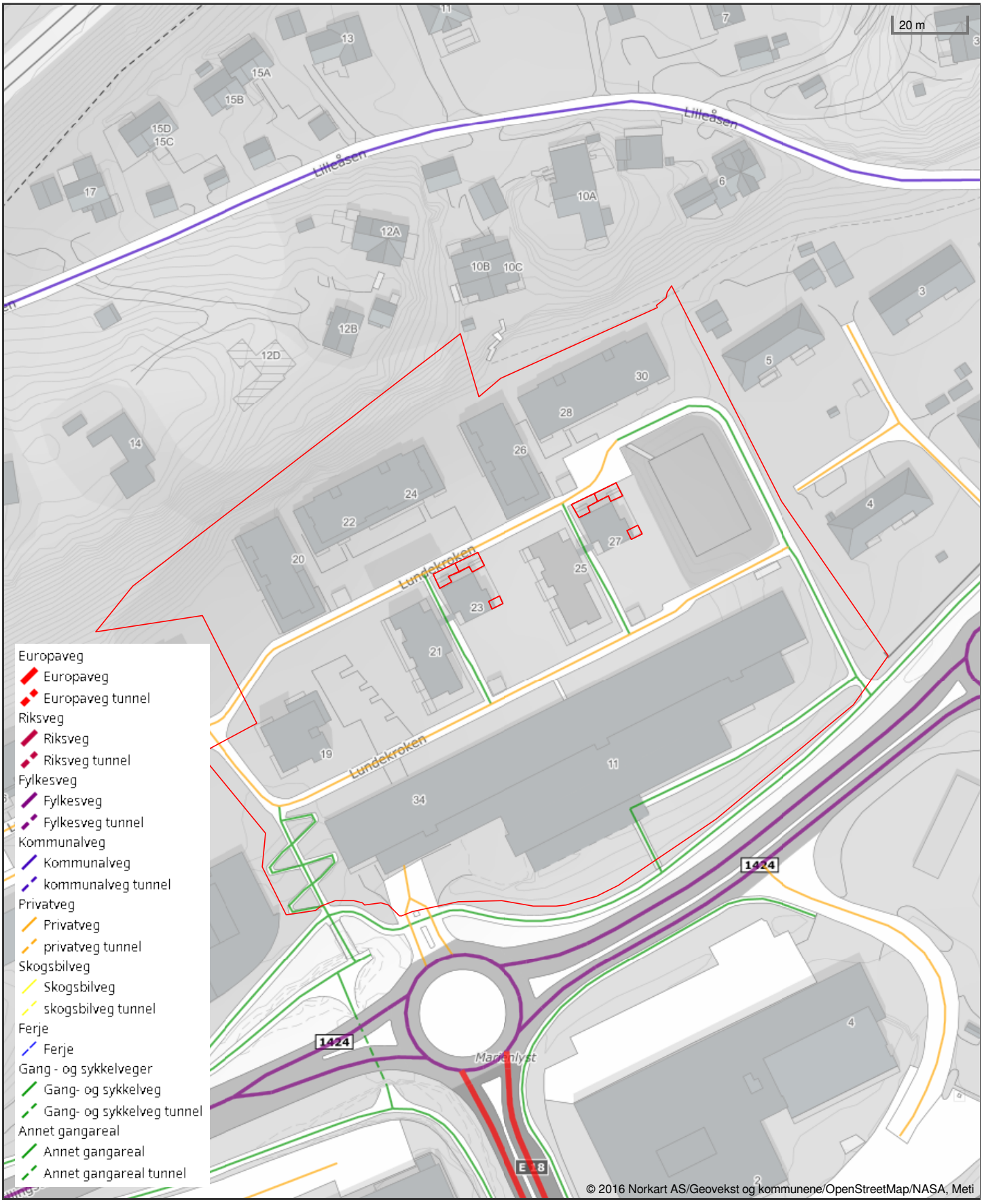
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
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.

Utskriftsdato: 13.10.2026

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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 14.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**35**	Fnr:		Snr:	**20**
Adresse:	**Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD**						

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 ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 13.10.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 085 691,97 kr
Renovasjon	712 731,86 kr
Vann	1 037 141,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 35, Seksjonsnr 20	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Lundekroken 34, gatenr 1127	**Grunnkrets:**	301	Lunde
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.09.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	587/234 878
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	22 088,9 kvm
Arealmerknad:					

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
			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
Reseksjonering	Forretning:	15.12.2016	Avgiver	3203/32/35	-107,9
	Matrikkelført:	24.02.2017	Etablert/Endret	3203/32/35/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/35/0/4	0,0

Etablert/Endret	3203/32/35/0/5	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/6	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/7	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/8	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/9	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/10	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/11	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/12	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/13	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/14	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/15	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/16	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/17	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/18	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/19	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/20	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/21	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/22	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/23	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/24	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/25	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/26	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/27	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/28	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/29	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/30	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/35/0/70	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	H0113	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

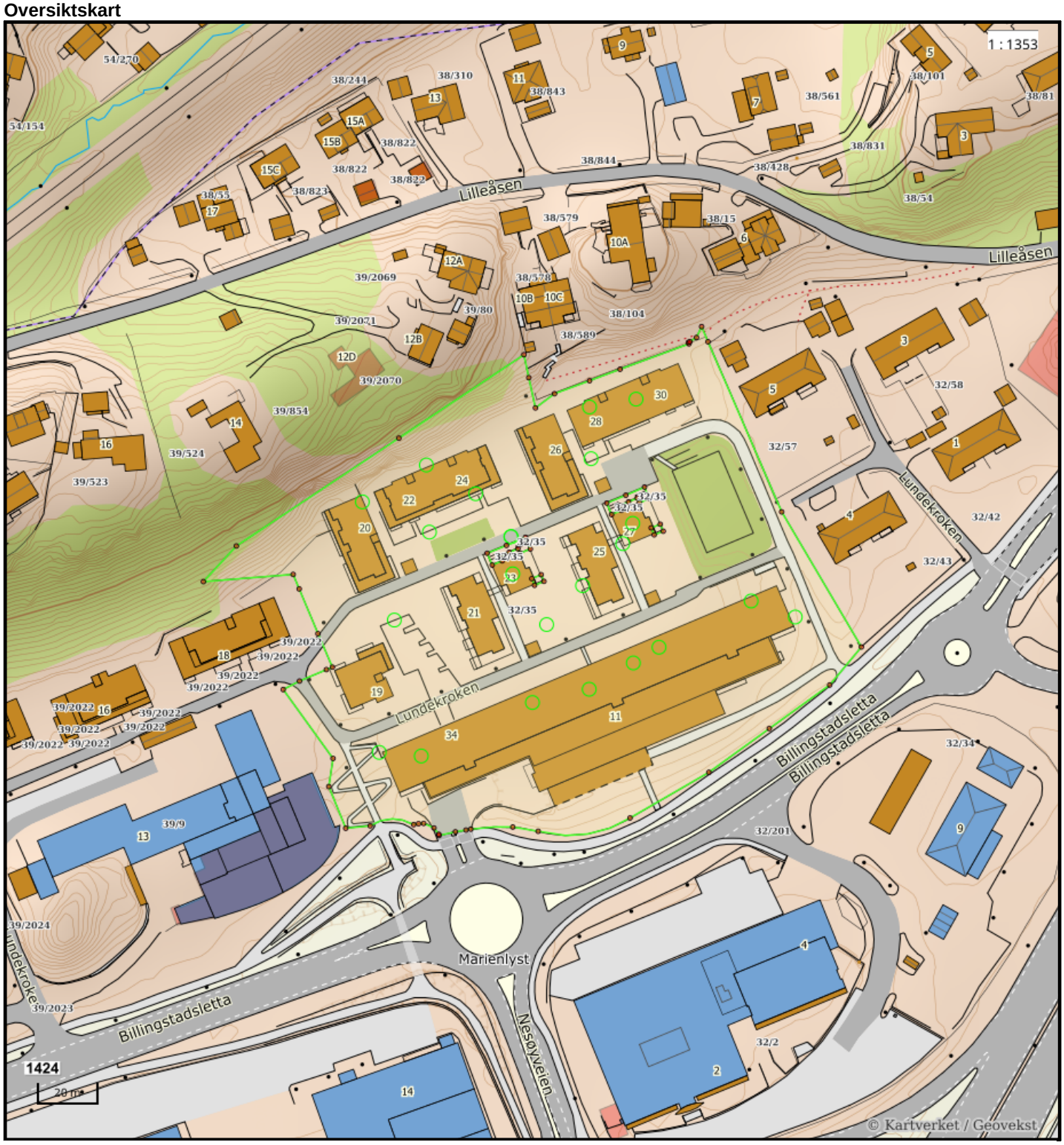
Etasjeopplysninger:

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



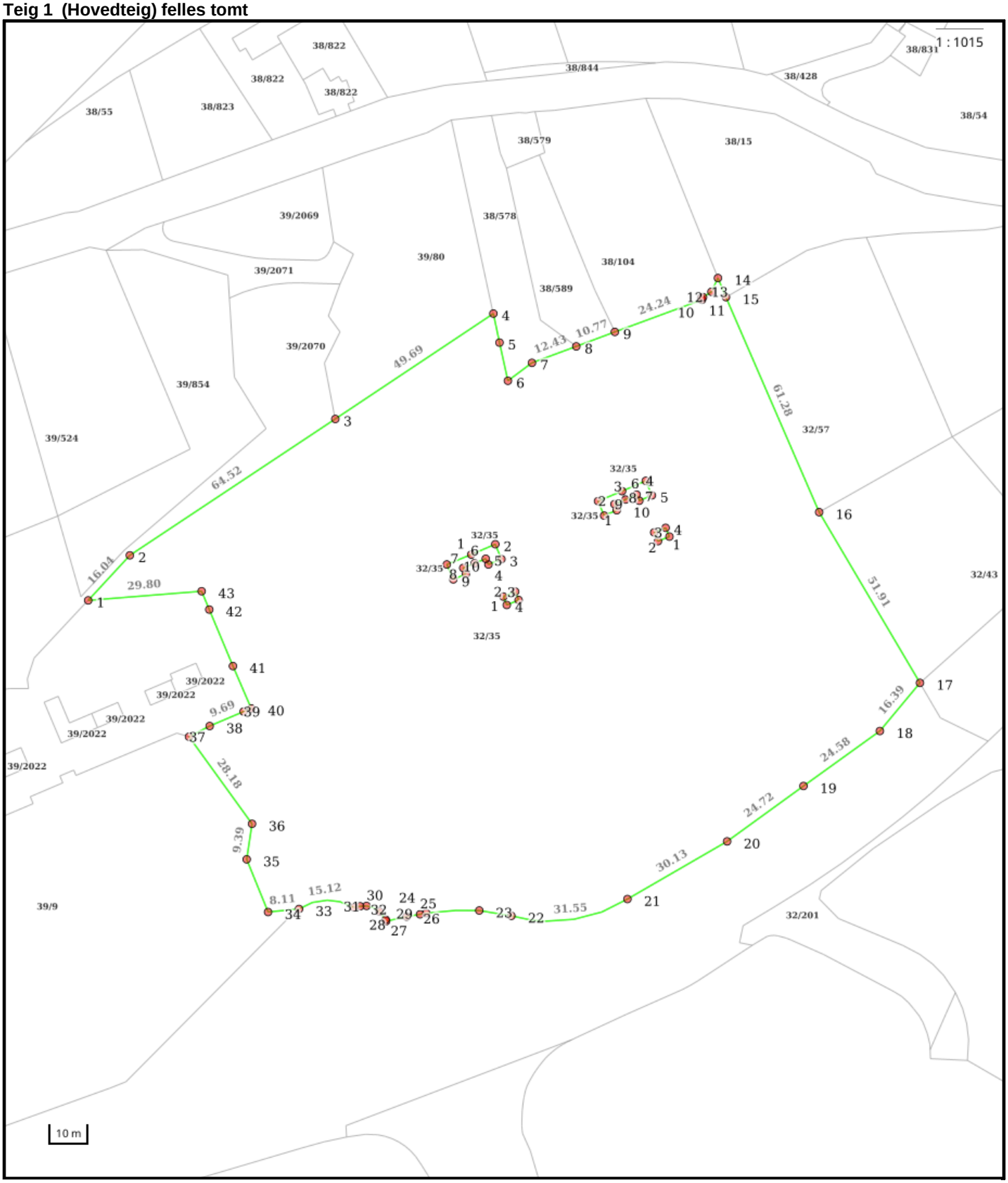
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 22 088,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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	64,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 753,10	583 929,05	49,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 784,25	583 967,76	7,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 776,89	583 970,07	10,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 767,07	583 973,15	7,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 772,38	583 978,98	12,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 777,73	583 990,20	10,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 782,36	583 999,92	24,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 792,79	584 021,80	0,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 638 793,25	584 021,55	0,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 638 793,53	584 022,04	2,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 638 795,07	584 024,06	4,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	13,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 638 798,88	584 025,48	5,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 638 794,02	584 027,97	61,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 740,27	584 057,41	51,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 698,11	584 087,69	16,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 684,62	584 078,39	24,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 638 668,50	584 059,83	24,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 638 652,25	584 041,20	30,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 638 634,85	584 016,60	31,55m	Terrengmålt	10	38,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 638 627,72	583 986,77	8,52m	Terrengmålt	10	-41,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 638 628,36	583 978,29	13,95m	Terrengmålt	10	-63,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 638 626,45	583 964,50	1,70m	Terrengmålt	10	-63,27	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 638 626,02	583 962,86	3,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 638 625,06	583 959,47	5,50m	Terrengmålt	10	-86,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 638 623,41	583 954,22	0,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 638 623,75	583 954,04	2,66m	Terrengmålt	10	-5,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 638 625,74	583 952,31	3,77m	Terrengmålt	10	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 638 626,90	583 948,79	1,70m	Terrengmålt	10	-6,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 638 626,67	583 947,11	1,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 638 626,21	583 945,50	15,12m	Terrengmålt	10	-13,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 638 624,56	583 931,25	8,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 638 623,04	583 923,28	14,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 638 636,19	583 916,42	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	6 638 645,56	583 916,99	28,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 638 666,83	583 898,51	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 638 670,08	583 903,62	9,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 638 674,64	583 912,17	2,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 638 675,62	583 914,01	12,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 638 686,26	583 908,28	16,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 638 700,46	583 900,75	5,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 638 705,01	583 898,33	29,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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[1]	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[1]	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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Energiattest

Adresse **Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370291**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300014392**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0113**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **146,52**

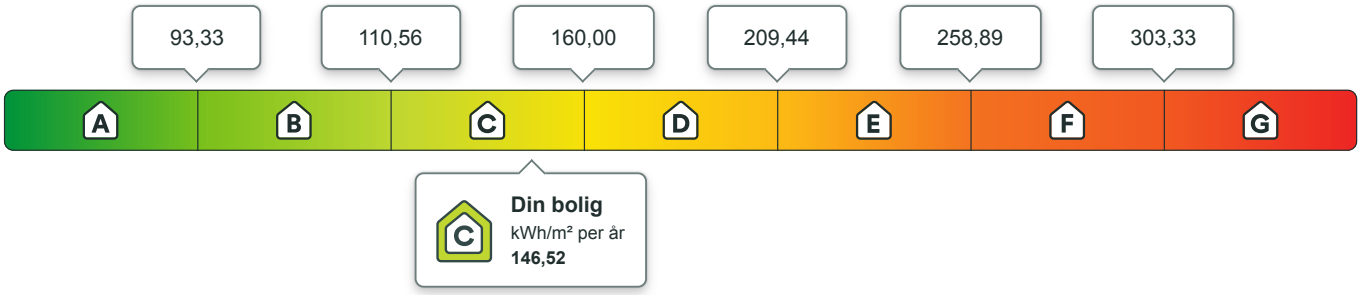
Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 353,46	**163,41**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Lundekroken 34, 1396 BILLINGSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 varmeelementer 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: 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.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.