Langenga 24, 1386 ASKER



PROPR.NO

Selger
Margit Ramsrud
90088814

Prisantydning
2 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 55 Bnr. 814 Andelsnr. 49

GI BUD Sentral 2-roms andelsleilighet, 11m2 terrasse med sjøutsikt. Takterasse. Mye sol. Moderne. Eksklusivt.

PRISANTYDNING
kr 2 600 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 745 000 kr

TOTALPRIS
kr 4 345 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 11 402 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
49kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
11kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2024



Høyt under taket . Gir stor romfølelse.



Bad.Med mulighet til å lukke dusjdørene sammen, da de ikke er i bruk.



Masse skap lass på kjk. Ubrukt vaskemaskin. Kombiskap etc alt medfølger. Inntregert.



Romslig veranda 11m2. Hele verandaen er ikke synlig her.



God lagringsplass på bad.



Stort luftig soverom. Med god plass til dobbeltseng og flere skap. 270 under tak. Vindu fra vegg til tak.



Stort skap. Med eksklusiv innredning. Glasskuffer etc. I



Åpen fin stue med masse lys.



Innredning avgjør plass.



Vindu med skyvedører ut til Terasse.



Plass til spisebord.



Lys åpen leilighet.



Gang har også plass til store skap. I alle gulv finnes vannbåren igjennvunnet vann.



Utseende, sett nedenifra. Kledd med treverk .



Et spill satt opp rundt på område. Frisbee golf.



Dette er et bordtennis bord. Står ute. Alle beboere kan benytte seg av det.



Utsikt fra leiligheten. Ser ikke andre hus blokker.

ASKER / Krillås

Legg til en tittel

Langenga 24, 1386 Asker

Basert på informasjonen du har oppgitt, og prisutviklingen i ditt område, vil du kunne forvente en salgssum mellom
5 228 100 kr – 6 389 900 kr.

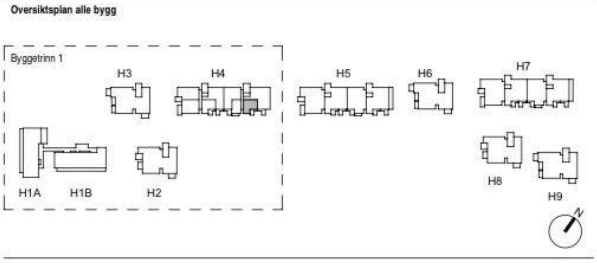
Fått antatt salgstakst. Fra 4.4 til 6 mill. Selger for ca. 4,4 mill

H4 / 2-roms

H4-B202 / H4-B302 / H4-B402

Etasje: 2-4
Antall rom: 2
BRA: 49 m²
P-rom: 48 m²
Balkong: 11 m²
Bod i kjeller: 2,5 m²









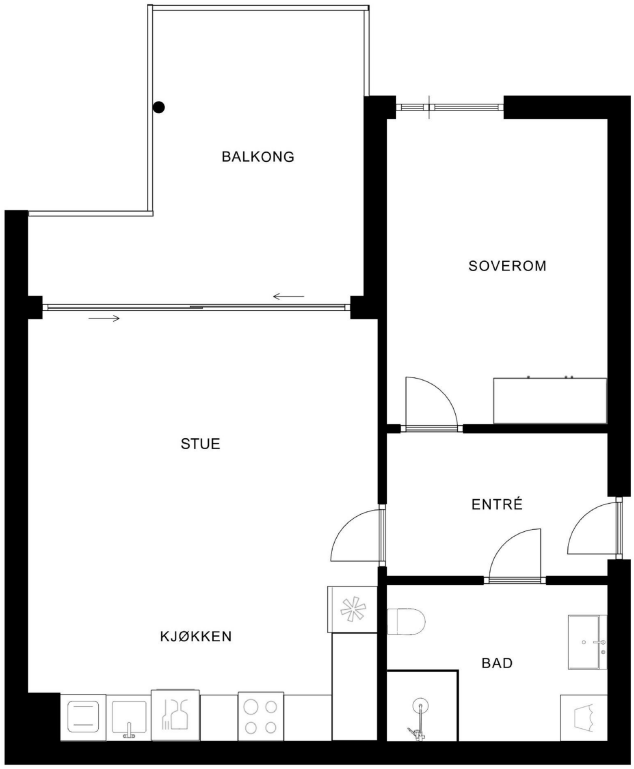
Leilighets beskrivelse.

Langenga 24

Langenga 24
1386
Rediger

Om boligen

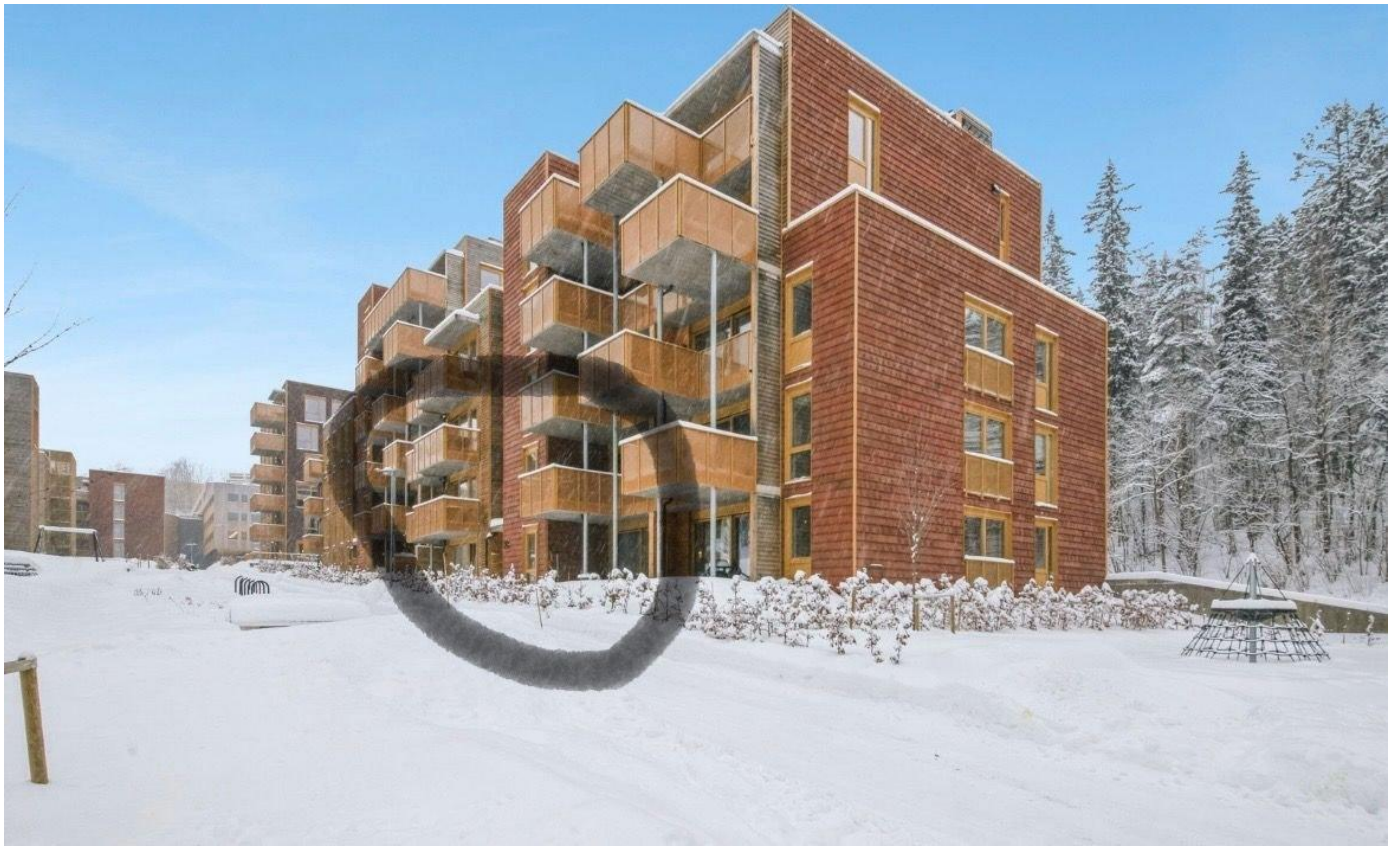
Bruksenhet	Matrikkel
H0202	**3203/55/814/0/0**
Bygningsnummer	Boligmappenummer
300904394	**DUM7833**
Bygningstype	Radon
STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 5 ETG.	Bestill radonmåling



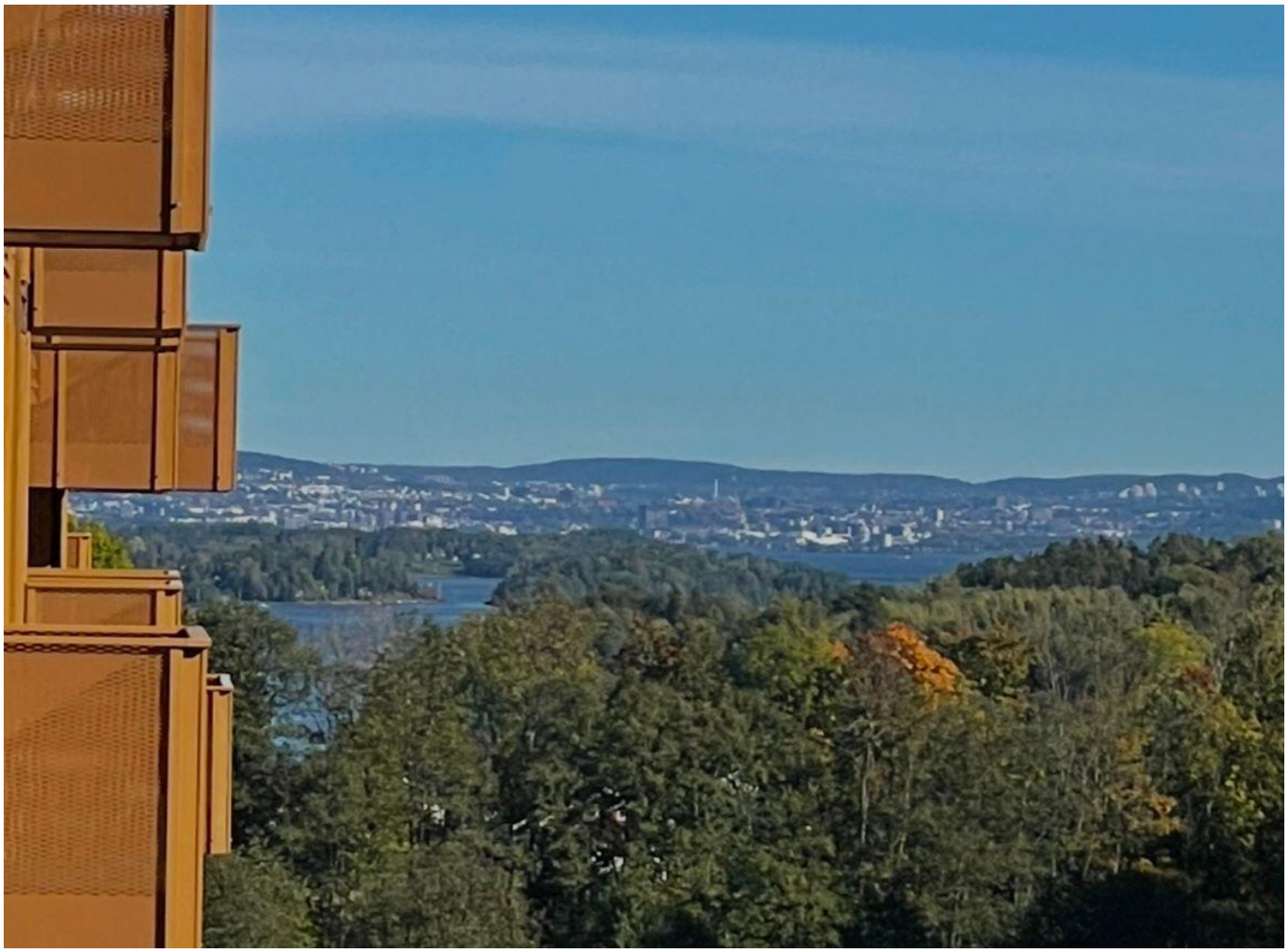
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFTIT

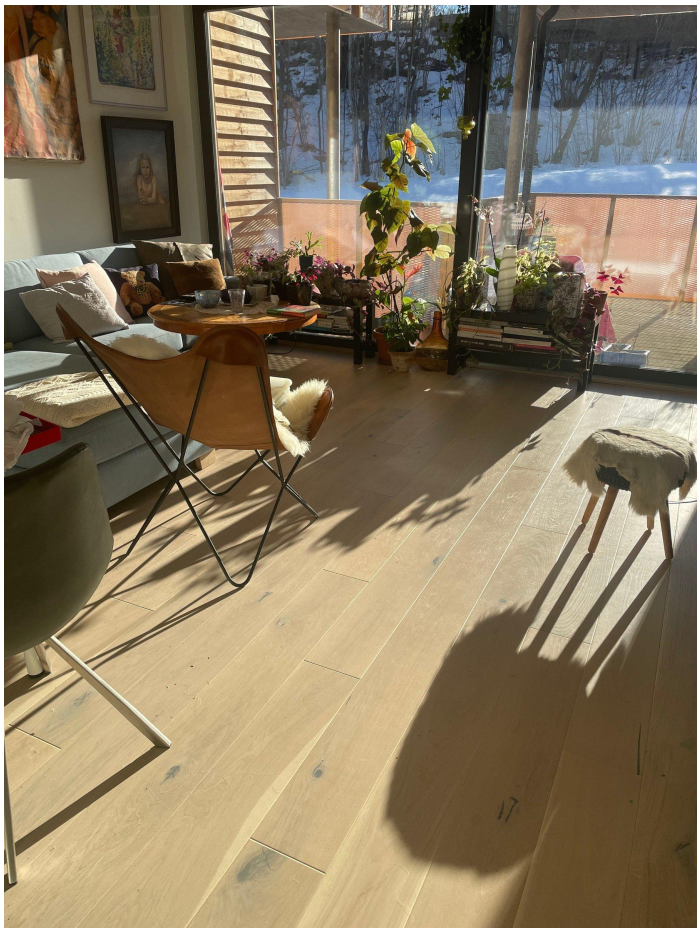




Inngang. På begge sider. 1 min. Til buss.



Utsikt på sommertid.



Solrikt og lyst 18 feb. 2025

usbl
For deg og ditt hjem

Retur: USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Langenga Asker Borettslag
v/Klare Finans AS, Pb. 384
8001 BODØ

Org.nr: 931530364
Foretaksregisteret

Forfallsdato: 20.02.2025

Margit Ramsrud
Langenga 24
1386 ASKER

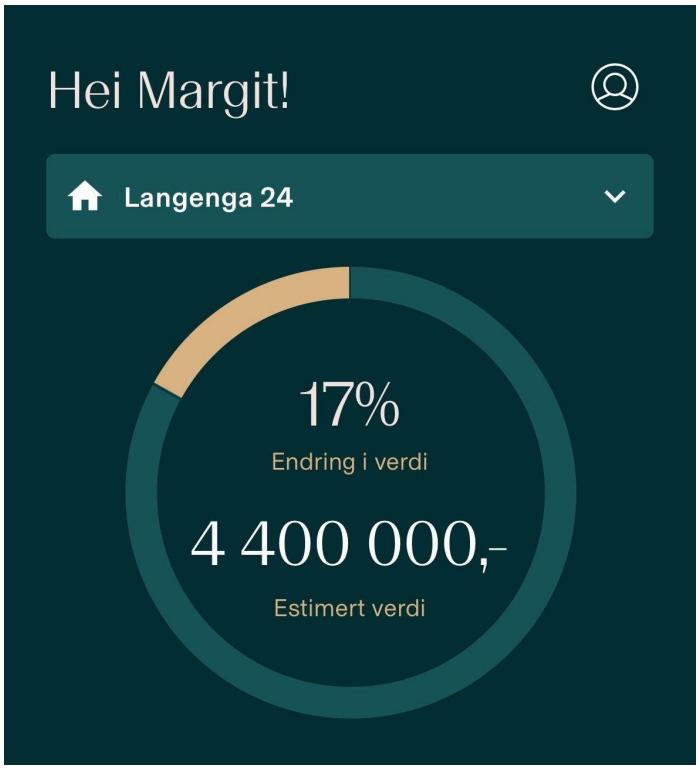
Krav ID/Faktura : 1901001317
Utskriftsdato : 01.02.2025
Deres Ref. : Ikke oppgitt
Sidenr : 1 av 1
Ref: 1901/49 Langenga 24,
Hjemmelshaver:Margit Ramsrud

Felleskostnader	**Beløp**
16962681/1 Felleskostnader 2. termin, 2025	1.824,00
16962681/2 Renter IN-lån 2. termin, 2025	7.860,00
16962681/3 TV / Bredbånd 2. termin, 2025	307,00
16962681/4 Adm. gebyr målere 2. termin, 2025	45,00
16962681/5 Akonto gulvvarme	611,00
16962681/6 Akonto kaldtvann	755,00
Totalbeløp	11.402,00
Tidligere innbetalt	0,00
Skyldig beløp	**11.402,00**

Det er viktig at korrekt KID-nummer benyttes ved betaling. Ved feil KID vil innbetalingen ikke dekke riktig faktura. Etter forfall beregnes den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

POSTADRESSE:	**KONTORADRESSE:**	**FORETAKSNR.: 950285680**	**TELEFON:**	**FAX:**
Postboks 8944 Youngstorget	950285680	E-post: usbl@usbl.no	22983800	22983801
0028 OSLO	7439 TRONDHEIM	Internettadr.: www.usbl.no		

Oversikt over utgifter pr. mnd.





Nær sjø. Utsikt fra veranda.



Bordtennis bord på sommertid.



Bordtennis bord på sommertid.



Utsikten. Ser ingen andre blokker.

Om boligen

Toppmoderne. Havutsikt fra terasse. Sentralt Asker. Ny des.2024. Høy standard. Lav strømregning.Takterasse. Masse sol. Stor 11m2 veranda.Det unike med leiligheten er 270-280 cm høyde under tak. Felleslånet er på 1750000.(andel på dette lånet. Se opplastet bilder) Praktisk bod. Følger med. Mulighet for kjøp av flere garasje plasser. Masse gjesteparkeringer.Takterasse.Barnevennlig.

Beliggenhet

Ser sjøen fra verandaen. Sentralt Asker. Buss rett utenfor døren. Leangbukta båtforening, rett nedenfor. Rolig. Fint turområde. Velodromen nærmeste nabo. Hestegård og Lenangbukta rett nedenfor.

Annet

Borettslags leilighet. Avdrag om 19 år. Lave strømregninger. 450kr.Gjennvinning. Vannvarme gulv. Fellesgjeld 1750.000 11.400 pr. mnd. inkludert fellesgjeld. Inkludert .tv.internett. Etc. Alle hvitevarer følger med. Ubrukt. Oppvaskemaskin. Ubrukt stekeovn. (brukt 1 gang. Julaften) kombiskap. Høy standard. Takterasse.

Ny overskrift

Trenger ikke tilstandsrapport og takst på en leilighet som er ny og nettopp hatt 1 års befaring. Alt i orden. Ingen feil mangler.

Omkostninger

2 600 000 kr (Prisantydning)
1 745 000 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 345 000 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 354 290 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Egenerklæring

Langenga 24, 1386 ASKER

20 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langenga 24	Langenga 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn 31/11-2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Ramsrud, Margit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Er helt nytt. Får papirer fra Borettslaget. Tenker jeg

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ramsrud, Margit	**2025-06-20**

Identification

bankID Ramsrud, Margit

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ramsrud, Margit	20/06-2025 07:26:10	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett:26.09.2023 kl. 17.30

Sted: Holmen Fjordhotell, «Kino»

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marienn Stensrud

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: VSBL v/Stensrud

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Mari Vejlgaard Sundet

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: —
Totalt: —

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. GJENNOMGANG AV VEDTEKTENE

Vedtak: Vedtektene ble gjennomgått

3. GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR FØRSTE DRIFTSÅR

Vedtak: Budsjettet ble gjennomgått

4. VALG

4.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Kristian Eide-Englahl for 2 år til våren 2025

4.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Ida C B Hansen for 2 år til våren 2025

Valgt ble: Mari V. Sundt for 1 år til våren 2024

4.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Sindre Berg-Jacobsen for 1 år til våren 2024

Valgt ble: Goran Orucevic for 1 år til våren 2024

Marann Stensrud
Møteleder

Mari Vålsundt
Valgt av årsmøtet

VEDTEKTER

for Langenga Asker Borettslag org. nr. 931 530 364

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.04.23, sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 08.06.23, sist endret 02.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Langenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

(5) Andelseierne skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Uteplass
(1) Andeler på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til boligen iht. **vedlegg 1**. Endring krever samtykke fra berørte andelseiere.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand, se pkt 5-1. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for dette utearealet.

(3) Andelseier plikter å gi borettslaget adgang til utearealet som andelseier har eksklusiv bruksrett til for nødvendig vedlikehold o.l. av borettslagets bygningsmasse.

4-4 Sportsboder
(1) Hver andelseier disponerer en sportsbod utenfor leiligheten/boligen i borettslagets eiendom. Sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelen. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste, se **vedlegg 2**.

(2) Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jf. vedtektene punkt 11-1, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per andel

(3) Kostnader til strøm til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(4) Kostnader til kaldtvann og varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over vannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(5) Kostnader til bod og parkering dekkes iht kostnadsfordelingen i vedtektene for sameiet i garasjekjelleren.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplasser og utearealene

12-1 Parkeringsplassene
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren og er bundet av vedtektene som gjelder for parkeringskjelleren.

12-2 Utearealene
Det foreligger en foreløpig utomhusplan for felles utearealene. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen for hvert av byggetrinnene.

Langenga Bolig AS har ikke bestemt endelig strukturering av fellesarealene. Utearealene planlegges lagt i en egen eiendom som eies og disponeres i fellesskap av boligene i alle byggetrinn. Boligselskapet blir i så fall eier av arealene, men slik at arealet først planlegges overskjøtet når utbyggingen er ferdigstilt. Det er utarbeidet vedtekter for det tingsrettslige sameiet.

Borettslaget må betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra utearealet stilles til rådighet for andelseierne selv om hjemmelen ikke er overført. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalklindeskog. Boligselskapene må til enhver tid ha skjøtselsavtaler som sikrer at ønskede arter og vegetasjon blir bevart i skjøtselsarbeidet, samt eventuell bekjempelse av fremmede arter. Uavhengig av om utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av borettslagene og sameiene, eller ligger som del av flere av eiendommene, er det egne vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene som er bindende for borettslaget/andelseierne. Langenga Bolig AS bestemmer endelige vedtekter for sameiet. Det blir tinglyst en plikt til å være medlem av en velforening. Organiseringen bestemmes av Langenga Bolig AS.

Boligselskapet er forpliktet til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt/utearealer i byggeperioden uten at boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 09:00 - Min side, USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Eide-Engdahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår et styrehonorar på kr 64167,- for perioden 26 september - 25 april. Dette tilsvarer et årlig beløp på 110000,- (a 1507,- per enhet). Honoraret baserer seg på det arbeidet som har blitt gjort i forbindelse med etablering av et nytt borettslag. Dette innebærer blant annet overtakelse av fellesområder, flere gjennomganger av systemer og service områder, møte med stakeholders i forbindelse med vedlikehold, etablering av styreprosesser, oppfølging av feil og mangler, forefallende arbeid, med mer.

Styret viser også til gjennomsnittlige styrehonorarer i andre borettslag hvor gjennomsnittet ligger på mellom 1100 - 2100,- per enhet. Foreslått honorar ligger i midten av dette.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 64 167,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 5.1. Vedtektsendring §1-2 (1)Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

I dagens vedtekter har borettslaget kontoradresse i Lier. Usbl har flyttet og ny kontoradresse er Drammen.

§21-1 (1) foreslås endret fra:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

til:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i **Drammen** kommune (endring markert med fet skrift).

Vedtak:

Endring av vedtekter §2-1(1) til (1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen godkjennes

5.2 Endring av vedtekter - tillate "Leie til eie"

Forslag etter ønske fra utbygger om å åpne for muligheten for "leie-til-eie" å etablere seg i borettslaget. Oppdatert borettslagslov hensyn tar nye konsepter som har samfunnsmessig formål om å tilgjengeliggjøre boligmarkedet i større grad. Styret er positive til saken, men dette krever en liten justering av vedtektene.

Kapittel 2-1-(4) er lagt til. Tidligere 2-1-(4) er flyttet til 2-1-(5)

(4) I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

Kapittel 3-1-(3) er lagt til. Tidligere 3-1-(3) er flyttet til 2-1-(4)

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet.

Endringene er gjennomgått av juridisk avdeling og er i tråd med borettslagsloven.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes kapittel 2-1 punkt 4 og 5 flyttes til henholdsvis punkt 5 og 6.

Samtidig vedtas ny 2-1(4) med følgende tekst:

I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes kapittel 3-1(3) flyttes til kapittel 2-1(4) .
Samtidig vedtas ny 3-1(3) med følgende tekst:

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet

Vedtatt

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 23

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nytt medlem til styret for hhv 1 og 2 år.

Mari Vejlgaard Sundet og Ida Berg Hansen er på valg.

Disse stiller til valg

Mari Vejlgaard Sundet (1 år) - tidligere styremedlem

Elif Güler - tidligere erfaring fra andre verv

Rahul Sharma

Goran Orucevic - nåværende vara

Jan Rylund

De to som får flest stemmer velges inn som styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Mari Vejlgaard Sundet for 1 år.

Valgt ble: Jan Rylund for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to vara til styret for 1 år.

Sindre Berg-Jacobsen og Goran Orucevic er på valg.

Alle stiller også som vara dersom man ikke blir valgt som styremedlem.

De to med flest stemmer velges som vara. Den som har blitt valgt inn som styremedlem ekskluderes selv med flest stemmer.

Elif Güler (1 år) - tidligere erfaring fra andre verv

Rahul Sharma (1 år)

Goran Orucevic (1 år) - nåværende vara

Jan Rylund (1 år)

Vedtak:
Valgt ble: Goran Orucevic for 1 år.

Valgt ble: Elif Güler for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Siden borettslaget er et tilknyttet borettslag til Usbl, så må det velges mandat til Usbls generalforsamling.

Styret ble valgt og de delegerer mandatet.

Vedtak:

Valgt ble: styret

Protokoll for Langenga Asker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Kristian Eide-Engdahl (sign.)	02.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av

Skjelbred, Lasse



Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.06.2023 10.15.33

Fødselsdato

1967-03-02

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Hüls, Henryk



Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.06.2023 10.22.46

Fødselsdato

1976-10-15

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Rasmussen, Sigvart Tinney



Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.06.2023 11.21.46

Fødselsdato

1983-11-28

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 8. juni 2023 kl. 0900
Sted: Langenga Bolig AS lokaler på Billingstad

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Langenga Borettslag Asker

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Henryk Hüls

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Henryk Hüls

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: For Langenga Bolig AS, Lasse Skjelbred og Sigvart T. Rasmussen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Langenga Bolig AS representerte alle andeler.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. NYTT FORETAKSNAVN

Endring av foretaksnavn fra Langenga Borettslag Asker til Langenga Asker Borettslag

Vedtak: Nytt foretaksnavn Langenga Asker Borettslag ble vedtatt.

Møteleder
Digitalt signert

Valgt av generalforsamlingen
Digitalt signert

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
08.06.2023

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag

Tid og sted: **Tirsdag 26. september 2023 kl 17.30**
Holmen Fjordhotell, hovedbygningen, møterom «Kino»

Saksliste

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Gjennomgang av vedtektene

Sak 3: Gjennomgang av budsjett for første driftsår

Sak 4: Valg av nytt styre

Følgende skal velges

1. Valg av styreleder	for 2 år til våren 2025
2. Valg av styremedlem	for 2 år til våren 2025
3. Valg av styremedlem	for 1 år til våren 2024
4. Valg av 2 varamedlemmer	for 1 år til våren 2024

Langenga Asker Borettslag

Protokoll fra styremøte nr. 1, 2023

Tid: 19.09.2023

Sted: Billingstadsletta 13

Deltakere:	Henryk Hüls, HH	styreleder
	Lasse Skjelbred, LS	styremedlem

Forfall:

Sak 1/23 **Søknad utleie/bruksoverlating**

Styret har mottatt søknad om utleie/bruksoverlating i inntil 2 år for andel 71,9,35,39. Eierne av andelene har ønsket å selge sine andeler, men andelseierne har ikke lykkes i dagens marked. Det søkes derfor om å leie ut andelene i to år i påvente av et bedre eiendomsmarked. Styret er kjent med utfordringene med å få solgt andelene.

Etter en helhetsvurdering godkjenner styret utleie/bruksoverlating i inntil 2 år for disse andelene. Styret har blant annet lagt vekt på at borettslagsloven § 4-2 annet ledd åpner for at kreditorer og andre i opptil 2 år kan eie andeler som ellers ikke kan selges på lang tid, og at det er en begrenset andel av andelseierne som har rettet en forespørsel om utleie/bruksoverlating til styret.

Henryk Hüls
styreleder

Lasse Skjelbred
styremedlem



INNKALLING 2024

Langenga Asker Borettslag

Høringsperiode: 25. april, kl. 09.00 - 29.april, kl. 09.00
Stemmeperiode: 29. april, kl. 12.00 - 2. mai, kl. 09.00
Min side, USBL.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag

Tid og sted: Digitalt årsmøte - Usbl.no/Min Side

Høringsperiode: 25. april, kl. 09.00 - 29.april, kl. 09.00

Stemmeperiode: 29. april, kl. 12.00 - 2. mai, kl. 09.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 5.1. Vedtektsendring §1-2 (1)Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

5.2 Endring av vedtekter - tillate "Leie til eie"

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 25.04.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår et styrehonorar på kr 64167,- for perioden 26 september - 25 april. Dette tilsvarer et årlig beløp på 110000,- (a 1507,- per enhet). Honoraret baserer seg på det arbeidet som har blitt gjort i forbindelse med etablering av et nytt borettslag. Dette innebærer blant annet overtakelse av fellesområder, flere gjennomganger av systemer og service områder, møte med stakeholders i forbindelse med vedlikehold, etablering av styreprosesser, oppfølging av feil og mangler, forefallende arbeid, med mer.

Styret viser også til gjennomsnittlige styrehonorarer i andre borettslag hvor gjennomsnittet ligger på mellom 1100 - 2100,- per enhet. Foreslått honorar ligger i midten av dette.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 64167,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 5.1. Vedtektsendring §1-2 (1)Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

I dagens vedtekter har borettslaget kontoradresse i Lier. Usbl har flyttet og ny kontoradresse er Drammen.

§21-1 (1) foreslås endret fra:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

til:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i **Drammen** kommune (endring markert med fet skrift).

Forslag til vedtak: Endring av vedtekter §2-1(1) til (1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen godkjennes

5.2 Endring av vedtekter - tillate "Leie til eie"

Forslag etter ønske fra utbygger om å åpne for muligheten for "leie-til-eie" å etablere seg i borettslaget. Oppdatert borettslagslov hensyn tar nye konsepter som har samfunnsmessig formål om å tilgjengeliggjøre boligmarkedet i større grad. Styret er positive til saken, men dette krever en liten justering av vedtektene.

Kapittel 2-1-(4) er lagt til. Tidligere 2-1-(4) er flyttet til 2-1-(5)

(4) I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

Kapittel 3-1-(3) er lagt til. Tidligere 3-1-(3) er flyttet til 2-1-(4)

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet.

Endringene er gjennomgått av juridisk avdeling og er i tråd med borettslagsloven.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes kapittel 2-1 punkt 4 og 5 flyttes til henholdsvis punkt 5 og 6.

Samtidig vedtas ny 2-1(4) med følgende tekst:

I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven
§ 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall
andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende
bestemmelse som åpner for slikt eierskap

Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes kapittel 3-1(3) flyttes til kapittel 2-1(4) . Samtidig vedtas ny 3-1(3) med følgende tekst:

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til
leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette
gjelder også for «Del eie» konseptet

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl
Styremedlem, Ida Christiane Berg Hansen
Styremedlem, Mari Vejlgaard Sundet
Varamedlem, Goran Orucevic
Varamedlem, Sindre Berg-Jacobsen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nytt medlem til styret for hhv 1 og 2 år.

Mari Vejlgaard Sundet og Ida Berg Hansen er på valg.

Disse stiller til valg

Mari Vejlgaard Sundet (1 år) - tidligere styremedlem

Elif Güler - tidligere erfaring fra andre verv

Rahul Sharma

Goran Orucevic - nåværende vara

Jan Rylund

De to som får flest stemmer velges inn som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: De to som får flest stemmer velges inn som styremedlemmer.

Mari Vejlgaard Sundet velges for 1 år

Elif Güler velges for 2 år

Rahul Sharma velges for 2 år

Goran Orucevic velges for 2 år

Jan Rylund velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to vara til styret for 1 år.

Sindre Berg-Jacobsen og Goran Orucevic er på valg.

Alle stiller også som vara dersom man ikke blir valgt som styremedlem.

De to med flest stemmer velges som vara. Den som har blitt valgt inn som styremedlem ekskluderes selv med flest stemmer.

Elif Güler (1 år) - tidligere erfaring fra andre verv

Rahul Sharma (1 år)

Goran Orucevic (1 år) - nåværende vara

Jan Rylund (1 år)

Forslag til vedtak: De to med flest stemmer velges som vara. Den som har blitt valgt inn som styremedlem ekskluderes selv med flest stemmer.

Elif Güler velges for 1 år

Rahul Sharma velges for 1 år

Goran Orucevic velges for 1 år

Jan Rylund velges for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Siden borettslaget er et tilknyttet borettslag til Usbl, så må det velges mandat til Usbls generalforsamling.

Styret foreslås valgt og de delegerer mandatet.

Forslag til vedtak: Styret velges

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-57 815	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-404 670 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	202 335 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	202 700 000	0
B. Årets endring disponible midler	**307 185**	**0**
C. Disponible midler	**307 185**	**0**

Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 402 751	0
Kortsiktig gjeld	-3 095 567	0
C. Disponible midler	**307 185**	**0**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Langenga Asker Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 539 951	0	12 244 718	12 300 218
Sum leieinntekt		**2 539 951**	**0**	**12 244 718**	**12 300 218**
Sum inntekt		**2 539 951**	**0**	**12 244 718**	**12 300 218**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	10 293	10 293
Styrehonorar		0	0	73 000	73 000
Driftskostnad					
Energikostnad		32 228	0	95 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	3	69 995	0	205 000	272 000
Kommunale avgifter/renovasjon		35 609	0	315 000	256 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	2 500	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	8 137	0	858 600	862 500
Revisjonshonorar		7 181	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		15 416	0	92 500	92 500
Andre honorar		35 478	0	19 500	50 600
TV/bredbånd		29 023	0	261 924	261 924
Forsikring		39 470	0	180 000	192 500
Andre kostnader		1 951	0	11 000	11 000
Sum kostnad		**276 988**	**0**	**2 127 817**	**2 183 317**
Driftsresultat før IN		**2 262 963**	**0**	**10 116 901**	**10 116 901**
Driftsresultat etter IN		**2 262 963**	**0**	**10 116 901**	**10 116 901**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 841	0	0	0
Rentekostnad		2 329 620	0	10 116 901	10 116 901
Netto finansposter		**2 320 778**	**0**	**10 116 901**	**10 116 901**
Årsresultat		**-57 815**	**0**	**0**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		-57 815	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-57 815**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2023 Langenga Asker Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	15 578 800	0
Bygninger	2	389 091 200	0
Sum anleggsmidler		**404 670 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		946 899	0
Kostnader til avregning		579 316	0
Andre kortsiktige fordringer		504 617	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 960	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 213 959	0
Sum omløpsmidler		**3 402 751**	**0**
SUM EIENDELER		**408 072 751**	**0**

Balanse 2023 Langenga Asker Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		365 000	0
Sum innskutt egenkapital		**365 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-57 815	0
Sum opptjent egenkapital		**-57 815**	**0**
Sum egenkapital	**6**	**307 185**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	202 335 000	0
Borettsinnskudd		202 335 000	0
Sum langsiktig gjeld		**404 670 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 131	0
Leverandørgjeld		551 015	0
Påløpne renter		2 314 620	0
A konto til avregning		214 801	0
Sum kortsiktig gjeld		**3 095 567**	**0**
Sum gjeld		**407 765 567**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**408 072 751**	**0**
Pantstillelser	8	404 670 000	0

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Eide-Engdahl	Ida Christiane Berg Hansen	Mari Vejlgaard Sundet
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er stiftet 13.04.2023. Innflytting fra oktober- desember 2023.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av trinnvis innflytting i borettslaget i slutten av året, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, varmtvann og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	268 169	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	31 652	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 240 130	0
Sum	**2 539 951**	**0**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	389 091 200	15 578 800
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	389 091 200	15 578 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	389 091 200	15 578 800
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 73 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5287605.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2350,10 kvm. G.nr 55, b.nr 814 i Asker kommune.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	16 875	0
6341 Brannalarm	31 404	0
6361 Fast renhold	21 716	0
Sum	**69 995**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	2 500	0
Sum	**2 500**	**0**

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6611 Vedlikehold heiser	4 062	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 075	0
Sum	**8 137**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	0	365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital	**0**	**365 000**	**365 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	-57 815	-57 815
Sum opptjent egenkapital	**0**	**-57 815**	**-57 815**
Sum egenkapital	**0**	**307 185**	**307 185**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367556998**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	202 335 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	202 335 000
Lånesaldo 31.12:	**202 335 000**
Saldo 5 år frem i tid:	202 335 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367556998	1	9 495 000	9 495 000
	1	4 795 000	4 795 000
	1	4 095 000	4 095 000
	1	4 045 000	4 045 000
	2	3 845 000	7 690 000
	3	3 795 000	11 385 000
	2	3 695 000	7 390 000
	1	3 595 000	3 595 000
	1	3 545 000	3 545 000
	5	3 495 000	17 475 000
	2	3 345 000	6 690 000
	1	3 295 000	3 295 000
	2	3 245 000	6 490 000
	1	3 145 000	3 145 000
	2	3 095 000	6 190 000
	3	3 045 000	9 135 000
	2	2 995 000	5 990 000
	2	2 945 000	5 890 000
	1	2 895 000	2 895 000
	2	2 845 000	5 690 000
	2	2 795 000	5 590 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 645 000	2 645 000
	2	2 595 000	5 190 000
	1	2 545 000	2 545 000
	2	2 495 000	4 990 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 295 000	2 295 000
	3	1 895 000	5 685 000
	3	1 845 000	5 535 000
	1	1 795 000	1 795 000
	2	1 745 000	3 490 000

Langsiktig gjeld

2	1 695 000	3 390 000
3	1 645 000	4 935 000
3	1 595 000	4 785 000
2	1 545 000	3 090 000
2	1 495 000	2 990 000
1	1 445 000	1 445 000
1	1 395 000	1 395 000
1	1 345 000	1 345 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367556998 har første avdrag 30.12.2043 med kr 676 826	1	9 495 000	10 587
	1	4 795 000	5 347
	1	4 095 000	4 566
	1	4 045 000	4 510
	2	3 845 000	4 287
	3	3 795 000	4 232
	2	3 695 000	4 120
	1	3 595 000	4 009
	1	3 545 000	3 953
	5	3 495 000	3 897
	2	3 345 000	3 730
	1	3 295 000	3 674
	2	3 245 000	3 618
	1	3 145 000	3 507
	2	3 095 000	3 451
	3	3 045 000	3 395
	2	2 995 000	3 340
	2	2 945 000	3 284
	1	2 895 000	3 228
	2	2 845 000	3 172
	2	2 795 000	3 116
	1	2 745 000	3 061
	1	2 695 000	3 005
	1	2 645 000	2 949
	2	2 595 000	2 893
	1	2 545 000	2 838
	2	2 495 000	2 782
	1	2 445 000	2 726
	1	2 395 000	2 670
	1	2 295 000	2 559
	3	1 895 000	2 113
	3	1 845 000	2 057
	1	1 795 000	2 001
	2	1 745 000	1 946
	2	1 695 000	1 890
	3	1 645 000	1 834
	3	1 595 000	1 778
	2	1 545 000	1 723
	2	1 495 000	1 667
	1	1 445 000	1 611

Langsiktig gjeld

1	1 395 000	1 555
1	1 345 000	1 500

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 8 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	202 335 000
Innskuddskapital	202 335 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**404 670 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**404 670 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 202 335 000,-.

Resultat og balanse med noter for Langenga Asker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langenga Asker Borettslag

Styreleder	Kristian Eide-Engdahl (sign.)	06.04.2024
Styremedlem	Ida Christiane Berg Hansen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Mari Vejlgaard Sundet (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Langenga Asker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langenga Asker Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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

Penneo document key: L0BCV-MCEIY-QVTT1-ZH7A0-1E5Y1-QA32W

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L0BCV-MCEIY-QVTT1-ZH7A0-1E5Y1-QA32W

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-09 10:27:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L0BCV-MCEIY-QVTT1-ZH7A0-1E5Y1-QA32W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Langenga Asker Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl
Styremedlem, Ida Christiane Berg Hansen
Styremedlem, Mari Vejlgaard Sundet
Varamedlem, Goran Orucevic
Varamedlem, Sindre Berg-Jacobsen

Styret i Langenga Asker Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Langenga Asker Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langenga Asker Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 931530364 Langenga Asker Borettslag består av 73 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Langenga Asker Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5287605. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Langenga Asker Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Overtakelse av fellesområder ble gjort i oktober 2023. HMS oppfølgingen gjenspeiler derfor dette.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak kontroller og gjennomgang av fellesanlegg
- Tiltak opplæring i systemer
- Lekeplasser er ikke kontrollert grunnet snø i perioden etter overtaklese.
- Det er etabler parkering forbudt sone for å tilgjengeliggjøre oppstillingsplasser til uttrykningskjøretøy.
- Brannalarm har gått og dermed blitt testet mot brannvesen. Ingen tilbakemeldinger på dette.
- Kontrinuerlig oppfølgig av saker mot utbygger i denne perioden.

Styrets arbeid

Styret ble konstituert i slutten av 2023. Det har vært begrenset tid for styret å jobbe aktivt med saker mot borettslaget.

Borettslaget ble opprettet i Q4 2023. Saker som stryet har fulgt opp har i stor grad vært utarbeidelse av mangler. Videre har styret påbegynt arbeid som å utarbeide ordensregler, gjøre seg kjent med fellesområdene samt iverksatt arbeid rundt økt sikkerhet. Det meste av arbeid vil fortsette inn i 2024.

Styret oppfordrer alle beboere til å holde seg orienterte om relevante saker. Kommunikasjon fra styret skjer primært gjennom e-mail. Dersom noen skulle ha andre ønsker bes det om at man tar kontakt snarest.

Styret ser fram til å bli mer synlig i 2024 og aktivt jobbe for et godt bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024

VEDTEKTER

for Langenga Asker Borettslag org. nr. 931 530 364

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.04.23, sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 08.06.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

(5) Andelseierne skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Uteplass

(1) Andeler på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til boligen iht. **vedlegg 1**. Endring krever samtykke fra berørte andelseiere.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand, se pkt 5-1. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for dette utearealet.

(3) Andelseier plikter å gi borettslaget adgang til utearealet som andelseier har eksklusiv bruksrett til for nødvendig vedlikehold o.l. av borettslagets bygningsmasse.

4-4 Sportsboder

(1) Hver andelseier disponerer en sportsbod utenfor leiligheten/boligen i borettslagets eiendom. Sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelen. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste, se **vedlegg 2**.

(2) Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jf. vedtektene punkt 11-1, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per andel

(3) Kostnader til strøm til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(4) Kostnader til kaldtvann og varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over vannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(5) Kostnader til bod og parkering dekkes iht kostnadsfordelingen i vedtektene for sameiet i garasjekjelleren.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplasser og utearealene

12-1 Parkeringsplassene
Parkeringsplassene i parkeringskjelleren planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren og er bundet av vedtektene som gjelder for parkeringskjelleren.

12-2 Utearealene
Det foreligger en foreløpig utomhusplan for felles utearealene. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen for hvert av byggetrinnene.

Langenga Bolig AS har ikke bestemt endelig strukturering av fellesarealene. Utearealene planlegges lagt i en egen eiendom som eies og disponeres i fellesskap av boligene i alle byggetrinn. Boligselskapet blir i så fall eier av arealene, men slik at arealet først planlegges overskjøtet når utbyggingen er ferdigstilt. Det er utarbeidet vedtekter for det tingsrettslige sameiet.

Borettslaget må betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra utearealet stilles til rådighet for andelseierne selv om hjemmelen ikke er overført. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalklindeskog. Boligselskapene må til enhver tid ha skjøtselsavtaler som sikrer at ønskede arter og vegetasjon blir bevart i skjøtselsarbeidet, samt eventuell bekjempelse av fremmede arter. Uavhengig av om utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av borettslagene og sameiene, eller ligger som del av flere av eiendommene, er det egne vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene som er bindende for borettslaget/andelseierne. Langenga Bolig AS bestemmer endelige vedtekter for sameiet. Det blir tinglyst en plikt til å være medlem av en velforening. Organiseringen bestemmes av Langenga Bolig AS.

Boligselskapet er forpliktet til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt/utearealer i byggeperioden uten at boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Langenga Asker Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 09:00 - Min side, USBL.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Langenga Asker Borettslag
Langenga 24
1386 ASKER

Vår ref.: 1901/49
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Margit Ramsrud

Fødselsdato eier: 19.04.1956

Organisasjonsnr: 931 530 364
Andelsnr: 49

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 892**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	7 860
	Felleskostnader	1 824
Tilleggsytelser:	Adm. gebyr målere	45
	TV / Bredbånd	307
	Filter	490
Måler:	1901 EcoGuard - Kaldtvann: 1901/49 Kaldtvann (19013 - 49)	755
	1901 EcoGuard - Varme: 1901/49 Gulvvarme (19011 - 49)	611

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.02.2025** **Tot. utg. i kr.:** **11 402**

Felleskostnader:	Renter IN-lån		7 860
	Felleskostnader		1 824
Tilleggsytelser:	Adm. gebyr målere		45
	TV / Bredbånd		307
	Filter	(490,00 i Jan. 25)	0
Måler:	1901 EcoGuard - Kaldtvann: 1901/49 Kaldtvann (19013 - 49)		755
	1901 EcoGuard - Varme: 1901/49 Gulvvarme (19011 - 49)		611

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 745 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 745 000
Klient ajourf. lån:	202 335 000	Klient gj. s. årsoppg.:	202 335 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367556998, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 14.01.2025: 195 455 000

Andel av saldo: 1 745 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2043 (siste termin 30.09.2073)

"IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to tuker før nedbetaling

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca kr 1 946,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristian Eide-Engdahl
Adresse: Langenga 20
Postnr/-sted: 1386 ASKER
Telefon: Mob.: 41632325
E-post: kristianeide88@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Langenga Asker Borettslag
Langenga 24
1386 ASKER

Vår ref.: 1901/49
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Margit Ramsrud

Fødselsdato eier: 19.04.1956

Organisasjonsnr: 931 530 364

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	1 745 000	Andre inntekter:	16
Annen formue:	27 701	Utgifter:	7 787		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 745 000
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	55/814		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2350.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5287605

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2023	Første innflytting:	30.11.2023	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (				
	2 - Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bo				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Måleravlesning fra EcoGuard. Megler eller selger må sende informasjon om eierskifte til EcoGuard Norge AS via e-post: tjeneste@ecoguard.no og eierskifte@usbl.no

Mailadresse til styret er: langenga@mittusbl.no

Eierskiftemeldingen må inneholde om det er inkludert/kjøpt garasjeplass i Langenga Garasjesameie. Eget sameie med orgnr 931 883 119. Kostnad ved eierskifte av garasjeplass er kr 1328,-

Avdragsfritt til 2043

Tilknyttet borettslag

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Langenga Asker Borettslag	**Vår ref.:**	1901/49	**Fødselsdato eier:**	19.04.1956
Langenga 24	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1386 ASKER	**Eiere:**	Margit Ramsrud		

Organisasjonsnr: 931 530 364

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 49 i LANGENGA ASKER BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 931530364

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.04.2025 kl. 13.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.04.2025 kl. 13.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1352875-1/200 04.12.2023 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 000 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
RAMSRUD MARGIT
FØDT: 19.04.1956 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2023/877731-2/200 17.08.2023 21:00 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 814 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.04.2025 kl. 13.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.04.2025 kl. 13.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1033326-1/200 22.09.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 405 035 000
Omsetningstype: Fritt salg
LANGENGA ASKER BORETTSLAG
ORG.NR: 931 530 364

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1407056-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1997/13761-1/100 13.05.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER NETTSTASJON
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323

2021/1407056-1/200 08.11.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000 000
Panthaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
ORG.NR: 999 638 996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323

2023/1053977-1/200 27.09.2023 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1053972-1

2021/1407056-2/200 08.11.2021 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
ORG.NR: 999 638 996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323

2023/1053977-1/200 27.09.2023 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1053972-1

2022/1466805-4/200 27.12.2022 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 813
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 815
Gjelder teknisk rom 1 og 2
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2022/1466805-6/200 27.12.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2022/1466805-7/200 27.12.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2022/1466805-8/200 27.12.2022 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Gjensidig rett til å legge nødvendig infrastruktur på eiendommene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2022/1466805-10/200 27.12.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/656671-3/200 22.06.2023 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 817
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 816
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 818
Gjelder teknisk rom 1 og 2
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1033304-1/200 22.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1053972-1/200 27.09.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 202 335 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2024/963017-1/200 10.01.2024 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2023/1062863-1/200 29.09.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323
Bestemmelse om tilkobling til fibersentral i teknisk rom
Bestemmelse om adkomst til teknisk rom
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1062863-4/200 29.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1062863-5/200 29.09.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323
Bestemmelse om fjernvarme/energisentral
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også fremtidige fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1063281-1/200 29.09.2023 21:00 **BRUKSRETT**

Rettighetshaver: SVALUN AS
ORG.NR: 925 955 779
Bestemmelse om adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1082961-1/200 03.10.2023 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**

Beløp: NOK 202 335 000
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. lov om borettslag § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 15463014

GRUNNDATA

2022/1466735-1/200 27.12.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 323

2024/98404-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 814

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 814	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Langenga 20, gatenr 1298 1386 Asker	**Grunnkrets:**	1105	Krillås
		Valgkrets:	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Langenga 22, gatenr 1298 1386 Asker			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Langenga 24, gatenr 1298 1386 Asker			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Langenga 40, gatenr 1298 1386 Asker			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	27.12.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 350,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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	3203/55/814	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.09.2023	Berørt	3203/55/323	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2023	Berørt	3203/55/814	0,0
			Berørt	3203/117/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2022	Avgiver	3203/55/323	-2 350,1
	Matrikkelført:	20.12.2022	Berørt	3203/117/1	0,0
			Mottaker	3203/55/814	2 350,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langenga 40	H0101	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 40	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 40	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Langenga 40	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 40	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 40	H0203	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Langenga 40	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 40	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 40	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Langenga 40	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 40	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 40	H0403	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	400,0	Rammetillatelse:	28.06.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 188,4	Igangset.till.:	08.10.2021
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.12.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 188,4	Midl. brukstil.:	29.09.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300901604			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		297,1		297,1				
H02	3		297,1		297,1				
H03	3		297,1		297,1				
H04	3		297,1		297,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langenga 20	H0101	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0102	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0103	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 20	H0104	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0201	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0202	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0203	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0204	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 20	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0302	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0303	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0304	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 20	H0401	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0402	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0403	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0404	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 20	H0501	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0502	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0503	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0504	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 20	H0601	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 20	H0602	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0603	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 20	H0604	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	411,0	Rammetillatelse:	28.06.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 809,6	Igangset.till.:	08.10.2021
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.12.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 809,6	Midl. brukstil.:	11.10.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	300901609			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		301,6		301,6				
H02	4		301,6		301,6				
H03	4		301,6		301,6				
H04	4		301,6		301,6				
H05	4		301,6		301,6				
H06	4		301,6		301,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langenga 22	H0101	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0102	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0103	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 22	H0104	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 22	H0201	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 22	H0202	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 22	H0203	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0204	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0301	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 22	H0302	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 22	H0303	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0304	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 22	H0402	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 22	H0403	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	2
Langenga 22	H0404	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0501	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0502	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0601	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 22	H0602	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 24	H0101	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0102	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 24	H0103	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Langenga 24	H0104	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0201	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Langenga 24	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0203	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0204	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 24	H0301	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Langenga 24	H0302	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0303	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0304	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 24	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 24	H0402	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0403	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Langenga 24	H0404	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	2
Langenga 24	H0501	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Langenga 24	H0502	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	929,0	Rammetillatelse:	05.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 320,3	Igangset.till.:	08.10.2021
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.12.2023

Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	3 320,3	Midl. brukstil.:	23.11.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	38
Bygningsnr:	300904394			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8		707,6		707,6				
H02	8		707,6		707,6				
H03	8		707,6		707,6				
H04	8		678,6		678,6				
H05	4		337,4		337,4				
H06	2		177,7		177,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	814	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langenga 24, 1386 ASKER								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over 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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 350 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 350 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 350 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** VE1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017003
Navn	Langenga 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 350 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 2 313 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

0220 2017003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 24. september 2019 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE

Gnr. 55 bnr. 323, 549, del av 744 m.fl.

Plankart datert 02.07.2019
Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt 1
§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner 1
§ 3 Vilkår for gjennomføring 2
§ 4 Andre fellesbestemmelser 4
§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg 5
§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål 8
§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 9
§ 8 Grønnstruktur 10
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 11
§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder 11
§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde 11

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Langenga 30, der man på den sørvestre del av eiendommen (nærmest Risenga) åpner for et nasjonalt kompetansesenter for utvikling av sykkelsporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter.

I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget.

På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer.

Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet.

Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på Risenga.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) Felt B

- Idrettsanlegg (1400) Felt A1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1813) Felt A2
  Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, barnehage, service, bevertning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Veg (2010) Felt V1
- Kjøreveg (felles avkjørsel) (2011) Felt V2, V3
- Fortau (2012) Felt F1, F2, F3
- Gang- sykkelveg (2015) Felt GS
- Gangveg (2016) Felt G
- Sykkelveg (2017) Felt S
- Annen veggrunn – grøntareal (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Naturområde (3020)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBE § 12-5 nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Sikringssone frisikt, H140
- Fareområde Ras og skredfare, H310
- Hensyn grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone), H540
- Båndlegging etter andre lover (Naturmangfoldloven), H740

§ 3 Vilkår for gjennomføring

Det regulerte området vil bygges ut i flere byggetrinn, hvorav felt A1/A2 vil bygges ut først sammen med nærliggende boliger i felt B. Resten av boligene i felt B vil omsøkes sannsynligvis i flere byggetrinn, fra sydvest mot nordøst.

3.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon samt annen teknisk infrastruktur, være godkjent av kommunen.
- Før første igangsettingstillatelse gis skal eksisterende kabler i luftstrekk være nedgravd i bakken, eller sikret nedgravd som del av utbyggingen. Omlegging til jordkabel skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før første byggetrinn innenfor felt B lovlig tas i bruk.
- Overordnet utomhusplan skal godkjennes før første rammetillatelse kan gis. Det skal leveres detaljerte utomhusplaner for hvert byggetrinn i felt A1/A2 og B før rammetillatelse kan gis.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt A1/ A2 og B skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong, i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan.
- Veianlegg, inklusive rundkjøring og bussholdeplass med leskur skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, innen første byggetrinn tas lovlig i bruk.
- Sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei o_V1 skal være etablert, eller sikret etablert, før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn innenfor planen.
- Før første midlertidige brukstillatelse gis skal støyskjerm og gang- og sykkelvei (o_GS) langsmed eksisterende bebyggelse være opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal sykkelvei med fortau lang Langenga (o_S og o_F1) være opparbeidet frem til f_V3.

3.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Ved etappevis utbygging gjelder dokumentasjonskravene nedenfor for de arealer og tiltak som søknaden omfatter, dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene

Før første rammesøknad kan godkjennes skal det inngå en overordnet utomhusplan som viser et helhetlig grep for den ubebygde delen av tomten (detaljeringsgrad 1:500). Før hver rammesøknad/ byggetrinn i felt A1/ A2 og B kan godkjennes skal det foreligge en detaljert utomhusplan (detaljeringsgrad 1:200) som skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og bl.a. redegjøre for:

- Eksisterende og framtidig terreng, med overganger mot tilliggende veiarealer, landskap og bebyggelse.
- Ulike terrengoverflater som gress, asfalt, steinbelegg osv.
- Arealer for lek og opphold
- Ny og eksisterende vegetasjon, markdekke
- Støttemurer, ramper og trapper
- Belysning
- Sykkelparkering (med og uten overbygg) og biloppstillingsplasser på terreng, manøvreringsareal, avkjørsler mot offentlig vei
- Overvannshåndtering
- Fjellsikringstiltak
- Evt. støyskjermingstiltak
- Løsning for renovasjon
- Hvordan hensynet til mennesker med nedsatt funksjonsevne er ivaretatt.
- Hvordan eksisterende vegetasjon skal ivaretas i anleggsperioden.

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal bl.a. redegjøres for trafikkavvikling, massehåndtering og massetransport, tiltak for bekjempelse av fremmede arter, driftstider samt trafikksikkerhet for gående og syklende i anleggsfase.

Som del av rammesøknaden skal det vedlegges et geoteknisk fagnotat som redegjør for fundamenteringsmetode for byggene, på grunnlag av supplerende grunnundersøkelser på stedet. Videre skal det redegjøres for utførelse og sikring av fjellarbeider for å eliminere skredfare i byggefasen. Dersom supplerende grunnundersøkelser viser sprøbruddmateriale/ kvikkleire, skal områdestabiliteten vurderes på ny.

Støyrapport skal foreligge sammen med rammesøknad, med dokumentasjon på støyreduserende tiltak.

Til første rammesøknad skal det foreligge en estetisk plan for hele planområdet som skal godkjennes av planmyndigheten. Av planen skal det fremgå hvordan bebyggelse og uteområdet skal utformes helhetlig, men med en variasjon i farge- og materialbruk i henhold til prinsippene i miljøskissene i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019 som følger planen. Det skal være tydelig innslag av tre i fasaden.

I rammesøknad for feltene A1/A2 og B skal det også foreligge en estetisk redegjørelse som følger utomhusplanen for bl.a. støyskjermingselementer, eventuell sikring av lekeplass, dam og åpne vannveier samt murer høyere enn 2,5 meter. Redegjørelsen skal beskrive formuttrykk og materialbruk vurdert opp mot den helhetlige utviklingen av planområdet.

I rammesøknad for feltene A1/ A2 og B skal det redegjøres for valg av energiløsning sett opp imot energirapportens anbefalinger og Asker kommunes målsetninger.

Før igangsettingstillatelse gis skal miljøoppfølging dokumenteres. Se punkt 4.1

I rammesøknad skal det inngå dokumentasjon på sikringstiltak i hensynssonen og tilliggende skogsområder i midlertidig rigg- og anleggsområde.

§ 4 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

4.1 Miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse må det gjøres en detaljregistrering av hvilke deler av planområdet som er infisert med svartelistearter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/ utkjøring av masser.

I byggefasen skal det sikres at det er miljøoppfølging tilstede som har kompetanse på naturmiljø. Hensikten er at tiltak som berører viktige naturtyper skal begrenses så mye som mulig.

4.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Boliger som etableres i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Med stille side menes fasade der støynivå tilfredsstiller grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3.

Støynivå på private uteoppholdsarealer og minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger (felt B) samt eventuell barnehage og skole (felt A1/A2) skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.

Støynivå fra veier innenfor planavgrensningen skal ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442/ 2016, tabell 3 på fasader av eksisterende boliger.

4.3 Sikre verneverdier / Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

Innenfor hensynssone grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone) H540 (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6) skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

I hensynssonene er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten samt sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur-, kultur- og landskapsverdi dokumenteres. Det skal tas hensyn til isdammen og naturverdier ved gjennomføring av tiltak. Oppmuring eller andre konstruksjonsmessige elementer skal beholdes så langt som mulig.

Områder innenfor båndleggingssone H740 er underlagt bestemmelsene i naturmangfoldloven om utvalgte naturtyper.
Eventuelle inngrep i kalklindeskogen skal meldes inn til miljøvedtaksregisteret, i tråd med Forskrift om miljøvedtaksregisteret § 3.

4.4 Parkeringsbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

Sykkel- og bilparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Asker, med unntak for antall biloppstillingsplasser per boenhet for boligbebyggelsen i felt B.

For felt B skal det benyttes en norm for bilparkering på maksimalt 1,2 biloppstillingsplass per boenhet, inklusiv gjesteparkering som skal inngå som del av boligenes fellesareal. Biloppstillingsplassene skal plasseres i felles parkeringsanlegg innunder felt B, under planert terreng.

Det skal etableres sikre parkeringsalternativer for sykler, også el- og transportsykler, som er lett tilgjengelig på gateplan.

Min. 50% av all sykkelparkering skal være under tak. Sykkeltakene skal utformes som del av den helhetlige arkitektoniske utformingen.

4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 9)

Før rammetillatelse kan gis, skal plan- og bygningsmyndigheten godkjenne skjøtselsplan for skogsområder sørøstre del av felt B og A1/ A2. Planen skal sikre at kalkskoglokaliteter i området ivaretas og i størst mulig grad utvikles til et sammenhengende skogsbelte. Det vises til avbøtende tiltak foreslått i fagnotat «vurdering av virkninger på biologisk mangfold», datert 4.12.2017

4.6 Sikrings-, støy- 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. Innen faresonen tillates ikke bebyggelse eller opparbeidelse av arealer for idrett, lek, uteopphold, o.l.

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Tiltak innenfor hensynssone Ras- og skredfare H310 (pbl. § 11-8, bokstav a), og som vil falle inn under sikkerhetsklasse for skred S3 i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3, er ikke tillatt før det utføres sikringstiltak som anbefalt i skredfarevurdering fra Norconsult datert 28.11.2018. Viktig naturtype innenfor og sørøst for hensynssonen skal så langt det er mulig tas hensyn til ved valg og gjennomføring av sikringstiltak.

Innenfor H310 tillates det etablert skredvoll/skredgjerde i eiendomsgrensen mellom felt B og gnr/bnr. 55/630.

4.7 Vegetasjon

For all ny beplantning skal stedegne vekster, og vekster som tiltrekker pollinerende innsekter, prioriteres.

§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankart. I tillegg tillates mindre bygningsdeler, som trapperom,

balkonger og takoverdekkinger, inntil 2,5 m ut fra byggegrensen unntatt mot vei o_V1.
- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m2 BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrenser (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f_V2. Det tillates kjørbar, underjordisk forbindelse under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

5.2 Utforming

- Utforming av bebyggelsen skal være i henhold til prinsipper i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019.
- Over parkeringsanlegget, der det ikke er bebyggelse over, skal det etableres terrengoverdekning med en min. jorddybde på 30 cm unntatt ved gangveier og plasser for lek og opphold. Uteområdet skal utformes variert, med innslag av busker og lavere trær. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering
- Hvert felt skal utformes med materialer av god kvalitet. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper (som tegl, pusset mur, tre, sink etc.) som i løpet av bygningens livssyklus har lite negativ påvirkning på miljøet.
- Fasaderekken mot Langenga (felt A2 og B) skal fremstå helhetlig.
- Støttemurer skal utføres i naturstein med stedegen farge (evt. som gabioner). Murer med høyde over 3,0 meter skal utformes skrånende inn mot terreng, med maks helning 5:1. Dette gjelder også for veianlegg.
- For arealene på terreng skal det velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplanting, belysning, møblering og andre utformingsdetaljer. Det skal sikres godt opplyste inngangssituasjoner, gangveier og plasser for opphold.
- Ingen områder skal inngjerdes, annet enn ved arealer avsatt til lek. Beplantning e.l. for privatisering av forhager tillates innenfor felt B.

5.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Grad av utnytting pr. felt eller bygg skal ikke overstige maks bruksareal BRA som oppgitt på plankartet.

Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, samt parkering, varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA.
Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng medregnes med 50 %.

Bruksarealer for tenkte plan i idrettsanlegget, felt A1, skal ikke medregnes i BRA.

I beregningen av bruksareal BRA skal bilparkering på terreng medtas med 18 m2 pr. plass.

Forretning tillates inntil 400 m2 BRA salgsflate og skal plasseres innenfor felt A1 eller A2. Evt. lager, service og verksted kommer i tillegg. Forretningsformålet skal være idrettsrelatert.

Takterrassers areal kan medregnes 50 % ved beregning av krav til felles utearealer dersom det sikres tilgjengelighet for alle beboerne og terrassen opparbeides med god kvalitet. Opparbeidede takflater forbundet med naturlig terreng kan medregnes 100 %.

5.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal ikke overstige maks. og gjennomsnitts gesimshøyder som angitt på plankartet.

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

- Maks gesimshøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå per bygg (enkel beregning).
- Gjennomsnitts gesimshøyde skal beregnes ut fra byggets samlede fasadeareal som divideres på antall løpemeter fasade. Dette er utførlig forklart i planbeskrivelsen.

Tiltak som tillates over angitt gesims skal ikke medtas i beregningene.

Dersom ikke annet er oppgitt under feltbestemmelsene tillates åpent eller transparent rekkverk på tak (spiler, glass e.l.) over angitte makshøyder på plankart dersom de trekkes min. 1,2 m inn fra fasadeliv.

Dersom ikke annet er angitt under feltbestemmelsene tillates heissjakter og tekniske anlegg inntil 1,5 m over angitte makshøyder. Overbygde trappehus tillattes inntil 3,5 m over angitte makshøyder, og skal trekkes inn min 1,5 meter fra underliggende fasadeliv. Elementer over angitt makshøyde skal utformes som del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk og tilsammen ikke utgjør mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate.

Frittliggende overdekninger, boder, pergolaer m.m. som inngår i utomhusanlegget skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m fra ferdig planert terreng omkring elementet.

5.5 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Bebyggelsen skal ha flate tak. Bebyggelsen skal utformes med grønne tak (artsrik og stedegen vegetasjon, sedum e.l.) eller opparbeides for privat eller felles opphold. Takene skal varieres innenfor disse rammene og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg på tak, som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og skjermingselementer, skal integreres i den arkitektoniske utforming. Takoppbygg skal minimeres.

Frittliggende overdekninger, boder, rømningsveier m.m. som inngår i uteområdene skal ha pulttak eller flate tak.

5.6 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.mm

Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensyn til naturmangfold, grønnstruktur og stedets topografi.

Av utomhusplanen ved byggesøknad skal det fremgå hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i henhold til TEK.

5.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Valg av energikilde skal baseres på mål i miljø- og klimaplan for Asker kommune.

§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

6.1 Idrettsanlegg, felt A1

- Feltet tillates benyttet til idrettsanlegg med tilhørende sidefunksjoner (mindre bevertning, service, kontor o.l.).
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et helhetlig anlegg og utbygges samtidig.
- Hovedinngang for gående og syklende skal etableres på sørvestsiden av bebyggelsen, via felt A2. Uteområdene ved inngangen skal plassmessig opparbeides, og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.
- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden for å oppnå en åpenhet mot forplassen.
- Idrettsanlegget skal legges inn i terreng. Landskapet skal fylles opp på sørvest og sørøstsiden av bebyggelsen slik at omkringliggende terreng og takflaten flyter «sømløst» og naturlig over i hverandre og synlige fasader unngås. På sørøstsiden av bebyggelsen skal oppfylt område beplantes med hjemlige arter av edelløvtrær (eik, spisslønn, lind e.l.).
- Deler av hovedtaket over bebyggelsen tillates opparbeidet for lek og opphold. Inngjerdet uteareal for evt. barnehage skal gjøres tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Dersom det ikke blir opparbeidet areal for skole eller barnehage på taket, skal det som et minimum opparbeides en gangbane med utvidet utsiktspunkt som skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Utsiktspunktet skal møbleres med sittebenker for opphold.
- På tak over felt A1 tillates også mindre boder, overdekninger og evt. rømningsvei inntil 3,5 m over angitt makshøyde, så sant samlet areal ikke utgjør mer enn maks 100 m2 BRA.
- Inn mot bebyggelse, felt A2, tillates et lett tak som fremhever og klimabeskytter idrettsanleggets hovedinngang mot sør. Taket skal ikke være høyere enn 5,0 meter over angitt makshøyde. Overdekkingen skal ikke medregnes i arealutnyttelsen, men maksimalt utgjør 250 m2 BRA.

6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

- Feltet tillates benyttet til følgende bruksformål: Kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder barnehage, undervisning og service, samt mindre forretnings-virksomhet. Innenfor feltet tillates også sidefunksjoner til idrettsanlegg, felt A1.
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et felles anlegg og utbygges samtidig.
- Det skal tilrettelegges for hovedinnganger for idrettsanlegg, felt A1, i sørvest- og nordøstenden av bebyggelsen. Det skal innarbeides en gangforbindelse mellom disse. Forbindelsen tillates utformet åpen eller klimatisert.
- Rekkverk på tak skal utformes som forlengelse av underliggende fasadeliv og ligge innenfor angitte maks gesims i plankartet.
- Innenfor den ubebygde delen av feltet, på nordøstsiden av bebyggelsen, skal det etableres felles sykkelparkering og bilparkering for felt A1 og A2. Innenfor samme område skal det sikres kjørbar adkomst til felles parkeringsanlegg for boligene innunder felt B. Trafikkområdet og inngangssoner skal plassmessig opparbeides og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.

- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden og sikres en utadvendthet.
- Innenfor feltet tillates inntil 45 biloppstillingsplasser på terreng.
- Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. Høydeoverganger skal ikke utformes som rett linje på tvers av bygget, men brytes opp. Prinsipp for utforming skal fremgå av estetisk plan, se pkt. 3.2.

6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

- Området kan bebygges med boligblokker og tilhørende felles parkeringsanlegg.
- Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:
  - Minimum 15 % små leiligheter (30 – 60 m2).
  - Minimum 20% skal være minst 80 m2. 10 % av disse skal ligge på bakkeplan, med mulighet for privat forhage.
- Bebyggelsen over planert terreng skal utformes med varierende byggehøyder og fasadeliv.
- Bygg 1 skal deles i to hovedvolumer, 1A og 1B, med en avstand imellom på minimum 5 meter over innkjøringen til underjordisk parkeringsanlegg. Bygg 1B skal avtrappes i høyde mot nordøst. Volumene kan sammenbindes med svalganger fra sørvestfasaden av bygg 1B. Svalganger mellom de to volumenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligetasjer for bygg 7 og maksimum fire boligetasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m^2 av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass og møbleres i henhold til kommuneplanens kapittel 3. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ligge på (planert) terrengnivå. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Hver leilighet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.
- Innenfor feltet skal det etableres gangvei som forbinder felles avkjørsel o_V2 og o_V3. Gangveien skal være universelt utformet og kunne benyttes av service- og renovasjonskjøretøy.
- Det skal opparbeides gangforbindelse fra felt B til gnr/bnr 55/392. Gangstien skal utformes slik at det er mulig å trille en barnevogn forsvarlig.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Veg (felt o_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V2)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.
Veien skal være felles for feltene A1, A2 og B.

7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

V3 skal stenges med bom som hindrer gjennomkjøring for annet enn beredskaps- og servicekjøretøy.

7.4 Gangvei, sykkelvei, gang- og sykkelvei og fortau (felt 0_F1-F3, o_GS, o_G og o_S)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau, felt F1, kan det mot bebyggelsen innenfor felt A2 etableres støttemurer for

å sikre jevn stigning og, så langt som topografisk mulig, universell utforming. Støttemurer skal fremgå av utomhusplanen som skal inngå i første byggesøknad.

På gang- og sykkelvei, felt GS, tillates kjøring til de tre boligeiendommene som grenser til feltet.

Innenfor fortau, felt F2 og F3, skal det opparbeides bussholdeplasser med letak.

7.5 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålsgrensen tillates skråningsutslag, støttemurer og fjellsikringstiltak tilknyttet samferdselsanlegg. Sikring ved bruk av sprøytebetong tillates ikke.

Inngrep langsetter fylkesveiens nordøstside skal begrenses så mye som mulig. Eventuelle nødvendige veisikringstiltak skal godkjennes av kommunen. Se også punkt 4.3, siste ledd vedrørende registrering i miljøvedtaksregisteret.

Fjellskjæring omkring rundkjøring skal bearbeides. Tiltakene skal hovedsakelig utføres med naturmaterialer, være av høy kvalitet og bidra til å høyne de stedlige kvalitetene langs Langenga. Effektbelysning, vaieroppheng for beplantning, innslag av kunstnerisk utsmykning o.l. tillates som supplement. Plan for utforming av skjæring med tiltak skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Grøntrabatt mellom felt V1 og S skal beplantes med variert vegetasjon (stauder, gressarter, busker og trær) og i ulike sekvenser gjennom planområdet. Sekvensene skal spille sammen med områdets landskapsmessige kvaliteter samt planlagt vegetasjon innenfor utbyggingsfeltene.

Planting av trær skal utføres i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune», ha en plantehøyde på nærmere 4 meter samt en stammeomkrets på minst 20 cm.

Grønnstruktur med trerekke langs Risenga idrettspark skal videreføres langsmed eksisterende eneboliger frem til felt A1.
Grøntrabatt vest for felt A1 skal ikke beplantes med trær for å sikre utsyn over dalen.
Langsetter bebyggelsen i felt A2 skal det plantes trær. Trærne kan plasseres på nordvestre eller sørøstre side av S/F1.

Plan for beplantning (vegetasjonstyper, planteavstand osv.) skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Det skal etableres støyskjerm langsetter felt V1 som vist på plankartet, med maks. vegghøyde 2,5 m. I overgangen mot krysset ved Krillåsveien og gnr/bnr. 55/175 tillates støyskjermen plassert langs formålsgrensen mot Boligbebyggelse – frittliggende småhus-bebyggelse dersom det er nødvendig for å ivareta krav til frisikt og støyverdier på fasade.

Lav støyskjerm (tett veirekkverk), med høyde opp mot 1,1 meter, tillates plassert innenfor Annen veggrunn – grøntareal mellom felt V1 og S dersom tiltaket er nødvendig for å sikre uteoppholdsareal innenfor grenseverdi gitt under pkt. 4.2. Skjermingen tillates kun langsetter felt A1 / A2 samt langsetter felt B nordøst for felt V3.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Naturområde

I arealer der det er registrert viktig naturtype, tillates ikke terrenginngrep ut over nødvendige sikringstiltak. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, slik at hensynet til viktige naturtyper ivaretas.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Dammen kan benyttes som vannressurs for tilliggende jordbruksområder, men tillates ikke nedtappet under kote 42,0.

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres åpent renseanlegg for sedimentering av overflatevann fra vei. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Sammen med søknaden skal det redegjøres for hvordan hensynet til natur- og kulturminnevern skal ivaretas.

10.2 Bestemmelsesområder #2 (bebyggelse hevet fra terreng, felt A2 og B)

Innenfor bestemmelsesområdene skal bebyggelse løftes fra terreng.
Innenfor felt A2 skal bebyggelsens heves min. to etasjer / 7,0 meter opp fra terreng.
Innenfor bygg 1A, felt B, skal fri høyde innunder bebyggelsen ikke være mindre enn 3,5 meter i gjennomsnitt.
Søyler ned på terreng tillates under det løftede volumet.

10.3 Bestemmelsesområder #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassert felles parkeringsanlegg for felt B.
Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget slik at synlige fasader unngås. Synlige fasader av parkeringsanlegget med høyde over 2,0 meter tillates kun ved inn- og utkjøringer.

Deler av parkeringsanlegget tillates benyttet til parkering for felt A1 og A2, samt boder, tekniske rom o.l. for felt B.

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde

Før igangsettelsestillatelse for byggetiltak på det enkelte byggetrinn kan gis, og i anleggsperioden, skal det sikres gjennomført særskilte sikringstiltak som hindrer skade på hensynssonen Grønnstruktur samt trær på naboeiendom gnr/bnr 55/599. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal sendes bygningsmyndigheten for godkjenning.

Innen rammetillatelse kan gis skal det fremlegges en plan for plassering av riggområdet for gjeldende byggetrinn.

Asker kommune

NSW Arkitektur AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/1098-44	55/814/0/0	21.12.2023

Delegasjonssak 2545/23

55/814 Langenga 22-24 - Ferdigattest - Nybygg boliger - Byggetrinn 1B

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.12.2023.

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.

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 11.12.2023 og 20.12.2023.

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. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
Saksbehandler

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	GebyrT_2634_Sak21-1098
2	E15_Fasader Vest og Øst Hus 4
3	E14_Fasader Nord og Sør Hus 4
4	E11_Plan U2. etasje
5	E3_Plan 2. etasje
6	E10_Plan U1. etasje
7	E6_Plan 5. etasje
8	E2_Plan 1. etasje
9	E12_Snitt AA Hus 4
10	E13_Snitt BB og snitt CC Hus 4
11	E8_Plan 7. etasje
12	E9_Plan Tak
13	E5_Plan 4. etasje
14	E7_Plan 6. etasje
15	E4_Plan 3. etasje

Til

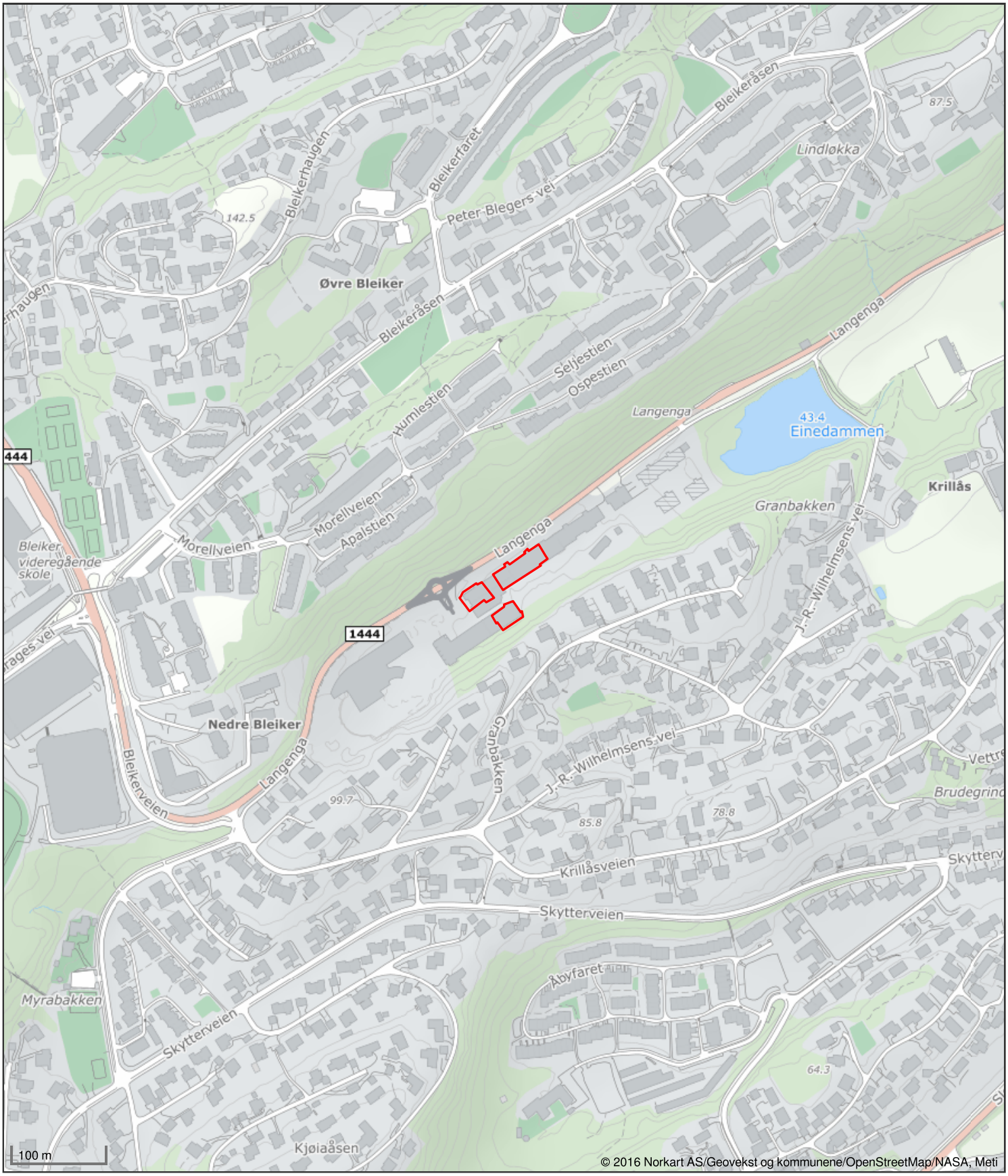
NSW Arkitektur AS

Kopi til

Langenga Bolig AS

Utskriftsdato: 14.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/814//



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

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

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 (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun 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.

Asker kommune

Ledningskart

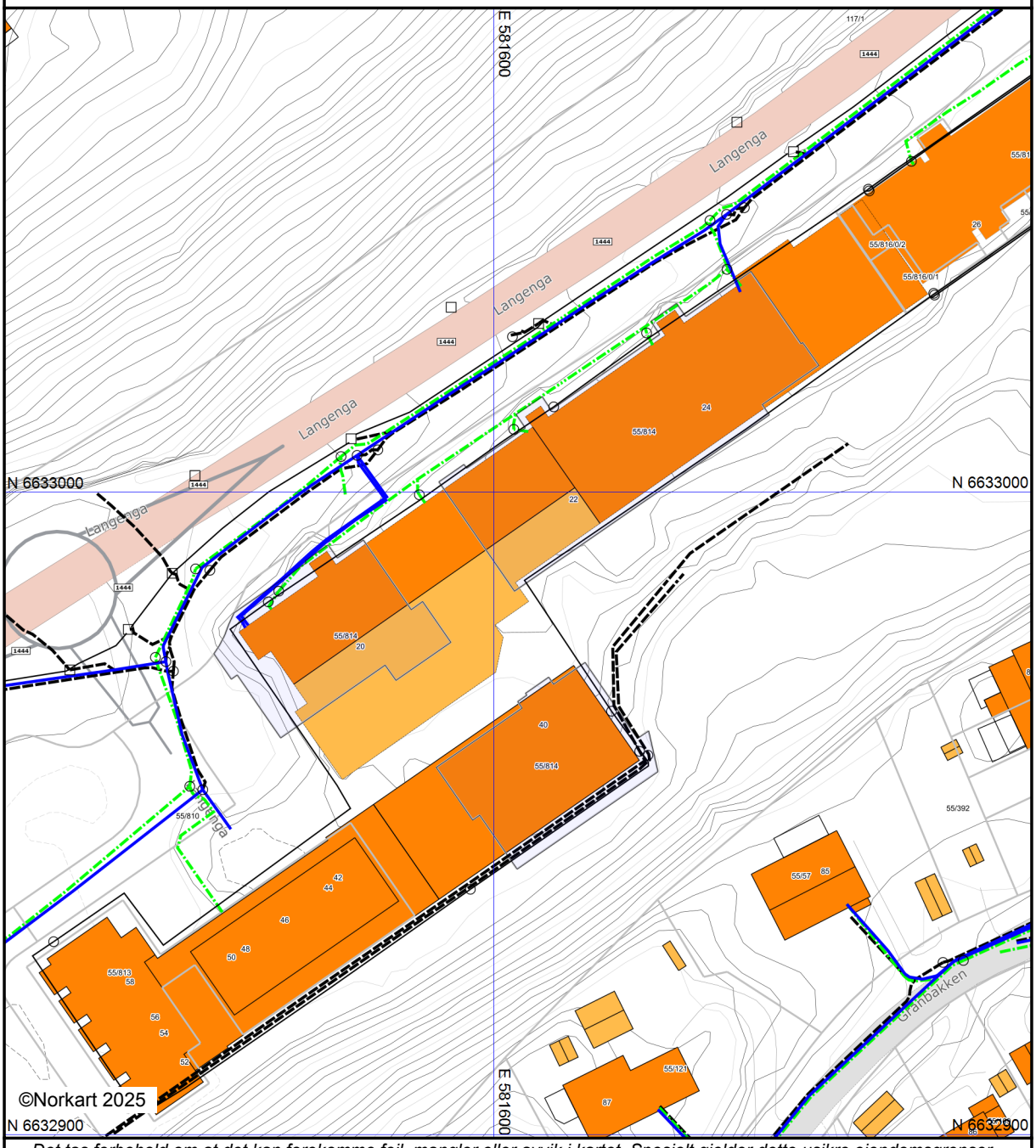
Eiendom: 55/814
Adresse: Langenga 24
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

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.

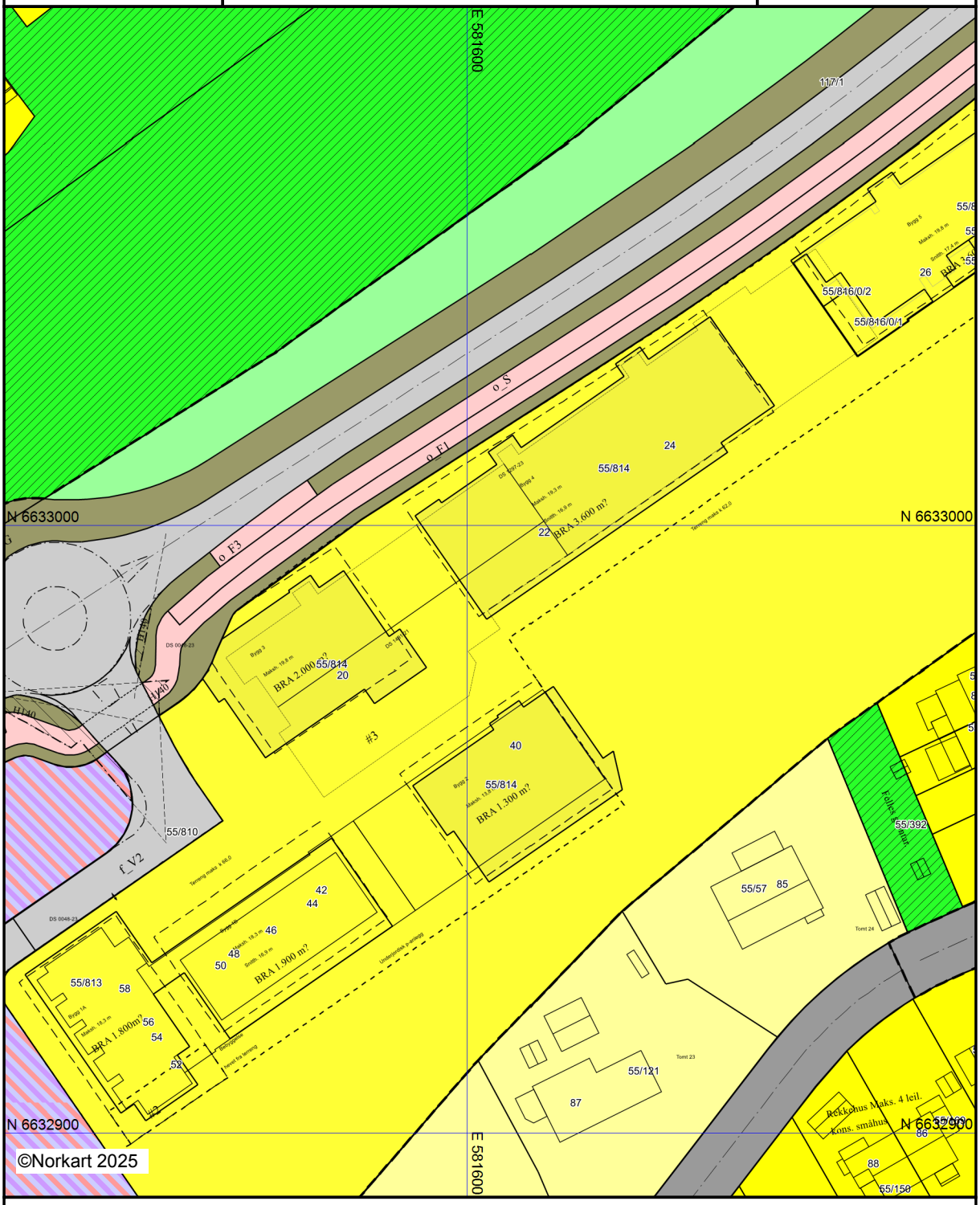
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/814
Adresse: Langenga 24
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Idrett
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/814
Adresse: Langenga 24
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 14.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**55**	Bnr:	**814**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langenga 24, 1386 ASKER**						

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:		
Borettslag:		☒
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: 14.01.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	814	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langenga 24, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	461 173,61 kr
Renovasjon	222 320,33 kr
Vann	449 608,01 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.

SIGNICAT

Rammeavtale

Signers:

Name	*SSN*	*Method*	*Date*
Ramsrud, Margit	19045649493	BANKID	2024-10-16 06:58

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Klarna

STANDARDISERTE EUROPEISKE OPPLYSNINGER OM FORBRUKERKREDITT

1. Kredittgiverens/kredittformidlerens identitet og kontaktopplysninger

Kredittgiver	Klarna Bank AB (publ)
Adresse	Sveavägen 46, 111 34 Stockholm, Sweden
Nettadresse	https://www.klarna.com/no/
	https://www.klarna.com/no/kundeservice

2. Beskrivelse av kredittproduktets viktigste egenskaper

Type kreditt	Rammeavtale for å finansiere kjøp av varer og tjenester som betales gjennom lån etter rammeavtalen. Kredittalternativene etter denne avtalen omfatter: • Faktura på 30 dager • Del i 3: første betaling når produktet sendes/tjenesten er tilgjengelig, etterfulgt av to månedlige betalinger • 3–48 måneder
Samlet kredittbeløp *Det vil si den øvre grensen eller de samlede summene som blir gjort tilgjengelige i henhold til kredittavtalen.*	5 000,00 kr
Vilkår for utnyttelse av kredittmuligheten *Det vil si hvordan og når pengene vil kunne benyttes.*	Rammeavtalen lar deg betale for kjøp du foretar hos tilknyttede selgere. Klarna vil betale selger på tidspunktet varen blir sendt/tjenesten blir tilgjengelig og du vil tilbakebetale dette lånet til Klarna.
Kredittavtalens løpetid	Løpende
Avdrag og eventuelt i hvilken rekkefølge avdragene vil bli fordelt	Du vil måtte betale følgende: For Faktura: en fullstendig betaling innen 30 dager fra forsendelse/tilgjengeliggjøring av produktet/tjenesten. For Del i 3; Én betaling ved utsendelse/tilgjengeliggjøring av produktet/tjenesten, etterfulgt av 2 måneders delbetaling med månedlig tilbakebetaling (30 og 60 dager etter første betaling). For delbetaling; Avbetaling kan kreves, etterfulgt av første betaling som forfaller én måned fra varen sendes/tjenesten er tilgjengelig fra Selger, etterfulgt av månedlige betalinger som starter to måneder etter forsendelsen av varen/tilgjengeligheten av tjenesten.
Det samlede beløpet som skal betales *Det vil si beløpet for lånt kapital pluss renter og eventuelle omkostninger knyttet til kreditten*	Totalkostnad varierer avhengig av hvor mye av kredittrammen du bruker, og hvor fort du velger å nedbetale på kreditten. Du betaler renter på det beløpet som til enhver tid er trukket fra kreditten. *Representativt eksempel: Et kjøp på 5 000 NOK med en varighet på 12 måneder og en rentesats på 21,9 % har en effektiv rente på 21,9 %. Total kredittkostnad er 5 557, 12 NOK.*

3. Kredittkostnader

Lånerenten eller eventuelt ulike lånerenter som får anvendelse på kredittavtalen	For kredittalternativet Faktura og Del i 3 påløper ingen renter eller kostnader. For delbetaling på 3–48 måneder påløper rente. Rentesatsen er 21,9 % per år. Rentesatsen for det enkelte lånet etter denne avtalen vil fremgå ved utsjekk i nettbutikken innen kjøpet gjennomføres. Rentesatsen kan være 0 % dersom den er subsidiert av selger av den aktuelle varen eller tjenesten.
Effektiv årlig rente (EÅR) *Dette er de samlede kostnadene uttrykt som en årlig prosentandel av det samlede kredit-*	Effektiv rente er 21,9%. *Representativt eksempel: Et kjøp på 5 000 NOK med en varighet på 12*

tbeløpet. *Den effektive årlige renten er tatt med her for å gjøre det enklere å sammenligne ulike tilbud.*	*måneder og en rentesats på 21,9 % har en e□ektiv rente på 21,9 %. Total kredittkostnad er 5 557, 12 NOK.*
Er det, for å oppnå kreditten eller for å oppnå den på de vilkår som blir markedsført, obligatorisk å – tegne en forsikringspolise som sikrer kreditten, eller –inngå en annen avtale om tilleggstjenester?	 Nei Nei
Tilknyttede kostnader	
På hvilke vilkår de ovennevnte kostnadene knyttet til kredittavtalen kan endres	Vi kan endre vilkårene i denne Avtalen gjennom å sende deg et skriftlig varsel. Endringene kan tidligst tre i kraft to måneder etter skriftlig varsel ble sendt til deg. Endringer i denne Avtalen kan avtales i form av passivt samtykke og skje uten din signatur. Du må senest varsle Klarna på tidspunktet de aktuelle endringene trer i kraft, for ikke å bli bundet av dem.
Manglende betalinger kan få alvorlige følger (f.eks. tvangssalg) og gjøre det vanskeligere å oppnå kreditt.	Du vil bli pålagt å betale avtalt rentesats og ev. gjeldende gebyr for betalingspåminnelse og inkassovarsel for manglende betalinger. Ved mislighold av betalingsforpliktelser påløper kostnader i henhold til de til enhver tid gjeldende satser i inkassoforskriften: Purregebyr: 35 NOK Inkassovarsel: 35 NOK Betalingsoppfordring: 105 NOK Dersom et inkassobyrå overtar inndrivingen av kravet kan det medføre ytterligere kostnader i form av inkassosalærer i henhold til inkassoforskriften. Tvangsinndriving av kravet kan medføre ytterligere kostnader i form av rettsgebyrer og gebyr for skriving av begjæring.

4. Andre viktige rettslige aspekter

Angrerett *En rett til å gå fra kredittavtalen innenfor et tidsrom på 14 kalenderdager.*	Ja
Informasjonssøk i en database *Kredittgiveren må underrette forbrukeren umiddelbart og uten omkostninger om resultatet av et informasjonssøk i en database dersom en kredittsøknad blir avvist på grunnlag av et slikt informasjonssøk. Dette får ikke anvendelse dersom det er forbudt å gi slike opplysninger i henhold til Fellesskapets regelverk eller dersom dette er i strid med offentlig orden eller offentlig sikkerhet.*	Når du søker om å inngå denne Avtalen, vil Klarna foreta en vurdering av din kredittevne for å ta stilling til om du kan inngå avtalen, og hvilken kredittgrense du maksimalt kan velge. Klarna vil også kunne vurdere din kredittevne for hvert enkelt Kjøp du gjennomfører. En slik vurdering er gyldig i 24 timer. Ved kredittvurderingen kan det også bli gjennomført søk i relevante databaser. Ved avslag på grunnlag av databasesøk har du rett til å motta varsel om resultatet av søket.
Rett til et utkast til kredittavtale *En rett til på anmodning og uten omkostninger å få et eksemplar av utkastet til kredittavtale. Denne bestemmelsen får ikke anvendelse dersom kredittgiveren på tidspunktet for anmodningen ikke er villig til å inngå kredittavtalen med deg*	Du har på forespørsel rett til å motta en kopi av utkast til kredittavtale kostnadsfritt, med mindre vi på tidspunktet for anmodningen ikke er villig til å inngå kredittavtalen med deg.

5. Tilleggsopplysninger ved fjernsalg av finansielle tjenester

(a) Om kredittgiveren	
Adresse Telefonnummer□ E-postadresse□ Nettadresse Registrering	Klarna Bank AB (publ), med forretningssted Sveavägen 46, 111 34 Stockholm, Sweden, e-postadresse: **kunde@klarna.no**. Klarna er registrert i det svenske foretaksregisteret med registreringsnummer 556737-0431 (“Klarna”).
Tilsynsmyndighet	Klarna har tillatelse til å tilby □nansielle tjenester fra det svenske □nanstilsynet (Finansinspektionen, Box 7821, 10397 Stockholm, registreringsnummer 41538). Klarna er registrert som en tilbyder av grensekryssende □nansielle tjenester hos lokale □nanstilsyn i EU og i Norge, Island og Liechtenstein.

(b) Om kredittavtalen	
Utøvelse av angreretten	Etter finansavtaleloven § 3-41 har du rett til å angre på inngåelsen av denne Avtalen uten å oppgi noen grunn. For å benytte deg av angreretten må du varsle om det innen 14 dager fra Avtalen ble inngått, eller fra den dagen du mottok avtalevilkår og opplysninger etter finansavtaleloven § 3-22 dersom Avtalen ble inngått på et tidligere tidspunkt. Du må gi skriftlig varsel om at du ønsker å benytte deg av angreretten, til **kunde@klarna.no**. Du må tilbakebetale lån etter denne Avtalen med tillegg av eventuell påløpt nominell rente fra kreditten ble utbetalt, til tilbakebetalingstidspunktet. Tilbakebetaling må skje uten unødig opphold og senest 30 kalenderdager fra du gir varsel om at du vil benytte deg av angreretten.
Utøvelse av angreretten	Etter finansavtaleloven § 3-41 har du rett til å angre på inngåelsen av denne Avtalen uten å oppgi noen grunn. For å benytte deg av angreretten må du varsle om det innen 14 dager fra Avtalen ble inngått, eller fra den dagen du mottok avtalevilkår og opplysninger etter finansavtaleloven § 3-22 dersom Avtalen ble inngått på et tidligere tidspunkt. Du må gi skriftlig varsel om at du ønsker å benytte deg av angreretten, til **kunde@klarna.no**. Du må tilbakebetale lån etter denne Avtalen med tillegg av eventuell påløpt nominell rente fra kreditten ble utbetalt, til tilbakebetalingstidspunktet. Tilbakebetaling må skje uten unødig opphold og senest 30 kalenderdager fra du gir varsel om at du vil benytte deg av angreretten.
Lovgivningen som kredittgiveren anvender som grunnlag for å opprette forbindelsen med forbrukeren før kredittavtalen inngås	Denne Avtalen reguleres av norsk rett, og norske domstoler har eksklusivt verneting.
Klausuler om hvilken lovgivning og/eller domstol som er relevant for kredittavtalen	Denne Avtalen reguleres av norsk rett, og norske domstoler har eksklusivt verneting.
Språkordning	Opplysninger og kontraktsvilkår skal gis på norsk. Med forbrukerens samtykke vil all kommunikasjon skje på norsk i løpet av perioden for kredittavtalens varighet.
(c) Om klageadgang	
Om det foreligger en utenrettslig klage- og erstatningsordning og tilgangen til denne	Hvis du ønsker å klage, kan du inngi din klage gjennom Klarnas nettside (**https://www.klarna.com/no/tilbakemelding-og-klager/**), via post merket "Klage" til Klarnas adresse eller pr telefon til +47 23961211. Hvis vi ikke løser klagesaken, kan du sende en klage til Finansklagenemnda (FinKN). Klarna vil da delta i klagebehandlingen for FinKN. Mer informasjon finner du på FinKNs nettside: http://www.finkn.no. Du kan inngi klagen på ethvert språk som er offisielt i EU gjennom EU- kommisjonens ODR-plattform: **https://ec.europa.eu/consumers/odr/**. Klagen vil så sendes til FinKN. Du kan også kontakte FinKN via post eller personlig: Finansklagenemnda, Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo, besøksadresse: Askekroken 11, 0277 Oslo.

Rammeavtale

Denne rammeavtalen ("**Avtalen**") er inngått mellom Klarna Bank AB (publ) ("**Klarna**") og deg for å finansiere kjøp av varer og tjenester som du betaler for gjennom lån etter denne Avtalen ("**Klarna-kreditt**") fra en selger ("**Selger**") som tilbyr Klarna som en betalingsmulighet, i tråd med vilkårene nedenfor. Denne Avtalen gir deg tilgang til alle Klarnas kredittalternativer, som omfatter følgende:

Våre rente- og kostnadsfrie kredittalternativer med kort varighet:

- **Faktura** og
- **Del i 3**

Kredittalternativer med rentekostnader og lengre varighet:

- **Delbetaling**, med en kredittperiode fra 3 til 48 måneder

Du vil også kunne få mulighet til å tilknytte denne Avtalen og kredittmulighetene som tilbys her, med Klarna Kort dersom dette blir tilgjengelig og du ønsker det. Du vil da også kunne få tilgang til Klarna Cashback.

Informasjon om Kreditor, Låntaker og kredittgrense

Kreditor ("**Klarna**"/"**vi**"/"**oss**"):	Klarna Bank AB (publ)
Adresse:	Sveavägen 46, 111 34 Stockholm, Sweden
Kundeservice:	**https://www.klarna.com/no/kundeservice/**
Telefon:	+47 23961211 Mandag–fredag 08.00–18.00
Låntaker ("**du**"/"**Låntaker**"):	Margit Ramsrud
Personnummer:	19045649493
Adresse:	Langenga 24, 1386 Asker
E-post:	margitramsrud@hotmail.com
Telefon:	+4790088814
Lånebeløp/kredittgrense:	Kredittrammen etter denne Avtalen er 5 000,00 kr. Les mer om hva kredittgrensen innebærer og hvordan den kan endres, i punkt 4 nedenfor. Denne Avtalen vil bli inngått og tre i kraft forutsatt at vi mottar kredittsøknaden med en elektronisk signatur som bekrefter din aksept.

1. Din bruk av Klarna-kreditt og betingelser for utbetaling

Vi tilbyr deg kreditt i tråd med vilkårene i denne Avtalen gjennom å la deg betale for kjøp fra Selgere ("**Kjøp**"). Når du utfører et Kjøp, vil vi betale lånebeløpet direkte til Selger den dagen varen blir sendt av Selger eller – ved kjøp av tjenester – den dagen tjenesten er gjort tilgjengelig for deg av Selger ("**Transaksjonsdatoen**"), forutsatt følgende:

1. vi har akseptert din søknad,

2. du har gitt informasjonen som er forespurt, og

3. din kredittverdighet er ikke blitt vesentlig forverret og at du ikke har misligholdt betalinger i tidsrommet mellom inngåelsen av denne Avtalen og den planlagte utbetalingen av lånet til Selger.

Hvis en av vilkårene ovenfor ikke er oppfylt, kan vi sperre din kredittmulighet forutsatt at objektivt begrunnede hensyn tilsier at kredittmuligheten sperres. Vi vil i så fall varsle deg om sperringen elektrisk via e-post, alternativt pr post.

2. Tilgjengelige kredittalternativer etter Avtalen

Klarna tilbyr ulike kredittalternativer etter denne Avtalen. Nedenfor lister vi opp alle tilgjengelige alternativer. Ytterligere kredittalternativer kan bli tilgjengelige i fremtiden. I så fall vil Klarna varsle deg om dette og endre Avtalen i henhold til punkt 11 nedenfor.

Faktura
Etter denne Avtalen vil du få tilgang til Klarnas fakturaprodukt som innebærer at du kan utføre et Kjøp av en vare eller en tjeneste fra en Selger og betale det fulle beløpet etter du har mottatt varen eller tjenesten. Kredittperioden for faktura er 30 dager (regnet fra tidspunktet Selgeren sender varen eller tilgjengeliggjør tjenesten). Kredittperioden vil fremgå for Låntaker ved utsjekk i nettbutikken innen Kjøpet er utført. Du kan få muligheten til å forlenge kredittperioden med 10 dager etter kjøpet er gjennomført. Du kan også velge å forkorte kredittperioden gjennom å slå sammen fakturaer. Faktura er uten kostnader og renter. Totalbeløpet som skal betales ved hvert Kjøp, vil fremgå for Låntaker ved utsjekk i nettbutikken.

3. Renter og gebyrer

For kredittalternativene faktura og Del i 3 påløper ingen rente. Disse alternativene er helt kostnadsfrie. For kredittalternativet Delbetaling på mellom 3 og 48 måneder påløper renter. Rentesatsen er 21,9 % pr år. Renter påløper på utestående balanse, regnes fra Transaksjonsdatoen og beregnes på daglig basis.

Representativt eksempel for Delbetaling: Et Kjøp på 5 000 kr over en periode på 12 måneder med en nominell rente på 21,9 % har en effektiv rente på 21,9 %. Totalbeløpet inkludert kredittkostnad er da 5 557,12 NOK.

Ved beregningen av effektiv rente er det forutsatt at: i) denne Avtalen fortsetter å løpe, ii) både du og vi overholder våre respektive forpliktelser etter Avtalen, og iii) at ingen endringer av Avtalen finner sted.

Enkelte Selgere kan ha valgt å betale ekstra for Delbetaling, slik at Delbetaling tilbys rentefritt til deg (dvs. 0 % effektiv rente). I så fall vil dette tydelig fremgå ved utsjekk i Selgers nettbutikk før du velger betalingsalternativ.

Det påløper ingen etableringskostnader eller andre administrasjonskostnader for kreditt eller Kjøp etter denne Avtalen.

4. Kredittgrense og avslag

Når du søker om å inngå denne Avtalen, vil du få muligheten til å fastsette din egen kredittgrense. Valgt kredittgrense for denne Avtalen fremgår av tabellen ovenfor.

Du kan be om at vi øker eller reduserer kredittgrensen. Dette kan gjøres i Klarna-appen eller ved å kontakte Klarnas kundeservice. Klarna kan også redusere kredittgrensen i tilfeller hvor det avdekkes misbruk, svindel, betalingsmislighold eller vesentlig reduksjon i kredittevne, ogt objektivt begrunnede hensyn tilsier det. Klarna har rett til å nekte en kunde å inngå denne avtalen, gjennomføre ytterligere Kjøp innenfor kredittgrensen og å utvide kredittgrensen dersom en kredittvurdering viser at Låntaker mangler tilstrekkelig kredittevne, hvis Klarna med høy grad av sikkerhet mistenker misbruk eller hvis det foreligger betalingsmislighold. Klarna kan bare begrense ytterligere kjøp innenfor kredittgrensen hvis objektivt begrunnede hensyn tilsier det. I en slik situasjon vil Klarna alltid varsle og gi en begrunnelse for sperringen av kredittmuligheten.

5. Avtalens varighet

Denne Avtalen trer i kraft ved signering og løper inntil den sies opp i henhold til punkt 10 nedenfor.

6. Betalingsplan

På forespørsel har du rett til kostnadsfritt å motta en betalingsplan for det enkelte lånet etter denne Avtalen som viser:

1. detaljer for utstående avdrag med forfallstidspunkter;

2. beløp og eventuelle vilkår for tilbakebetaling; og

3. en oversikt over de enkelte avdragene som viser hvor mye av lånebeløpet som er nedbetalt, rente på lånebeløpet og eventuelle andre kostnader.

Enkelte kredittyper vil kunne forutsette at tilbakebetaling skjer på bestemte måter, slik som f.eks. kortbetaling. Et slikt krav vil i så fall fremgå uttrykkelig i forkant av Kjøpet og valg av kredittalternativ.

7. Førtidig tilbakebetaling

Du har rett til å tilbakebetale hele eller deler av lånet etter denne Avtalen tidligere på et hvert tidspunkt uten ekstra kostnader. Du kan betale tilbake tidligere i Klarna-appen eller ved å kontakte **Klarnas kundeservice** på vår nettside **https://www.klarna.com/no/kundeservice/-**] for mer informasjon. Du vil på forespørsel få informasjon om utestående beløp.

8. Samlede betalinger

Du vil kunne bli tilbudt muligheten til å samle fakturaer og andre betalinger og lån du har hos Klarna slik at disse betales samlet på én faktura og ikke individuelt. Dette er en valgfri mulighet som lar Låntaker samle kjøp slik at de betales samlet, trukket automatisk fra en registrert betalingsmetode på en avtalt trekkdato, og på månedlig basis.

9. Betalingsmislighold, forsinkelsesrente og konsekvenser av manglende betaling

Hvis du unnlater å utføre en betaling, vil vi ikke kreve forsinkelsesrente.

Forsinket betaling kan medføre purregebyrer i tillegg til inkassokostnader for det enkelte lån. Nedenfor er gjeldende satser:

Purregebyr: 35 NOK

Inkassovarsel: 35 NOK

Betalingsoppfordring: 105 NOK

Hvis du unnlater å gjennomføre en betaling på forfallstidspunktet, vil vi sende deg en betalingspåminnelse med et purregebyr på 35 kr. Hvis betalingen forblir utestående etter flere påminnelser, vil vi kunne sende deg et inkassovarsel med ytterligere 35 kr i gebyr. Hvis du igjen unnlater å betale, vil vi kunne terminere denne Avtalen etter å ha sendt deg et skriftlig varsel i henhold til punkt 10 nedenfor. Vi vil også kunne kreve at du umiddelbart tilbakebetaler utestående beløp for hver kreditt. Du bør sørge for å betale forfalte beløp så fort som mulig. Vi vil også kunne sende kravet til et inkassoselskap, noe som vil medføre at ytterligere innkrevingskostnader vil kunne påløpe (inkludert gebyr for betalingsoppfordring på kr 105).

Sene betalinger kan påvirke din kredittverdighet på en negativ måte, slik at det blir vanskelig eller dyrere for deg å ta opp lån i fremtiden. Sene eller manglende betalinger kan også medføre at du ikke får betale for Kjøp ved bruk av denne Avtalen, også innenfor kredittrammen. Rettslige skritt vil kunne bli tatt mot deg for å få tilbakebetalt gjeld. Du er forpliktet til å erstatte våre nødvendige kostnader til innkreving som følge av betalingsmisligholdet.

10. Rett til å si opp Avtalen

Du kan si opp denne Avtalen kostnadsfritt med virkning fra én måned etter vi mottar din skriftlige oppsigelse. Oppsigelser kan sendes til **kunde@klarna.no**.

Ved saklig grunn kan vi si opp Avtalen med to måneders varsel.

I henhold finansavtaleloven § 3-51 vil vi kunne heve avtalen og kreve at du tilbakebetaler utestående kredittbeløp og påløpte renter i tilfelle:

1. vesentlig mislighold av dine forpliktelser, inkludert betalingsmislighold (se punkt 9 ovenfor);

2. at en av følgende situasjoner oppstår:

- du har gitt oss informasjon som er unøyaktig eller feilaktig, og informasjonen var relevant for oss ved inngåelsen av denne Avtalen;
- du avgår ved døden;
- din kredittevne forverres vesentlig sammenlignet med tidspunktet for inngåelsen av Avtalen slik at det er klart avtalen vil bli vesentlig mislighold, samtidig som et krav om at det omgående stilles betryggende sikkerhet for oppfyllelse av Avtalen, ikke etterkommes;
- det blir åpnet konkurs eller gjeldsforhandlinger hos deg;

1. du unnlater å oppfylle en skriftlig forespørsel fra oss om å fremlegge nødvendig informasjon og dokumentasjon slik at vi kan oppfylle våre forpliktelser eller reglene om hvitvasking og terrorfinansiering.

Vi vil sende et skriftlig varsel om heving av denne Avtalen. Varselet skal inneholde opplysninger om hvilke forhold kravet om heving bygger på, opplysninger om hvilke krav vi gjør gjeldende i anledning hevingsoppgjøret, og opplysninger om klagebehandling. Dersom grunnlaget for heving fortsatt foreligger to uker etter du mottok det skriftlige varselet, forfaller vårt krav mot deg umiddelbart.

Hvis noen av situasjonene i punkt (b) oppstår i perioden mellom inngåelsen av Avtalen og utbetalingen av lånet, og hvis tilbakebetalingen av lånet kan settes i fare av situasjonen, har vi rett til å avslå utbetalingen. Hvis vi vil benytte oss av denne retten, vil vi umiddelbart informere deg skriftlig med en begrunnelse.

11. Endringer av denne Avtalen

I den grad det er tillatt etter markedsføringsloven og finansavtaleloven, kan vi endre vilkårene i denne Avtalen gjennom å sende deg et skriftlig varsel. Endringene kan tidligst tre i kraft to måneder etter skriftlig varsel ble sendt til deg. Endringer i denne Avtalen kan avtales i form av passivt samtykke og skje uten din signatur. Du må senest varsle Klarna på tidspunktet de aktuelle endringene trer i kraft, for ikke å bli bundet av dem. Endringer i renter, gebyrer eller øvrige kostnader må begrunnes.

12. Angrerett

Etter finansavtaleloven § 3-41 har du rett til å angre på inngåelsen av denne Avtalen uten å oppgi noen grunn. For å benytte deg av angreretten må du varsle om det innen 14 dager fra Avtalen ble inngått, eller fra den dagen du mottok avtalevilkår og opplysninger etter finansavtaleloven § 3-22 dersom Avtalen ble inngått på et tidligere tidspunkt. Du kan bruke dette (https://cdn.klarna.com/1.0/shared/content/legal/terms/no-NO/withdrawal_form) skjemaet for å benytte din angrerett.

Du må gi skriftlig varsel om at du ønsker å benytte deg av angreretten, til **kunde@klarna.no**. Du må tilbakebetale lån etter denne Avtalen med tillegg av eventuell påløpt nominell rente fra kreditten ble utbetalt, til tilbakebetalingstidspunktet. Tilbakebetaling må skje uten unødig opphold og senest 30 kalenderdager fra du gir varsel om at du vil benytte deg av angreretten.

Benytter du deg av angrerett for Kjøpet, bortfaller kreditt inngått i henhold til Avtalen.

13. Samtykke til elektronisk kommunikasjon, korrespondanse og endringer av kontaktdetaljer

Ved å samtykke til elektronisk kommunikasjon til e-postadressen eller telefonnummeret du har oppgitt, aksepterer du at vi sender deg betalingsplan, varsler og annen kommunikasjon relatert til Avtalen (utover kommunikasjon som er lovpålagt å sende i papirform) via e-post til denne e-postadressen eller via tekstmelding til dette telefonnummeret. Du må informere oss umiddelbart om eventuelle endringer av navn, adresse, e-postadresse eller telefonnummer. Du må i rimelig utstrekning kunne fremlegge dokumentasjon på slike endringer dersom vi krever det.

14. Kredittvurdering, kredittsjekk og bruk av personopplysninger

Når du søker om å inngå denne Avtalen, vil Klarna foreta en vurdering av din kredittevne for å ta stilling til om du kan inngå avtalen, og hvilken kredittgrense du maksimalt kan velge. Klarna vil også kunne vurdere din kredittevne for hvert enkelt Kjøp du gjennomfører. En slik vurdering er gyldig i 24 timer. Ved kredittvurderingen kan det også bli gjennomført søk i relevante databaser. Ved avslag på grunnlag av databasesøk, har du rett til å motta varsel om resultatet av søket.

Vi vil be deg om den informasjonen som er nødvendig for å gjennomføre kredittvurderingen. Fremleggelsen av slik informasjon må skje innen lånet innvilges og er en forutsetning for kredittvurderingen og et eventuelt lån. Dersom det senere påvises at du bevisst har tilbakeholdt eller forfalsket opplysninger eller nødvendig dokumentasjon, har vi rett til å heve avtalen.

Hvis en kredittsjekk utføres, vil du kunne bli orientert pr. brev eller e-post. Kredittopplysningsselskapene vil lagre informasjon om søket, og dette vil kunne ses på din kredittprofil uavhengig av om lånet innvilges. Informasjonen vil også kunne være tilgjengelig for tredjeparter og vil også kunne påvirke andres fremtidige beslutninger om å innvilge lån til deg. Vi vil rapportere informasjon til kredittopplysningsselskapene og det nasjonale gjeldsregisteret om dine lån, betalinger og eventuelle misligholdte tilbakebetalinger. For informasjon om hvilke opplysninger vi overfører til kredittopplysningsselskapene og det nasjonale gjeldsregisteret, og for hvilke formål, se punkt 7 i personvernerklæringen.

Klarna behandler dine personopplysninger for å kunne utføre våre forpliktelser i denne Avtalen og for de formålene som følger av personvernerklæringen. Personvernerklæringen er tilgjengelig **her** (https://cdn.klarna.com/1.0/shared/content/legal/terms/0/nb_no/privacy), og på vår nettside. Vi behandler dine personopplysninger for eksempel for å identifisere deg og utføre kundeanalyser, kredittvurderinger, markedsføring og forretningsutvikling. Vi vil også kunne overføre personopplysninger til utvalgte partnere (slik som kredittopplysningsselskaper), som vil kunne være etablert utenfor EU/EØS.I personvernerklæringen finner du mer informasjon om vår deling av personopplysningene, dine rettigheter vedrørende dine opplysninger, hvordan du kan kontakte oss med spørsmål eller inngi klage til myndighetene.

15. Overføring

Du kan ikke overføre dine rettigheter eller forpliktelser etter denne Avtalen uten forutgående skriftlig samtykke fra oss. Vi har rett til å overføre denne Avtalen eller rettigheter eller plikter etter denne Avtalen til enhver tid uten ditt samtykke, forutsatt at en slik overføring ikke endrer dine rettigheter eller forpliktelser eller denne Avtalen til ulempe for deg.

16. Tilsynsmyndighet

Klarna Bank AB (publ) med forretningssted Sveavägen 46, 111 34 Stockholm, Sverige, e-postadresse: **kunde@klarna.no**, og registrert i det svenske foretaksregisteret med registreringsnummer 556737-0431 (“Klarna”). Klarna er en tilbyder av finansielle tjenester, som hovedsakelig tilbyr nettbetalingstjenester og har tillatelse til dette fra det svenske finanstilsynet (Finansinspektionen, Box 7821, 10397 Stockholm, reg-

istreringsnummer 41538). Klarna er registrert som en tilbyder av grensekryssende finansielle tjenester hos lokale finanstilsyn i EU og i Norge, Island og Liechtenstein.

17. Klager

Hvis du ønsker å klage, kan du avgi din klage gjennom Klarnas nettside (**https://www.klarna.com/no/tilbakemelding-og-klager/**), via post merket "Klage" til Klarnas adresse eller pr telefon til +47 23961211. Hvis vi ikke løser klagesaken, kan du sende en klage til Finansklagenemnda (FinKN). Klarna vil da delta i klagebehandlingen for FinKN. Mer informasjon finner du på FinKNs nettside: http://www.finkn.no. Du kan inngi klagen på ethvert språk som er offisielt i EU gjennom EU-kommisjonens ODR-plattform: **https://ec.europa.eu/consumers/odr/**. Klagen vil så sendes til FinKN. Du kan også kontakte FinKN via post eller personlig: Finansklagenemnda, Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo, besøksadresse: Askekroken 11, 0277 Oslo.

18. Innsigelser og pengekrav mot Selger

Ved kjøp kan du gjøre gjeldende overfor Klarna de samme innsigelser og pengekrav på grunnlag av kjøpet som du kunne gjøre gjeldende mot Selger. Ved siden av reklamasjon overfor Selger etter forbrukerkjøpslovens regler må Klarna i tilfelle underrettes skriftlig på **kunde@klarna.no**, så snart det er rimelig anledning til det. Dersom du har et slikt pengekrav, er Klarnas ansvar begrenset til det beløpet du har mottatt i kreditt i anledning kjøpet.

Dine rettigheter etter dette punktet gjelder uavhengig av hva som ellers følger av Klarnas kjøperbeskyttelse (https://www.klarna.com/no/beskrivelse/?).

19. Lovvalg og verneting

Denne Avtalen reguleres av norsk rett og norske domstoler har eksklusivt verneting.

20. Generelt

Dersom vi på noe tidspunkt skulle akseptere at du bruker tid på å rette opp et mislighold på Avtalen, eller på annen måte unnlater å håndheve våre rettigheter fullt ut, vil ikke dette være til hinder for at vi i en annen sammenheng fastholder våre rettigheter fullt ut. Aksepterer vi en løsning i en sammenheng, betyr ikke det at vi må akseptere den samme løsningen i en annen sammenheng.

Enhver bestemmelse i denne Avtalen som uttrykkelig eller forutsetningsvis er ment å gjelde etter denne Avtalen er sagt opp, skal fortsette å gjelde etter Avtalens utløp.

Denne Avtalen påvirker eller utelukker ingen plikter eller rettigheter som følger av gjeldende rett, med mindre dette uttrykkelig fremgår. Hvis noen vilkår i denne Avtalen skulle være ugyldig, vil det ikke påvirke gyldigheten av øvrige vilkår.

Klarna kan ikke holdes ansvarlig hvis Låntaker direkte eller indirekte ikke kan benytte seg av sine rettigheter etter denne Avtalen som følge av endringer i lov og/eller forskrift, force majeure eller andre grunner utenfor Klarnas kontroll.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.